

TRIBUNALE DI RAGUSA  
SEZIONE IMMOBILIARE CIVILE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE RELATIVA AL LOTTO 2  
(priva di riferimenti)

**OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°207/2016 R.G.E.**

**PROMOSSA DA: Banca Agricola Popolare di Ragusa**  
**V.le Europa n°65 – Ragusa (RG)**

**NEI CONFRONTI DI:** [REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**GIUDICE: Dott. Gilberto Orazio Rapisarda**

**C.T.U.: Ing. Adriana Vernuccio**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Adriana Vernuccio  
via A. Sordi, 40f - 97100 Ragusa



## 1. PREMESSA

La presente relazione di stima ha per oggetto l'esecuzione immobiliare n°207/2016 promossa da Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni, con sede in Ragusa, Viale Europa n.65 (codice fiscale 00026870881), rappresentata per mandato dall'Avv. Antonio Di Paola, nei confronti dei Sigg. ██████████, nato a Ragusa il ██████████, ██████████, nata a Ragusa il ██████████, quale terza datrice di ipoteca.

La sottoscritta Ing. Adriana Vernuccio, nata a Ragusa il 04/05/1979 e ivi residente in via A. Sordi n°40f, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n°1030:

### PREMESSO CHE:

- all'udienza dell'17/01/2019, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento indicato in epigrafe dal Giudice dell'esecuzione Dott. Gilberto Orazio Rapisarda in sostituzione dell'Arch. Angiletti per un incarico di stima immobiliare riguardante i seguenti immobili:

• Beni di proprietà di ██████████

1. **Porzione di villetta bifamiliare in Ragusa, avente accessi pedonale e carrabile autonomi dal numero civico 16 di via Dublino, costituita da un piano seminterrato adibito a garage, riportato in catasto al foglio 63 particella 536 sub 6 cat. C6, e da un piano primo e un piano secondo, in catasto al foglio 63 particella 536 sub 4 cat. A/7;**

• Beni di proprietà di ██████████ per 3/4<sup>1</sup> e ██████████ per 1/4<sup>1</sup>:

2. **Locale commerciale in Ragusa ad angolo tra la via Rimmaudo e la via Mario Leggio, riportato in catasto al foglio 277 particella 3250 sub 3 (ex foglio 268 p.lia 366 sub 5) cat. C/1;**

- in data 21/01/2019 accettava l'incarico e contattava il custode Avv. Valentina Cappello per definire un incontro;
- nel contempo contattava l'Avv. Di Paola per il pagamento dell'acconto disposto dal Giudice e lo stesso, tramite suo rappresentante, comunicava che l'acconto risultava già versato al precedente P.E.;
- inviata istanza al Giudice, venivano concessi giorni 30 per il pagamento delle somme richieste e poi altri 30;
- in data 24/06/2019, a seguito di una terza istanza da parte della sottoscritta, il Giudice fissava l'udienza per il 19/09/2019 per la declaratoria di improcedibilità di giudizio;
- successivamente alla sottoscritta veniva comunicato il codice "BIP" da inserire nella fattura già emessa per poter identificare la loro pratica e l'11/07/2019 veniva effettuato il bonifico;
- in data 19/09/2019, il Giudice fissava l'udienza per la vendita per il 18/06/2020;
- nelle date 01/10/2019 e 03/10/2019 la sottoscritta si recava presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Ragusa per verificare i dati catastali di tutti gli immobili pignorati e richiederne visure storiche, planimetrie catastali ed estratti di mappa e presso la Conservatoria per le ispezioni ipotecarie per immobile e per i due soggetti, per verificare la presenza di ulteriori formalità contro successive alla data del pignoramento e per visionare tutti gli atti utili alla stesura della presente relazione;
- in data 04/10/2019 la sottoscritta, insieme al custode giudiziario, si recava presso l'immobile di via Dublino per dare inizio alle operazioni peritali, accertando lo stato dei luoghi, verificando le condizioni del bene staggito e procedendo ai rilievi planimetrici e fotografici. Al termine, veniva sottoscritto apposito verbale dai presenti e concordata la data per effettuare il sopralluogo nel secondo immobile pignorato fissata il 28/10/2019;
- nelle date del 22/10/19 e 05/11/2019 la sottoscritta si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa per accedere agli atti e acquisire tutta la documentazione relativa ai due immobili;
- in data 18/11/2019, la sottoscritta si recava presso il cespite 2 per un secondo rilievo, per le sostanziali variazioni riscontrate;

<sup>1</sup> Il signor ██████████ possiede la quota di 625/1000 ed anche i 5/8 e la signora ██████████ possiede la quota di 375/1000 o ad anche i 3/8 e non i 3/4 l'uno ed 1/4 l'altra come erroneamente indicato nell'atto di pignoramento ed anche poi nella nota di trascrizione.

