

CAUSA:

[REDACTED]

OGGETTO: Relazione tecnica di perizia Proc. 221-2025 n° R.G.Es.

GIUDICE: Dott. A.PIANOFORTE

C.T.U. : Arch. Antonio Civello

INDICE:

Premessa

Risposta ai quesiti

Conclusioni

Allegati

Documentazione fotografica

ALLEGATO 4 (riepilogo dati rilevanti del LOTTO UNICO: appartamento +cantina)

Verbali di sopralluogo (I° e II°)

Documentazione U.T.C. Comune di Ragusa

Concessione Edilizia n. 32/92, rilasciata dal Comune di Ragusa in data 03/09/1992;

- allegati grafici alla CE n. 32/92

Documentazione UFFICIO SANATORIE Comune di Ragusa

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2243/04 rilasciata dal Comune di Ragusa in data 16/02/2011;

allegati grafici alla Sanatoria n. 2243/04

abitabilità/agibilità (Pratica n° AB 1121/15 del 10/03/2015);

Rilievo effettuato in loco e restituito in cad rapp: 1/100

Documentazione conservatoria aggiornata

Estratto di mappa

Planimetrie catastali; (appartamento-cantina)

Visure catastali storiche (appartamento-cantina)

Copia atto di provenienza

Certificato di residenza storico del "Debitore Esecutato"

Certificato di stato di famiglia del "Debitore Esecutato"

Estratto di matrimonio del debitore esecutato

Ricevute comunicazioni alle parti

PREMESSA

Con decreto del 13-11-2025 il Giudice Dott. Antonio Pianoforte del Tribunale di Ragusa, ha conferito al sottoscritto Arch. Antonio Civello, 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 18-11-2025 il sottoscritto ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito con deposito telematico.

Si riportano di seguito i quesiti:

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);

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:

la completezza/idoneità dei documenti in atti

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

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; 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 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 $\frac{1}{2}$ 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;

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;

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

la regolarità edilizia e urbanistica

la dichiarazione di agibilità dello stabile

i costi delle eventuali sanatorie

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

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

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

per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione
per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie
per accertare lo stato di conservazione
per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale
per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile
per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato 2 ;
accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:
l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie
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.)
verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)
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;

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

identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare, indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario 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.

sommara descrizione del bene

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

stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, 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”

gravemente compromessa)

attestazione di prestazione energetica/certificato di destinazione urbanistica ; l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione dell'APeE , 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;

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;

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);

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

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 stimatore 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;

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;

nel caso in cui il perito stimatore 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., allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

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

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.

RISPOSTA AI QUESITI:

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; 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: la completezza/idoneità dei documenti in atti

la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari e a quanto certificato dalla relazione notarile del 25-09-2025.

Precisamente: :

quota intera della proprietà 1000/1000 di appartamento per civile abitazione facente parte del fabbricato avente ingresso in condominio dalla via Lombardia

n. 69 , al secondo piano, si compone di quattro vani ed accessori e confina con detta via, con proprietà [REDACTED] e con il vano scala.

NCEU del Comune di Ragusa foglio A/65 m appale:

1536 sub 5 p 2 z.c.1 cat A/3, via Lombardia n 69, cl 2 vani 5,5 mq 97 escluse aree scoperte mq 92,00, RC € 355,06.

vano cantina a piano interrato della superficie di circa mq 16,00 ai confini con corridoio di ingresso per due lati , con locale ascensore e con proprietà [REDACTED].

NCEU del Comune di Ragusa foglio A/65 m appale:

