TRIBUNALE DI RAGUSA

ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL N°267/2022

PROMOSSA DA [redacted]

CONTRO [redacted]

RELAZIONE TECNICA

del C.T.U. Arch. Pietro Paolo Mincio

Con ordinanza emessa in data 18/IX/2024 dal Signor Giudice Esecutore Dottor Carlo Di Cataldo veniva esteso il mandato per la Consulenza Tecnica di Ufficio inerente la procedura 42/2024 per la quale è stata richiesta la riunione con quella pendente al n. R.G.E. 65/2024 (a sua volta già riunita alla n. 267/2022, per la quale il sottoscritto ha già redatto relazione peritale di consulenza limitatamente ad alcuni beni.

Il sottoscritto, investito del mandato come in epigrafe, a completamento della stima di tutti i beni coinvolti nel procedimento, ha proceduto all'analisi del fascicolo telematico, comprensivo della relazione ipocatastale redatta dal Notaio Niccolò Tiecco, datata 20.III.2024 che fa propria, e alla ricerca degli atti utili al completamento della relazione di perizia e qui, di seguito, espone sistematicamente le operazioni effettuate e le risposte ai quesiti posti.

Questa relazione è stata aggiornata secondo quanto deciso in sede di udienza in data 5/VII/2025.

Gli immobili oggetto della presente relazione sono siti in Ragusa e sono, rispettivamente:

1. Appartamento in via Archimede n.68, al primo piano di un edificio con più appartamenti che si eleva per tre piani fuori terra oltre il piano terra. *Foglio 66, p.lla 484, sub 1*
2. Appartamento in via Archimede n.68, al secondo piano di un edificio con più appartamenti che si eleva per tre piani fuori terra oltre il piano terra. *Foglio 66, p.lla 484, sub 4*
3. Locale commerciale in via Sant'anna n.139; *Foglio 279, p.lla 2468, sub 1*
4. Appartamento in via Ten. Giuseppe Lupis n.3; *Foglio 279, p.lla 2468, sub 5*
5. Magazzino e pertinenza in c.da Tribastone; *Foglio 193, p.lla 173, sub 4* *Foglio 193, p.lla 45*

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

Firmato Da: MINCIO PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f467741686461231f1021c9f4e118bd4

6. Stacco di terreno in c.da tribastone. *Foglio 171, p.lla 26*

1. Immobile sito in via Archimede n.68

piano primo

Foglio 66, p.lla 484, sub 1

Il lotto di pertinenza dell'unità immobiliare, si estende dalla via Archimede, in profondità fino al confine con un lotto occupato dall'edificio delle Poste di Via Ercolano, l'edificio in questione lo occupa per poco più della metà della sua estensione. L'immobile oggetto della presente relazione è il piano primo che ha la stessa estensione dei piani superiori dell'edificio testé descritto, ma usufruisce di uno spazio aperto adibito in parte a terrazza ed in parte a verde.

L'immobile confina a nord-est con la via Archimede sulla quale prospetta ed ha il proprio ingresso principale; a sud-est con proprietà di [redacted] nata a [redacted] (c.f.: [redacted] p.lla 82 sub 18; a nord-ovest con immobile appartenente a [redacted] nato a [redacted] p.lla 81 sub1; a sud-ovest con con immobile intestato, al catasto, a [redacted] (c.f.: [redacted]); al piano sovrastante con proprietà di [redacted] nato a [redacted] (c.f.: [redacted]) p.lla 484 sub 4.

L'appartamento che si sviluppa a piano primo ha accesso direttamente dalla strada al piano terra, al n°68 della via Archimede, con un piccolo vano di ingresso dal quale si diparte la scala in comune per tutti i piani dello stabile. L'immobile al primo piano fruisce di uno spazio retrostante adibito a terrazza e, in parte, a giardino gravanti sui solai di copertura del sottostante locale commerciale già oggetto di valutazione in altra fase della CTU curata dal sottoscritto.

L'appartamento risulta così distribuito: dal pianerottolo del primo piano si accede ad un vasto locale di ingresso dal quale si può passare in un disimpegno sul quale si aprono le porte di un soggiorno/cucina che prospetta sulla terrazza retrostante, una stanza da letto, prospiciente anch'essa sul terrazzo/giardino e un bagno principale che prende luce ed aria da un cavedio interno. Dalla sala di ingresso si può accedere direttamente ad un bagno di servizio comunicante con una piccola lavanderia realizzata in struttura precaria, ricavata all'interno del cavedio ed a uno studio che prospetta a mezzo di un balcone, sulla via Archimede. Dall'ingresso si diparte un corridoio che smista una camera da letto che si affaccia sulla via Archimede, un ripostiglio cieco e un soggiorno che si articola in due ambienti e prende luce ed aria sia dal balcone della via Archimede, sia da una finestra che si affaccia sul cavedio.