- nei giorni successivi, visionava tutta la documentazione in possesso per poter procedere alla stesura della relazione;
  - in data 18/02/2020, la sottoscritta si recava presso la conservatoria per ulteriori verifiche e al Comune di Ragusa per ritirare l'estratto di matrimonio
  - la sottoscritta si recava presso l'Ufficio del Genio Civile in varie occasioni, riscontrando dagli impiegati la momentanea impossibilità degli stessi di accedere all'archivio in quanto non agibile per motivi di sicurezza. Lamentando il disservizio, la stessa otteneva la promessa di poter visionare il fascicolo grazie all'accesso straordinario al predetto archivio, ma, per emergenza COVID-19, il 06/03/2020 viene chiuso l'intero Ufficio del Genio Civile;
  - il giorno 08/04/2020, in vista del termine ultimo per il deposito della perizia, la sottoscritta chiede una proroga al Giudice, autorizzata il 23/04/2020;
  - il giorno 22/05/2020, la sottoscritta poteva esaminare ed acquisire la documentazione presente al Genio Civile;
- Tutto ciò premesso, esaminati attentamente gli atti e i documenti della causa, presenta la seguente relazione.

## 2. OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 04/10/2019 la sottoscritta ha dato inizio alle operazioni peritali presso l'immobile sito in Ragusa in via Dublino n°16, verificandone le condizioni e procedendo ai rilievi fotografici e planimetrici.

Quanto acquisito è stato debitamente considerato e riportato nel verbale allegato alla presente relazione (allegato 5.L1).

Il giorno 28/10/2019, e successivamente il 18/11/2019 per acquisire ulteriori dati, è stato visionato il secondo immobile e sottoscritto un secondo verbale (allegato 5.L2).

Essendo i due lotti, indicati in premessa con i numeri 1 e 2, non pertinenti tra di loro, la sottoscritta ha predisposto per ciascun lotto una singola relazione.

### 3.1 RISPOSTA AI QUESITI PER IL LOTTO 2 – Locale commerciale in Ragusa ad angolo tra la via Rimmaudo e la via Mario Leggio, riportato in catasto al foglio 277 particella 3250 sub 3 (ex foglio 268 p.lla 366 sub 5) cat. C/1.

**B) Esaminare 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*

Esaminata la documentazione, si è verificata la completezza della stessa e la corretta ed esatta individuazione dell'immobile.

*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;*

I dati relativi al lotto 2 sono riassunti nella seguente tabella e corrispondono con quelli presenti in atti.

DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO					
Identif. Immobile	Sezione Urbana	Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
Loc. commerciale	A	277	3250	3	1	C/1	3	72 m <sup>2</sup>	Totale: 106 m <sup>2</sup>	€ 1.327,50

*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;*

La scrivente C.T.U., secondo quanto esaminato dal fascicolo presente agli atti e confermato dai documenti reperiti, ha ricostruito la provenienza dei beni nel ventennio antecedente alla data del pignoramento.

#### **Lotto 2**

Agli esecutati sig.ri [REDACTED] (per 625/1000 di proprietà) e [REDACTED] (per 375/1000 di proprietà), il lotto 2 è pervenuto:

- in parte (375/100 ciascuno a [REDACTED] e [REDACTED]) giusto atto di vendita Notaio Sapienza Salvatore del [REDACTED] trascritto il [REDACTED] da potere di [REDACTED] [REDACTED], nata a Ragusa il [REDACTED]
- ed in parte (250/1000 al solo [REDACTED]) giusto atto di donazione Notaio Livia Giovanni del [REDACTED] [REDACTED], da potere di [REDACTED] [REDACTED], nata a Ragusa il 22/09/1955 e [REDACTED], nato a Ragusa il 24/07/1951.

Ai sigg.ri [REDACTED] la quota di loro pertinenza dell'immobile suindicato era pervenuta per l'atto di vendita Notaio Sapienza del [REDACTED] sopra citato.

Alla sig.ra [REDACTED] l'immobile suindicato era così pervenuto:

- in parte per successione in morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], trascritta il [REDACTED], devoluta per legge.

**Nota:** risulta trascritta in data [REDACTED] accettazione tacita d'eredità in morte di [REDACTED], da parte dell'erede sig.ra [REDACTED] nascente da atto Notaio Sapienza Salvatore del [REDACTED].

- in parte per successione in morte di [REDACTED] fu Giovanni (nata a Ragusa il [REDACTED]) deceduta il [REDACTED] (denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Ragusa il [REDACTED], trascritta il [REDACTED]06, devoluta per legge.

**Nota:** risulta trascritta in data [REDACTED] accettazione tacita d'eredità in morte di [REDACTED] da parte dell'erede sig.ra [REDACTED], nascente da atto Notaio Sapienza Salvatore del [REDACTED].

- ed in parte giusta ordinanza divisionale del Tribunale di Ragusa del [REDACTED] (a conclusione della causa civile iscritta al n. [REDACTED]), registrata a Ragusa il 1 [REDACTED] e trascritta il [REDACTED], da comproprietà con [REDACTED], nata a Ragusa [REDACTED].

Vedasi lettera f) per le formalità gravanti sull'immobile.

Non risultano alla data 30/09/2019 altre iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

*e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari<sup>2</sup>;*

Il lotto 2 appartiene ai coniugi, in regime di separazione dei beni, [REDACTED] per la quota di 625/1000 e [REDACTED] per la quota di 375/1000.

*f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio<sup>3</sup>.*

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, 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.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente risulta verificata.