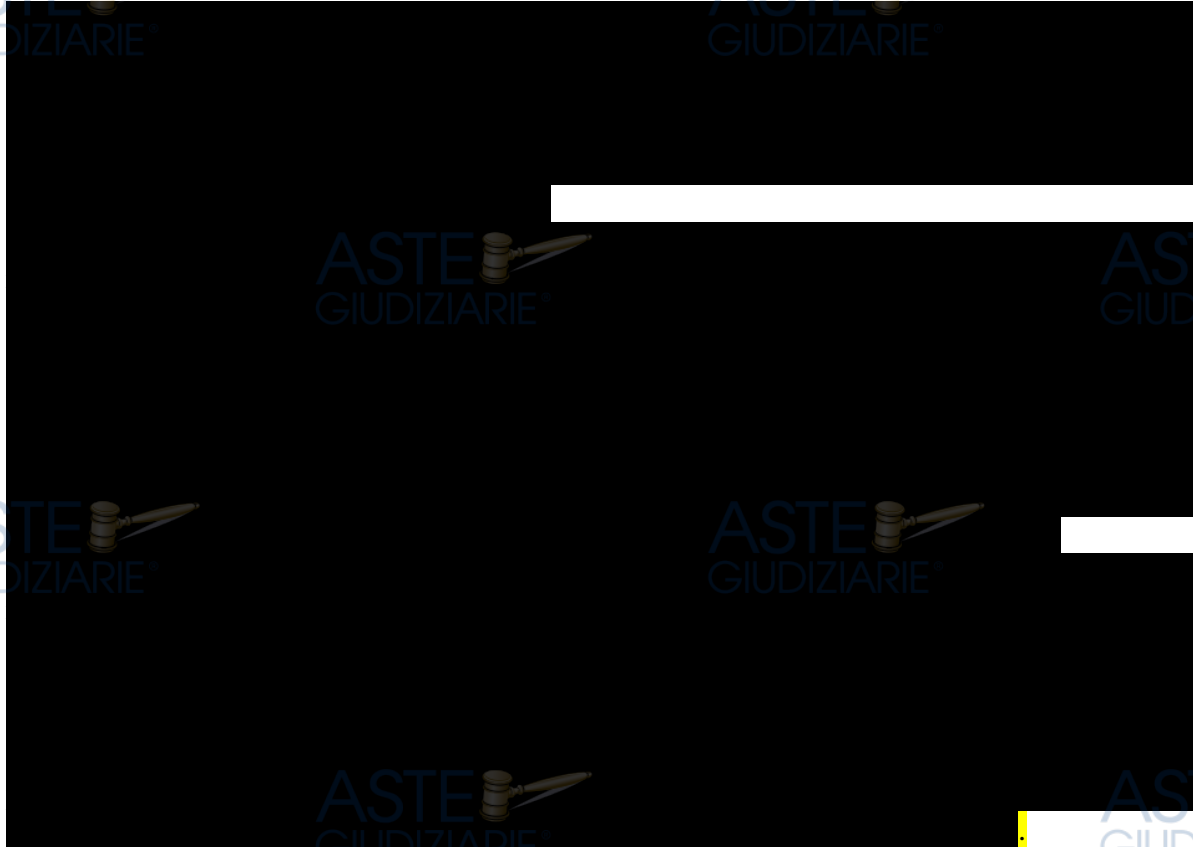
1536 sub 8 p S1, z.c.1 cat C/2 , via Lombardia n. 63, cl 1, consistenza mq 16,00, dati di superficie mq 18,00 RC € 37,18.

le certificazioni catastali sono corrispondenti ai dati indicati nell'atto di pignoramento. Le planimetrie catastali depositate in catasto risultano mediamente rispondenti allo stato dei luoghi ad eccezione di alcune difformità interne, ovvero : è stata spostata la posizione della lavanderia , è stato altresì demolito il tramezzo che separava la cucina dall'ingresso soggiorno creando di fatto con quest'ultimo un ambiente unico, come meglio si evince dalle planimetrie rilevate in loco e restituite in cad, che si allegano.

E' necessario che tali modifiche vengano riportate anche al Catasto .

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





(copia dell'atto di provenienza si inserisce in allegato);
non esistono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.
non esiste un regolamento condominiale.

gli immobili in Ragusa :

unità immobiliare costituita da quota intera della proprietà 1/1 di appartamento per civile abitazione al secondo piano, facente parte del fabbricato avente ingresso in condominio dalla via Lombardia n 69, composto da quattro vani ed accessori , confinante con detta via, con proprietà [REDACTED], e con il vano scale;

quota intera della proprietà 1/1 di vano cantina sito nel piano interrato della superficie di circa mq 16,00 ai confini con corridoio d'ingresso per due lati, con locale ascensore4 e con proprietà [REDACTED] a.