Al 30/09/2019 le formalità gravanti risultano:

- ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo concesso con atto notarile pubblico del [REDACTED], di cui al rogito del Notaio Falco Giovanna, rep. [REDACTED], a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. con sede in Ragusa, codice fiscale 00026870881, contro [REDACTED] e altri (capitale € 350.000,00 - ipoteca € 525.000,00 – durata anni 15);
- ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del [REDACTED] Tribunale di Ragusa, r. [REDACTED], a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa con sede in Ragusa, codice fiscale 00026870881, contro [REDACTED];
- TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa con sede in Ragusa, [REDACTED] contro [REDACTED];

*(è presente un errore relativamente al lotto 2 in quanto il signor [REDACTED] possiede la quota di 625/1000 od anche i 5/8 e la signora [REDACTED] possiede la quota di 375/1000 o ad anche i 3/8 e non i 3/4 l'uno ed 1/4 l'altra come invece indicato nella nota);*

Manca nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale la seguente trascrizione contro perché successiva alla sua stesura.

- TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di Commerfidi Soc. Coop. con sede in Ragusa, [REDACTED] contro [REDACTED] per 1/1 relativamente al lotto 1 e per 375/1000 relativamente al lotto 2  
*(anche in questo caso c'è un errore: il signor [REDACTED] possiede il lotto 2 per la quota di 625/1000 in quanto la quota 375/1000 l'aveva acquistata con atto di vendita del [REDACTED] Notaio Salvatore Sapienza – rep. [REDACTED] trascritto il [REDACTED] e la restante quota di 250/1000 gli era stata donata dalla sorella [REDACTED] con atto di donazione del [REDACTED] Notaio Giovanni Livia - [REDACTED]*

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

a. la regolarità edilizia e urbanistica, b. la dichiarazione di agibilità dello stabile, c. i costi delle eventuali sanatorie, 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

Si veda risposta al quesito I) lettera f).

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.

VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex D. Lgs 42/2004: L'immobile risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali perché appartiene al Centro Storico della città.

VINCOLI DA P.R.G.: L'immobile ricade in zona "A – Edifici con caratteristiche storico-tipologiche costruiti prima del 1940" del P.R.G. del Comune di Ragusa (tavola 2 PRGC RAGUSA Elaborati di P.R.G. adeguati alle prescrizioni dell'art.4 del D.Dir. n.120/2006).

successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni; per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima; il giudice dell'esecuzione ordinerà ai creditori precedenti o intervenuti titolari di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30; la perizia di stima si considererà completa solo allorché potrà dare atto della continuità delle trascrizioni; per il caso da ultimo indicato si autorizza sin da ora una proroga per il deposito della perizia di giorni 30.

Si riporta di seguito l'art.37 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Ragusa adeguate all'art.4 del D.Dir. n.120/2006 (dicembre 2015) relativo alla zona A.

**Art. 37 - Contesti storici e/o storicizzabili: Zona A**

*(articolo modificato dal decreto D. Dir. 120/06, parere 12 punto 1, del 28.11.2005 reso dalla unità operativa 5.4 del servizio 5/DRU in conformità al voto del consiglio regionale dell'urbanistico n. 468/2005)*

*Il perimetro del Centro storico comprende Ragusa Ibla, Ragusa Superiore, Cappuccini, la zona B denominata "Tessuto urbano saturo interno al centro storico"; nonché gli ambiti non definiti negli elaborati C adeguati al punto 3 della delibera del commissario ad acta n. 28 del 29 maggio 2003, precisamente:*

- *la cortina edilizia a nord di Ragusa superiore nella vallata San Leonardo e, a sud, gli edifici ai margini della vallata Santa Domenica, sottoposte a vincolo paesistico del fiume Irmínio;*
- *la zona densamente edificata denominata "centro città" a sud-ovest del centro storico Ragusa superiore all'interno della vallata Santa Domenica.*

**Attuazione del P.R.G.:**

*Il P.R.G. si attua attraverso il Piano Particolareggiato Esecutivo di recupero dei "Centri storici", approntato contestualmente alla redazione di questo strumento urbanistico generale, secondo le previsioni dei P.P.A. (titolo terzo L.R.71/78 e successive modificazioni ed integrazioni) nonché con le agevolazioni specifiche previste dalla L.R. 61/81 (norme per il risanamento ed il recupero edilizio del centro storico di Ibla e di alcuni quartieri di Ragusa).*

*Tutte le norme di attuazione del P.P.E. di recupero dei centri storici si intendono quindi integralmente recepite dal P.R.G..*

**Individuazione delle zone di recupero:**

*Ai fini dell'individuazione delle zone di recupero di cui all'art. 27 della legge 457/78 ed all'art. 17 della L.R. 86/81 e successive modificazioni ed integrazioni, la formazione dei Piani di Recupero di cui all'art. 28 della Legge 457/78 è estesa all'intera zona "A"*

**Norme generali:**

*In caso di decadenza della validità del P.P.E. di recupero dei centri storici, il nuovo Piano particolareggiato esecutivo dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:*

- 1) *non potranno essere superati i valori di Ft e Ut esistenti alla data di adozione di questo P.R.G. e documentati nelle tavole di analisi a questo accluse;*
- 2) *le distanze minime tra i fabbricati non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente (superfetazioni);*
- 3) *l'altezza massima dei fabbricati non potrà essere superiore a quella degli edifici preesistenti, computata senza tener conto di eventuali superfetazioni;*
- 4) *non potranno essere variate le altezze utili nette interne degli edifici di rilevante valore architettonico e/o storico testimoniale;*
- 5) *le modalità di intervento dovranno rispettare le definizioni contenute in queste N.T.A. (Artt. 10, 11b, 12, 13, 14, 15,16);*
- 6) *le categorie di intervento dovranno essere rapportate ad adeguate indagini tipologiche del tessuto urbano secondo l'individuazione di specifiche unità edilizie;*

*-Le destinazioni d'uso proposte dovranno essere congruenti con l'indagine tipologica effettuata; dovranno comunque essere escluse attività commerciali e produttive nocive, inquinanti o rumorose, nonché destinazioni d'uso che, per il tipo di attività svolta, per i movimenti di traffico indotto o per altri motivi possano danneggiare l'equilibrio urbanistico.*

**Attuazione del P.R.G.:**

*Il P.R.G. si attua attraverso il Piano Particolareggiato esecutivo di recupero dei "centri storici", approntato contestualmente alla redazione di questo strumento urbanistico generale, secondo le previsioni dei P.P.A. (Titolo terzo L.R. 71/78 e successive modificazioni e integrazioni) nonché con le agevolazioni specifiche previste dalla L.R. n° 61/81 (norme per il risanamento ed il recupero edilizio del centro storico di Ibla e di alcuni quartieri di Ragusa).*

Tutte le norme di attuazione del P.P.E. di recupero dei centri storici si intendono quindi integralmente recepite dal P.R.G.

Norme transitorie:

Fino all'avvenuta approvazione del P.P.E. di recupero dei centri storici e comunque in assenza di validità dello strumento attuativo, sono consentite nella Zona A solo interventi di manutenzione ordinaria (Art. 10 di queste N.T.A.) e quelli eseguibili d'urgenza per evitare danni immediati a seguito di pericolo accertato dal Tecnico comunale o asseverato da Tecnico abilitato con idonea documentazione.

L'accorpamento può avvenire tra unità di edifici modulari ed elencali contigui, anche mediante livellamento dei solai a condizione che vengano conservati gli elementi architettonici originari in pietra delle facciate (stipiti, cornicioni, paraste, lesene, mensole, etc) che possono essere solo sostituiti nelle parti eventualmente ammalorate con materiale di egual natura dell'esistente.

Eventuali nuove aperture dovranno essere realizzate con gli stessi elementi architettonici e compositivi di quelle esistenti.



IMMAGINE 1 - Stralcio della Tav. 2 del P.R.G. del Comune di Ragusa con individuazione dell'immobile in oggetto

### LEGENDA

<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> A - Edifici con caratteristiche storico-architettoniche censiti prima del 1980</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> A2 - A3 Edifici storici civili o religiosi - case rurali censiti al censimento</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> B - Tessuto urbano esistente dentro al centro storico</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> B1 - zone B sottili</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightyellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> B2 - zone B sottili</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightpurple; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> C - zone ex D1 (zone B di completamento)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightpink; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Agibilità preesistente con muri a secco (art. 46 e 47 S.T.A.)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightcyan; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Servizi esistenti</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Servizi in progetto</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Attrezzatura pubblica di interesse generale (censita perquisitiva art. 41 S.T.A.)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightyellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Verde pubblico esistente</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Verde pubblico di progetto</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightyellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Verde sportivo di progetto</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightpurple; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Sita per sport compatto (art. 50 e 51 S.T.A.)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightpink; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Verde di progetto</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Elipsoide</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Scoppione</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Strada in progetto</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Tracciato nuovo omonimo</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Perimetro pubblico</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Perimetro P.P.E.U.</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Sottoservizio edilizio (P.A.R.F.)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Eliminazione (compimento Via Marconi, Schiavo)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Attrezzatura scolastica</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Attrezzatura religiosa</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Attrezzatura sanitaria</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Attrezzatura sportiva</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Impianti tecnologici</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Quotidiani</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Musei</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Attività amministrativa</li> </ul>	<h4>VINCOLI</h4> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Patrimonio storico</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Interesse archeologico</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Inedificabilità</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Monumento</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Vincolo</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bellezza scenica</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ex Cultus</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Vincolo C.R.</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Archeologico</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Titolo Villata Sant'Demetrio</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Fascia di rispetto Case Museo-Azzurro</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Fascia di rispetto comunale</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Fascia di rispetto zona C.R. 76/76</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Inedificabilità 10 mt. dagli argenti</li> </ul>
--	--	---

Ing. Adriana Vernuccio  
via A. Sordi, 40f - 97100 Ragusa

IMMAGINE 2 - Stralcio della legenda della Tav. 2 del P.R.G. del Comune di Ragusa con individuazione del retino di pertinenza dell'immobile in oggetto

**E) Fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:  
a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione**

Si veda la risposta al quesito I) lettere a) e b).

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

Si veda l'allegato 6.L2: Regesto fotografico.

**c. per accertare lo stato di conservazione.**

Si veda la risposta al quesito I) lettera b).

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

Non ci sono differenze tra le planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio e il progetto di cambio di destinazione d'uso depositato all'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa. Piuttosto ci sono notevoli difformità con quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Si veda la risposta al quesito I) lettera f).

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

L'immobile, un tempo adibito a negozio, non è occupato, è utilizzato come magazzino ed è pieno di merce.

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

In occasione del sopralluogo sono stati dati gli avvertimenti previsti per evitare la vendita del cespite e le informazioni relative alle modalità di custodia.

**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.).**

Non ci sono spese condominiali in quanto locale autonomo.