Riportati nel Catasto Fabbricati di Ragusa al: foglio 65 , mappale 1536 sub 5 via Lombardia n 69 piano 2 , cat. A3 ,cl2, consistenza 5,5 vani, abitazione superficie mq 97,00 escluse aree scoperte mq 92,00 r.c. € 355,06;

foglio 65 , mappale 1536 sub 8 via Lombardia n 63 piano S1 , cat. C/2 ,cl 1, consistenza 16 mq , dati di superficie mq 18,00 r.c. € 37,18;

a tutto il 25 settembre 2025 (come si evince dalla relazione notarile), appartengono per il diritto di proprietà esclusiva per la quota di 1/1 alla sig . [REDACTED]





eseguiti i dovuti controlli presso l'U.T.C. del Comune di Ragusa (richiesta di accesso del 29-12-2025 prot 0144913) e i successivi necessari riscontri con i funzionari responsabili si è accertato che :

per quanto attiene alla regolarità edilizia e urbanistica , come si legge anche nell'atto di compravendita del

, l'edificio di cui fanno parte i cespiti pignorati è stato edificato giusta Concessione Edilizia n. 32/92, rilasciata in data 03/09/1992 dal Comune di Ragusa e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2243/04 del 16-02-2011.

nei fascicoli dell'UTC del Comune di Ragusa è stata riscontrata dichiarazione di abitabilità/agibilità (10 marzo 2015 pratica n.AB.1121/15)

non sono state riscontrate presso i fascicoli dell'UTC del Comune di Ragusa successive domande di sanatoria per abusi relativi all'immobile. Durante il sopralluogo si è appurato che ci sono alcune difformità tra lo stato di fatto e i progetti approvati, precisamente : è stata spostata la posizione della lavanderia , è stato altresì demolito il tramezzo che separava la cucina dall'ingresso soggiorno creando di fatto con quest'ultimo un ambiente unico, come meglio si evince dalle planimetrie rilevate in loco che si allegano. Occorre precisare che nella lavanderia , alla quale si accede dall'ambiente unico cucina-ingresso-soggiorno , esiste una difformità nell'uso in quanto è stato installato anche un wc, occorre pertanto rimuovere il wc o provvedere a creare una separazione interna affinché si ripristinino le condizioni di salubrità igienico sanitarie definite per legge.

Per regolarizzare le difformità interne dell'appartamento, da informazioni acquisite dai funzionari preposti presso l'Ufficio Urbanistica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa, si è rilevato che occorre presentare una CILA TARDIVA con una sanzione di € 1000,00.

Per la presentazione occorre :

un versamento di € 25 di diritti di segreteria(competenze tecniche da compensare a parte) .

non risultano obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute

non risultano cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione.

Dai controlli effettuati presso gli uffici amministrativi competenti, dai documenti allegati alle Concessioni, 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. .

Il giorno 12 del mese di dicembre 2025, esattamente identificati i cespiti pignorati in Ragusa via Lombardia n°69 : appartamento per civile abitazione al P II° facente parte del fabbricato avente ingresso in condominio dalla via Lombardia n. 69, al secondo piano, composto da quattro vani ed accessori, confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con il vano scala; vano cantina a piano interrato della superficie di circa mq 16,00 ai confini con corridoio di ingresso per due lati, con locale ascensore e con proprietà [REDACTED], previe comunicazioni tra le parti per mezzo del custode, con l'assistenza dello stesso e di un collaboratore per le operazioni di rilievo mi sono recato sui luoghi per esperire il sopralluogo, tuttavia infruttuoso per assenza del "debitore esecutato". Le operazioni peritali presso il cespite staggito, sono state differite per mezzo del custode, su espressa richiesta del debitore, a giorno 20 gennaio 2026 e quindi ulteriormente differite al 28 gennaio. In quella occasione (II° sopralluogo):

è stata verificata la consistenza con misurazioni e rilievi grafici e fotografici sono stati rilevati tutti gli elementi necessari alla stesura della relazione di perizia : rilievo grafico dell'appartamento e del vano cantina ; rilievo fotografico.

è stato accertato che i cespiti sono in ottimo stato di conservazione. 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 mediamente una certa rispondenza tra lo stato dei luoghi e i progetti autorizzati estratti dai fascicoli dell'UTC del Comune di Ragusa e anche con la documentazione catastale ad eccezione di alcune difformità interne, ovvero

: è stata spostata la posizione della lavanderia, è stato altresì demolito il tramezzo che separava la cucina dall'ingresso soggiorno creando di fatto con quest'ultimo un ambiente unico, come meglio si evince dalle planimetrie rilevate in loco che si allegano.

Occorre precisare che nella lavanderia, alla quale si accede dall'ambiente unico cucina-ingresso-soggiorno, esiste una difformità nell'uso in quanto è stato installato anche un wc, occorre pertanto rimuovere il wc o provvedere a creare una separazione interna affinché si ripristinino le condizioni di salubrità igienico sanitarie definite per legge.

si è appurato che l'immobile risulta occupato dal "debitore esecutato" e dalla sua famiglia.