**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)**



Non ci sono coniugi separati o ex-coniugi che occupano l'immobile a seguito di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

**1) 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):**

- 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.**



IMMAGINE 3 – Ortofoto con individuazione del lotto.

- Indicazione del diritto pignorato:



Beni di proprietà di [REDACTED]

**1. Locale commerciale in Ragusa ad angolo tra la via Rimmaudo e la via Mario Leggio, riportato in catasto al foglio 277 particella 3250 sub 3 (ex foglio 268 p.lla 366 sub 5) cat. C/1**

- Confini: l'immobile confina con via Mario Leggio da cui avviene l'accesso al civico 137 (orientamento sud-est), con via Rimmaudo (orientamento sud-ovest), con proprietà di terzi in aderenza lungo sugli altri due orientamenti e sopra.
- Superficie: la superficie complessiva del lotto 2 è di circa 115 mq lordi (superficie calpestabile = 72 mq).
  - locale al piano terra = 45,70 mq
  - locale al piano ammezzato = 23 mq
  - bagno al piano ammezzato = 1,80 mq
  - camerino al piano ammezzato = 0,90 mq

Si riportano di seguito le planimetrie catastali che coincidono con il progetto depositato al Comune e lo stato di fatto dei piani terra e ammezzato a seguito del sopralluogo.





**b) sommaria descrizione del bene**

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

L'immobile pignorato, adibito a negozio, si trova in via Mario Leggio civico 137 angolo via Rimmaudo da cui si ha un secondo accesso al civico 1 (attualmente chiuso dall'interno), ed è costituito da un piano terra ed un piano ammezzato.

L'edificio, di complessive due elevazioni fuori terra, appartiene al Centro Storico di Ragusa e risulta, pertanto, vincolato. La struttura è in muratura di blocchi di pietra calcarea locale e il ballatoio del piano ammezzato è retto da cagnoli decorati in pietra calcarea.

Si accede al negozio attraverso un ampio portone in ferro che arriva fino al piano ammezzato e attraverso una vetrata si entra direttamente in un unico ampio locale con pavimenti in legno e scaffalature in cartongesso. Sulla destra c'è una rientranza dove è ubicato il bancone vendite, al cui retro vi è un piccolissimo stanzino.

Subito dopo la zona del bancone, sempre sulla destra, sono ubicate le scale che conducono al piano ammezzato, tramite un corridoio a ferro di cavallo dove sono ricavati due piccoli camerini.

Al piano ammezzato è presente un primo locale su struttura precaria, poi un bagno e di fronte un camerino e infine un secondo vano che si affaccia sulla via Mario Leggio, attraverso una seconda vetrata che si affaccia al piano di sotto e all'ampio portone in ferro.

Le condizioni generali di manutenzione del locale sono buone, a parte l'enorme confusione per la presenza di mobili e merce e la sporcizia essendo in disuso da parecchi anni.

Relativamente agli impianti tecnici:

- Non c'è impianto di riscaldamento a parte un'unità interna non funzionante posta al piano ammezzato, la cui unità esterna è installata sul prospetto di via Rimmaudo.
- Non c'è impianto di produzione di acqua calda ad uso sanitario.
- Il contatore elettrico si trova all'interno di un armadio a muro nel corridoio che porta dal piano terra al piano ammezzato, ma manca la dichiarazione di conformità ai sensi del DM 37/08.
- Relativamente all'impianto idrico, esso è costituito da un serbatoio in resina rifornito dalla pompa di sollevamento, installati all'interno dello stanzino dietro il bancone.
- Impossibile l'eliminazione delle barriere architettoniche.

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

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

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, dare tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

L'immobile, adibito a negozio, è di proprietà di [REDACTED]

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

L'immobile è vincolato perché appartiene al Centro Storico della città e ricade in zona "A – Edifici con caratteristiche storico-tipologiche costruiti prima del 1940" del P.R.G. del Comune di Ragusa.

*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.*

Le formalità contro che dovranno essere cancellate all'atto del trasferimento dell'immobile sono:

- ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo concesso con atto notarile pubblico del [REDACTED] di cui al rogito del Notaio Falco Giovanna, [REDACTED], a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. con sede in Ragusa, codice fiscale 00026870881, contro [REDACTED] (capitale € 350.000,00 - ipoteca € 525.000,00 – durata anni 15);
- ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del [REDACTED] Tribunale di Ragusa, [REDACTED], a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa con sede in Ragusa, codice fiscale 00026870881, contro [REDACTED]
- TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa con sede in Ragusa, [REDACTED] contro [REDACTED]
- TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di Commerfidi Soc. Coop. con sede in Ragusa, [REDACTED] contro [REDACTED] per 1/1 relativamente al lotto 1 e per 375/1000 relativamente al lotto 2.