Si allegano certificato di residenza, stato di famiglia e riassunto di atto di matrimonio.

sono state fornite al debitore esecutato, durante il sopralluogo, con l'assistenza del custode le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n. 2;

nello stabile di cui fa parte il cespite staggito non c'è amministrazione condominiale;

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

non ci sono spese condominiali insolute a carico del "debitore esecutato".

non ci sono all'interno dei cespiti terzi occupanti

è stato verificato che :

[REDACTED]

identificazione dei beni

LOTTO UNICO appartamento al piano II° via Lombardia n° 69 +cantina
al piano interrato via Lombardia n° 63:

identificazione del LOTTO UNICO appartamento+ cantina

unità immobiliare pignorata per l'intero, facente parte del complesso edilizio, sito in Ragusa ,
via Lombardia n 69 e precisamente:

quota intera della proprietà 1000/1000 di appartamento per civile abitazione facente parte del
fabbricato avente ingresso in condominio dalla via Lombardia

n. 69 , al secondo piano, composto da quattro vani ed accessori , confinante con detta via, con
proprietà Dipasquale e con il vano scala.

NCEU del Comune di Ragusa foglio A/65 mappale:

1536 sub 5 p 2 z.c.1 cat A/3, via Lombardia n 69, cl 2 vani 5,5 mq 97 escluse aree scoperte
mq 92,00, RC € 355,06;

-vano cantina a piano interrato della superficie di circa mq 16,00 ai confini con corridoio di
ingresso per due lati , con locale ascensore e con proprietà [REDACTED].

NCEU del Comune di Ragusa foglio A/65 m appale:

1536 sub 8 p S1, z.c.1 cat C/2 , via Lombardia n. 63, cl 1 , consistenza mq 16,00, dati di
superficie mq 18,00 RC € 37,18.

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà ,bene personale degli immobili siti nel comune di Ragusa, con ogni relativo diritto, accessorio, dipendenza e pertinenza, ivi compresa la comproprietà proporzionale delle parti e degli impianti che per legge sono in comune fra i condomini di uno stesso stabile, franco e libero da pesi, vincoli ed ipoteche. .

L'unità immobiliare in oggetto ha ingresso pedonale e carrabile attraverso lo slargo condominiale che si diparte dalla via Lombardia al n 69.

sommaria descrizione del bene : come appurato attraverso informazioni acquisite presso l'U.T.C. del Comune di Ragusa e come si legge anche nell'atto di compravendita del Notaio Di Matteo Maria del 15 gennaio 2016 repertorio 76157/21289 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Ragusa in data 20 gennaio 2016 al numero di registro generale 709 e numero di registro particolare 452, l'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento per civile abitazione al secondo piano, facente parte di uno stabile con 4 piani fuori terra con relative aree pertinenziali a servizio . Altresi' a servizio dell'appartamento è un vano cantina a piano interrato.

Come si legge nelle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Ragusa (Concessione Edilizia n. 32/92 , rilasciata in data 03-09-1992 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n° 2243/04 rilasciata in data 16-02-20211), lo stabile in cui si trova l'appartamento in oggetto si trova in zona "C2" 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 appartamento della superficie di circa mq 97,00 circondato da balconi su due lati aventi una superficie di circa mq 16,76 (INC 25%), altresi' un vano cantinato avente superficie di mq 18,00 (INC 25%) è a servizio dell'appartamento, per una superficie commerciale complessiva di circa 105,69 mq .

L'appartamento è costituito al suo interno da :ingresso/soggiorno prospiciente su balcone pertinenziale, ripostiglio, cucina prospiciente anch'essa su balcone pertinenziale, lavanderia. Zona notte costituita da: due camere da letto di cui una prospiciente su balcone pertinenziale , disimpegno e bagno , .

L'appartamento è nel suo complesso in ottimo stato di manutenzione. La struttura dell'edificio di cui fa parte è in cemento armato a 4 piani fuori terra, copertura a tetto costituita da falde inclinate, il tutto in ottimo stato di conservazione.

Non ci sono barriere architettoniche che precludono un comodo accesso allo stabile e all'appartamento in oggetto.

stato di possesso dei beni(appartamento+cantina): come già specificato al punto E.e i cespiti sono in piena proprietà del "debitore esecutato" ivi residente insieme ai familiari. Si 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) nell'appartamento al momento del sopralluogo non risultavano presenti beni di complesso smaltimento.