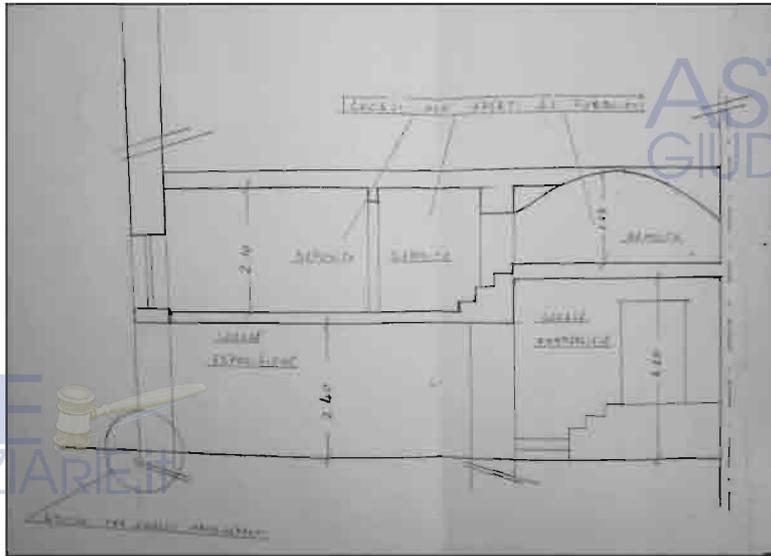
*f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:*

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

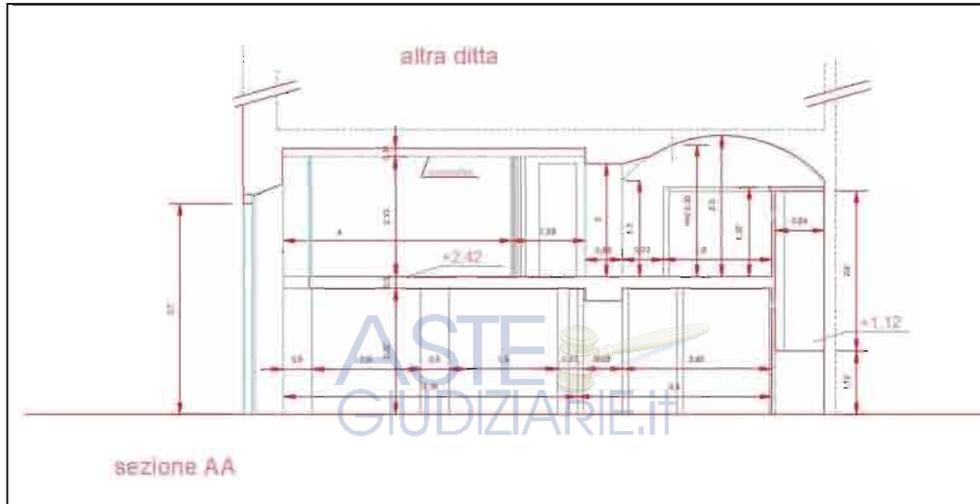
Si fa presente che presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa vi è esclusivamente un progetto di cambio di destinazione d'uso datato 1996 (autorizzazione A/23/96 del 9/04/96) coincidente con le planimetrie presenti al catasto, di molto diverse dalla realtà evidenziata in sede di sopralluogo.

Il negozio è stato oggetto di una ristrutturazione straordinaria recente (data che il proprietario non ricorda), perché dalle planimetrie presenti al Comune ci sono sostanziali differenze anche a livello strutturali, ristrutturazione per la quale non è stata fatta una richiesta al Comune né pertanto autorizzata.

Dall'elaborato di sezione depositato al Comune risulta che il piano ammezzato fosse su due livelli, mentre in fase di sopralluogo la sottoscritta ha potuto appurare che uno dei due solai è stato completamente rimosso e portato allo stesso livello dell'altro tramite struttura precaria. Non solo, completamente diverso il posizionamento delle scale per salire dal piano terra al piano ammezzato.



SEZIONE DEPOSITATA AL COMUNE DI RAGUSA



SEZIONE - STATO DI FATTO

Relativamente alle modifiche interne del locale, esse rientrano nell'ambito di applicazione dell'art.14 della L.R. n°16/2016 "Recepimento con modifiche dell'articolo 36 'Accertamento di conformità' del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380", che al comma 1 prevede che: *In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 10, comma 4, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, e 33, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotti dall'articolo 1, nonché di cui all'articolo 13, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria, se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.*

Nella valutazione dell'immobile si terrà conto di tutte le spese necessarie per il permesso in sanatoria, considerando che il cespite appartiene al centro storico di Ragusa ed è necessario il parere della Soprintendenza.

DESCRIZIONE	IMPORTO
• PARERE SOPRINTENDENZA	
onorario del tecnico	700,00 €

• <b>GENIO CIVILE</b>	
contributo per istruttoria	100,00 €
relazione geologica	1.000,00 €
calcolo strutturale e collaudo	3.500,00 €
• <b>COMUNE</b>	
sanzioni amm.ve	516,00 €
diritti di segreteria e di istruttoria	200,00 €
onorario presentazione pratica Comune	1.500,00 €
<b>TOTALE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE</b>	<b>7 516,00 €</b>

Si indicano, per completezza, le spese catastali che si renderanno necessarie per il trasferimento dell'immobile, che non verranno detratte dal valore dell'immobile:

• <b>AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE</b>	
spese tecniche	400,00 €
spese per presentazione pratica DOCFA	50,00 €
<b>TOTALE</b>	<b>450,00 €</b>

**g) attestazione di prestazione energetica;**

La sottoscritta ha provveduto a produrre la certificazione, redatta secondo le nuove Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica degli Edifici (Decreto Interministeriale 26 giugno 2015), e a trasmetterla al Catasto Energetico dei Fabbricati. Il codice di avvenuta registrazione al portale (ore 12.40 del 10/06/2020) è 693755 (pagina 6 allegato 8.L2 APE).