Poiché non si tratta di beni di complesso smaltimento ,potranno ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15 % per assenza di garanzia dei vizi.

non esistono formalità, vincoli, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, non esiste regolamento condominiale.

non ci sono spese condominiali ordinarie, l'utenza elettrica e la pulizia delle scale vengono condivise tra i condomini; non ci sono spese condominiali insolute a carico del "debitore esecutato". d.bis) l'edificio di cui fa parte il cespite pignorato è stato edificato ,giusta

Concessione Edilizia n. 32/92, rilasciata in data 03/09/1992 dal Comune di Ragusa (CONCESSIONI PER L'EDILIZIA NON CONVENZIONATA AI SENSI DELL'ART.3 DELLA LEGGE N.10 DEL 28/01/1977) e successiva
Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2243/04 del 16-02-2011.



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 29-12-2025 prot 0144913) e i successivi necessari riscontri con i funzionari responsabili si è accertato che :



-nei fascicoli dell'UTC del Comune di Ragusa è stata riscontrata dichiarazione di abitabilità/agibilità dei cespiti staggiati (10 marzo 2015 pratica n.AB.1121/15)

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

Durante il sopralluogo si è appurato che ci sono alcune difformità tra lo stato di fatto e i progetti approvati, precisamente : è stata spostata la posizione della lavanderia , è stato altresì demolito il tramezzo che separava la cucina dall'ingresso soggiorno creando di fatto con quest'ultimo un ambiente unico, come meglio si evince dalle planimetrie rilevate in loco che si allegano. Occorre precisare che nella lavanderia , alla quale si accede dall'ambiente unico cucina-ingresso-soggiorno , esiste una difformità nell'uso in quanto è stato installato anche un wc, occorre pertanto rimuovere il wc o provvedere a creare una separazione interna affinché si ripristinino le condizioni di salubrità igienico sanitarie definite per legge.

Per regolarizzare le difformità interne dell'appartamento, da informazioni acquisite dai funzionari preposti presso l'Ufficio Urbanistica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa, si è rilevato che occorre presentare una CILA TARDIVA con una sanzione di € 1000,00.

Per la presentazione occorre : un versamento di € 25 di diritti di segreteria(competenze tecniche da compensare a parte) .

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 per la redazione APE e del libretto di impianto e del 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).

analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento per civile abitazione al secondo piano , della superficie di circa mq 97,00 circondato da balconi su due lati aventi una superficie di circa mq 16,76 e con comodità di vano cantinato della superficie catastale di mq 18,00, per una superficie commerciale complessiva di circa 105,69 mq . L'appartamento è costituito al suo interno da

:ingresso/soggiorno avente una superficie netta di circa mq 20,40 comunicante con la cucina della superficie netta di circa mq 17,50 prospicienti entrambi gli ambienti su balcone pertinenziale della superficie netta di circa mq 16,76, ripostiglio della superficie netta di circa mq 2,83, lavanderia della superficie netta di circa mq 5,25 . Zona notte costituita da: due camere da letto di cui una prospiciente su balcone pertinenziale della superficie netta di circa mq 12,59, l'altra camera da letto della superficie netta di circa mq 14,24 , disimpegno della superficie netta di circa mq 1,61 , bagno della superficie netta di circa mq 6,29 .

Tutti gli ambienti sono pavimentati in ceramica, il bagno e la cucina sono rivestiti in ceramica, tutte le altre pareti sono tinteggiate, una parete della camera da letto è rivestita con carta da parati. Gli infissi sono in alluminio preverniciato con vetrocamera , protetti all'esterno da persiane anch'esse in alluminio preverniciato, le porte interne sono tamburate in legno, i balconi hanno pavimentazione in ceramica e ringhiere in alluminio preverniciato . Il portoncino d'ingresso è blindato, le pareti esterne sono rivestite con intonaco plastico.

L'appartamento è nel suo complesso in ottimo stato di manutenzione. La struttura dell'edificio di cui fa parte è in cemento armato a 4 piani fuori terra, copertura a tetto costituita da falde inclinate, il tutto in ottimo stato di conservazione. Come si legge nell'atto di compravendita del 15 gennaio 2016 rep. 76157/21289 Notaio Di Matteo Maria , trascritto in data 20 gennaio 2016 ai nn. 709/452, gli impianti sussistenti nell'immobile in oggetto sono stati realizzati conformemente alla normativa . L'impianto idrico e fognante sono collegati alla rete comunale , l'impianto elettrico è a norma , regolarmente funzionante in ottimo stato di manutenzione ; l'impianto di riscaldamento, dotato di radiatori in alluminio è autonomo con caldaia allocata

in uno dei balconi di pertinenza dell'appartamento e allacciati alla rete pubblica di distribuzione, è anche presente uno split per il condizionamento nel disimpegno della zona notte, il corpo esterno è allocato nel balcone pertinenziale .