**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

- 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 dettratti dal valore del compendio di stima;

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Si è proceduto ad applicare due distinti metodi, attraverso una stima sintetica comparativa di mercato e una stima per capitalizzazione dei redditi.

Il valore dell'immobile è quello ottenuto dalla media aritmetica tra i due valori ridotto successivamente del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Per il criterio di calcolo della superficie commerciale dell'immobile si adotta il metodo proposto dalla norma UNI 10750:2005.

SUPERFICIE		DESCRIZIONE
Superficie lorda*	115,00 mq	
<b>SUP. PONDERATA SECONDO UNI 10750:2005</b>	<b>115,00 mq</b>	

\*comprensiva del 100% dei muri perimetrali verso esterno e del 50% dei muri perimetrali in comunione con altra ditta

**STIMA SINTETICA COMPARATIVA DI MERCATO (STIMA A).**

Questo metodo è basato sulla comparazione per similitudine con altre unità o fabbricati della zona facendo riferimento all'ultimo aggiornamento (II semestre anno 2019) della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relative alla zona di riferimento.

Al valore della zona scelto si applicano dei coefficienti di merito correttivi in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile da stimare e il valore così corretto verrà moltiplicato per la superficie commerciale, determinandone così il più probabile valore di mercato.

**- Valore di mercato della zona per mq**

Tale valore viene ricavato dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di Ragusa. Come si evince dalla seguente immagine, per abitazioni di tipo economico destinazione commerciale – Centro storico - è definito un intervallo di valori di mercato pari a 780 - 1550 €/mq, di cui si considererà il valore medio di 1.165,00 €/mq.

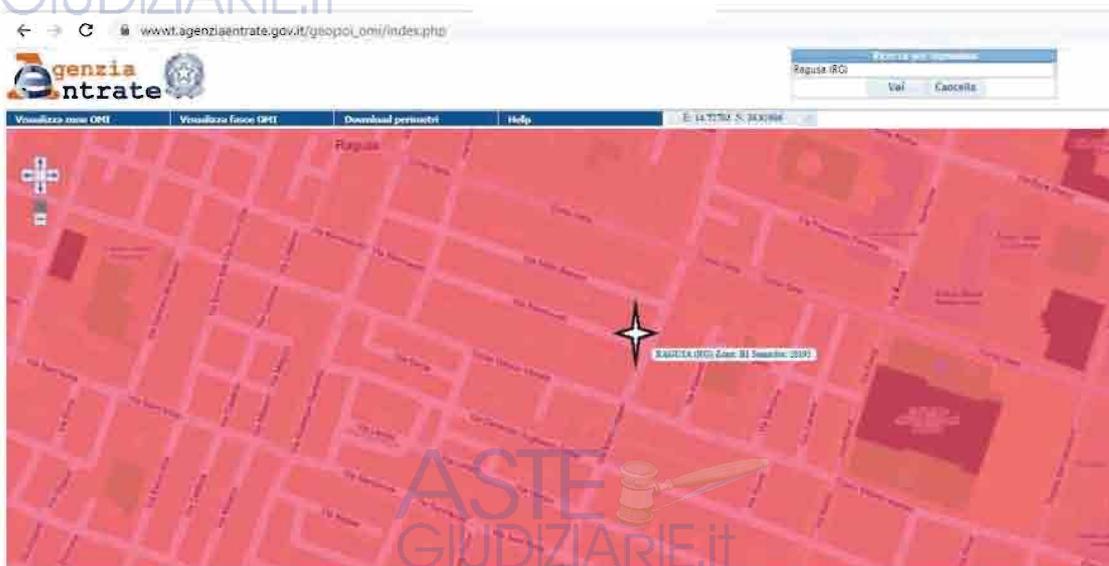


IMMAGINE 6 – VISUALIZZATORE ZOME OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
<b>Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2</b>							
Provincia: RAGUSA							
Comune: RAGUSA							
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO							
Codice di zona: B1							
Microzona catastale n.: 0							
Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico							
Destinazione: Commerciale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq e mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	380	680	L	1,7	3,0	L
Negozi	NORMALE	780	1550	L	4,5	8,0	L

• Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA  
 • Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)  
 • Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)  
 • La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica  
 • Per la tipologia Box, Posti auto ed Alloggiense non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo  
 • Per la tipologia Negozi il giudizio O/M :S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

IMMAGINE 7 - DATI DELL'O.M.I. RELATIVI AL COMUNE DI RAGUSA IN ZONA B1.



- Calcolo coefficiente correttivo totale

			COEFFICIENTE CORRETTIVO
ORIENTAMENTO	ORI	Nessun orientamento prevalente	1,00
ESPOSIZIONE	ESP	Su due lati	1,00
AFFACCIO	AFF	Su strada	1,00
TAGLIO	TAG	> 100 mq con 1 bagno	0,90
DISTRIBUZIONE	DIS	Normale	1,00
LUMINOSITA'	LUM	Normale	1,00
VETUSTA'	VET	anno di ristrutturazione 2014	1,00
FINITURA	FIN	Ordinaria	1,00
MANUTENZIONE IMMOBILE	MAN	Normale	1,00
MANUTENZIONE STABILE		Normale	1,00
RISCALDAMENTO	RIS	Senza	0,90
EFFICIENZA ENERGETICA	EFF	Classe C	0,98
LOCAZIONE	LOC	Libera	1,00
STABILE	STA	Edificio di pregio	1,10
PARCHEGGIO	PAR	Normale	1,00
TRASPORTI	TRAS	Vicini	1,05
ZONA	ZON	Nella media della zona	1,00
COEFFICIENTE CORRETTIVO TOTALE (**)			0,917

(\*\*) pari al prodotto dei coefficienti correttivi.