Non ci sono barriere architettoniche che precludono un comodo accesso allo stabile e all'appartamento in oggetto, in quanto l'accesso dall'esterno è in quota e all'interno dello stabile è presente un ascensore di servizio ai vari piani. La scala interna al condominio di collegamento tra i vari piani, è rivestita in granito con ringhiere in alluminio preverniciato. Non ci sono spese condominiali ordinarie e/o insolute.

L'appartamento è nel pieno possesso del debitore esecutato che ivi risiede con la sua famiglia . 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.



QUADRO SINOTTICO SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI

via Lombardia n° 69 appartamento al P II°+ cantina/deposito al PS

Superficie netta singoli ambienti P II°:

ingresso/soggiorno circa mq 20,40 , cucina circa mq 17,50 , ripostiglio circa

mq 2,83, ,lavanderia circa mq 4,76 , bagno circa mq 6,29 , disimpegno superficie netta circa mq 1,61, camera da letto circa mq 12,59, camera da letto circa mq 14,24 .

Superficie deposito al P S: mq 18,00

Pertinenze : balcone pertinenziale circa mq 16,76,

Sup. commerciale: mq 97+mq 16.76 X 25%+ 18,00 x 25%= SC 105,69 mq

Esposizione: buona l'esposizione

Manutenzione: ottimo lo stato di manutenzione

STIMA DEL VALORE (appartamento in via Lombardia n° 69 al P II°+ cantina /deposito al PS)

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 (appartamento in via Lombardia n° 69 al P II°+ cantina al PS)

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:

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

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 i quali si aggirano intorno ad un valore di € 4,00/mq e ai dati riportati dalle agenzie immobiliari del territorio i quali si aggirano intorno ad un valore medio di € 5,5/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 l'abitazione € 4,75/mq; Quindi il reddito annuo è il seguente:

- mq 105,69 x € /mq 4,75 x 12 = € 6.024,33

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

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

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 all'appartamento in via Lombardia n 69:

$$€ 6.024,33 + (€ 6.024,33 \times 0,059583326) - (€ 6.024,33 \times 0,10) - (€ 6.024,33 \times 0,03) - (€ 6.024,33 \times 0,04) = € 5.359,14$$

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:

appartamento 4,50 %

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

appartamento in via Lombardia n° 69

$$(€ 5.359,14 \times 100)/4,50 = € 119.092$$

Stima sintetica

(appartamento in via Lombardia n° 69 al P II°+ cantina al PS)

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 più prudentiali si è potuto riscontrare, considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche, che il valore medio unitario più probabile si aggira intorno a € 890,00/mq per l'osservatorio e per il mercato € 1580,00/mq si può applicare un valore pari a € 1235,00/mq;

V.C. appartamento in via Lombardia n 69

$$(105,69 \text{ mq}) \times (€ /\text{mq } 1235,00) = € 130.527,15$$

APP. IN VIA LOMBARDIA N° 69 AL P II°+ CANTINA AL PS

$$-(€ 119.092 + € 130.527,15)/2 = € 124.809,57$$

VM LORDO APPARTAMENTO IN VIA LOMBARDIA N° 69 AL

P II°+ CANTINA AL PS € 124.809,57

VML decurtato degli Oneri di Regolarizzazione Urbanistica, - oneri regolarizzazione

catastali -del costo APE +LIBRETTO IMPIANTI

(VML € 124.809,57- ORU € 1.025,00 -ORC € 100,00 -costo APE + LIBRETTO IMPIANTI € 500,00)= € 123.184,57

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

(€ 123.184,57- €18.477,68)= € 104.706,89

in cifra tonda € 105.000,00

indicazione del valore finale del bene V.M. € 105.000,00

l. i beni sono pignorati nell'intero
si allegano foto interne ed esterne

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

non risultano alla data odierna richieste di sospensione;

si allegano alla relazione di stima tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;
il perito sarà presente all'udienza fissata per fornire eventuali chiarimenti alle parti o al Giudice Esecutivo.
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;

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 e dall'Ufficio sanatorie del Comune di Ragusa

CONCLUSIONI

Con quanto sopra si ritiene di aver assolto il mandato ricevuto dal Tribunale Modica li
18-02-2026 Il C.T.U.
Arch. Antonio Civello



ASTE GIUDIZIARIE