- Calcolo valore di mercato dell'immobile

Valore di mercato della zona per mq	1'165,00 €/mq x
Coefficiente correttivo totale	<u>0,917 =</u>
Valore di mercato corretto per mq	1'068,31 €/mq x
Superficie commerciale	<u>115,00 mq =</u>
<b>VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE STIMA A</b>	<b>122'855,00 €</b>

**STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI (STIMA B).**

Partendo da un tasso di capitalizzazione pari al 4% secondo il metodo di Orefice, che prevede un campo di oscillazione del tasso di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato, e ottenendo un saggio di capitalizzazione corretto effettuando una serie di aggiunte e detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle varie caratteristiche di localizzazione dell'immobile, di posizione, tipologiche e produttive, considerando, inoltre, un'incidenza spese per manutenzione, servizi, inesigibilità, assicurazioni, ammortamento, amministrazione, imposte pari a 35% decurtate dal reddito lordo attuale si ottiene il valore di mercato dell'immobile.

- Calcolo coefficienti per la correzione del saggio di capitalizzazione

1. CENTRALITÀ RISPETTO AL CENTRO URBANO, TRASPORTI. LIVELLO DEI COLLEGAMENTI E DEI SERVIZI DI TRASPORTO	
1a. UBICAZIONE DELL'IMMOBILE RISPETTO AL CENTRO URBANO (MENO DI 100 METRI)	-0,15
1b. LIVELLO DEI COLLEGAMENTI E DEL SERVIZIO DEI TRASPORTI (LINEA NON SERVITA: FERMATA ENTRO I 500 METRI)	-0,07
2. PRESENZA DI ATTREZZATURE COLLETTIVE A DISTANZA PEDONALE	-0,21
3. QUALIFICAZIONE DELL'AMBIENTE ESTERNO	0,12
4. LIVELLO DI INQUINAMENTO AMBIENTALE. PRESENZA DI VERDE	0,04
5. DISPONIBILITÀ DI SPAZI PUBBLICI O PRIVATI UTILIZZABILI A PARCHEGGIO	-0,06
6. CARATTERISTICHE DI PANORAMICITÀ	0
7. CARATTERISTICHE DI PROSPICIENZA E DI LUMINOSITÀ	0
8. QUOTA RISPETTO AL PIANO STRADALE	0,06
9. DIMENSIONI NON ORDINARIE DI SPAZI COPERTI/SCOPERTI	0
10. GRADO DI RIFINITURA INTERNA ED ESTERNA	-0,12
11. NECESSITÀ DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA	-0,12

12. ETÀ DELL'EDIFICIO	-0,05
13. POSSIBILITÀ DI DILAZIONI NEI PAGAMENTI	0
14. SUSCETTIBILITÀ DI TRASFORMAZIONI E MODIFICHE DI DESTINAZIONE	
TOTALE	-0,06

- Calcolo valore di mercato dell'immobile

Superficie commerciale	115,00 mq
Valore locazione	6,6 €/m <sup>2</sup> /mese
Reddito lordo mensile	759,00 €/mese
Reddito lordo annuale	9108,00 €/a
Incidenza spese in detrazione	50,00%
Reddito netto annuale	4554,00 €/a
Saggio di capitalizzazione	3,50%
Saggio di capitalizzazione corretto	2,94%
<b>VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE STIMA B</b>	<b>154'898,00 €</b>

$$\text{VALORE MEDIO} = (122'855,00 \text{ €} + 154'898,00 \text{ €}) / 2 = 138'876,50 \text{ €}$$

Considerando un abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale dovuto alla presenza di vizi occulti e la decurtazione di € 11.316,00 per la sanatoria, il valore di stima dell'immobile è

$$\text{VALORE DI STIMA} = (138'876,50 \text{ €} - 7'516,00) \times 85\% \approx 111'600,00 \text{ €}$$

*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);*

La quota è pignorata per intero.

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

Si veda l'allegato 6.L2: Regesto fotografico.

#### 4. ELENCO ALLEGATI

allegato 1.L2: Visura Lotto 2 (f.277 p.lla 3250 sub 3)

allegato 2.1.L2: Ispezione ipotecaria per immobile

allegato 2.2: Nota di trascrizione R.G. 10448 – R.P. 7010

allegato 3.L2: Planimetria catastale Lotto 2

allegato 4.L2: Estratto di mappa p.lla 3250

allegato 5.L2: Verbale di accesso

allegato 6.L2: Regesto fotografico

allegato 7.L2: Rilievo planimetrico Lotto 2

allegato 8.L2: Attestato di Prestazione Energetica

allegato 9.L2: Accesso agli atti presso Comune di Ragusa

allegato 10.L2: Relazione priva di riferimenti.



Con la presente relazione, composta da n°18 pagine e n°12 allegati, la scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Ragusa, lì 11/06/2020



IL C.T.U.

Ing. Adriana Vernuccio



---

Ing. Adriana Vernuccio  
via A. Sordi, 40f - 97100 Ragusa