Gli ambienti interni hanno un'altezza netta di ml. 3,15 a meno del bagno di servizio in cui l'altezza risulta essere m. 3,00. La superficie interna netta calpestabile complessiva è di circa: mq. 154,60, mentre la superficie accessoria rappresentata dal balcone di affaccio, dalla terrazza e dal giardino è di: mq. 199,51.

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

Firmato Da: MINCIO PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74677416864612 3f1021c9f4e118bd4

La struttura portante dell'intero fabbricato risulta essere costituita da una struttura del tipo intelaiato in cemento armato in opera, mentre i solai d'interpiano sono costituti da solai piani del tipo latero cementizio. La copertura dell'intero fabbricato risulta essere costituita da tetto a falde inclinate e soprastante manto di tegole.

Le pavimentazioni interne sono costituite da tipologie diverse nei vari ambienti ed esattamente: in marmo per quanto riguarda l'ingresso, il corridoio ed il disimpegno; in parquet per quanto riguarda il salotto; mentre per tutti gli altri ambienti da piastrelle di tipo ceramico di diversa pezzatura, disegno e coloritura, come pure i rivestimenti ove presenti (bagni e cucina).

Le pareti sono rifinite quasi totalmente con carta da parati di diversa tipologia e colore, mentre le parti rimanenti sono rifinite a gesso come anche le volte.

Le pareti esterne risultano essere rifinite con tonachino di colore tenue, e si presentano in discreto stato di conservazione.

Il balcone di affaccio è realizzato, come i solai interni, con struttura del tipo latero cementizia, pavimentato con piastrelle ceramiche e presenta ringhiera di protezione in alluminio anodizzato, mentre la terrazza sul retro-prospetto è pavimentata con mattonelle ceramiche, e i camminamenti interni al giardino con mattonelle tipo cotto; il perimetro della terrazza e del giardino è costituito dai muri perimetrali del lotto che fungono da parapetto.

Gli infissi esterni sono tutti in alluminio anodizzato e vetro con tapparelle in plastica, mentre gli infissi interni sono tutti in legno del tipo tamburato.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici l'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento autonomo nonché di condizionamento, tutti in buono stato manutentivo.

L'immobile nel suo insieme risulta essere in buono stato manutentivo, bisognoso solo di una normale manutenzione ordinaria o di revisione.

La rappresentazione planimetrica catastale **non è conforme** allo stato attuale dei luoghi; La cucina pranzo prospiciente sulla terrazza/giardino retrostante è stata ricavata dall'accorpamento di due ambienti; il ripostiglio e il bagno di servizio sono stati orientati diversamente ed è stata realizzato un vano lavanderia in struttura leggera all'interno del cavedio.

La casa può essere regolarmente adattata alla fruizione di persona diversamente abile in quanto, pur trovandosi al primo piano di un immobile condominiale, presenta una scala di accesso adatta ad essere fornita di "servo-scala" per arrivare all'appartamento; questo si sviluppa, poi, interamente in piano e, pertanto, con un semplice intervento di adattamento dei servizi e di alcuni infissi interni è fruibile.

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

Firmato Da: MINCIO PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74677416864612 3f1021c9f4e118bd4

l'immobile è stato pignorato al signor [redacted], nato a [redacted] codice fiscale: [redacted] per l'intero pervenuto per successione al padre [redacted] nato a [redacted], deceduto il [redacted], Certificato di successione trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 23/08/1972 al n.17060 di formalità e successivo atto di rogito Notaio Francesco Zichichi, Notaio in Santa Croce Camerina, in data 03/08/1973.

L'immobile è attualmente nella disponibilità del proprietario e risulta essere la residenza dei signori [redacted] consorte.

Non ci sono formalità o vincoli riconducibili a quanto descritto al punto "d" del mandato e non risultano al sottoscritto formalità, vincoli o oneri di cui al punto "e". L'immobile non è gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; esistono i vincoli e oneri giuridici inerenti le iscrizioni e pignoramenti.

Dalla ricerca presso gli uffici competenti è emerso che il fabbricato, nella sua interezza, è stato realizzato giusto Nulla Osta per esecuzione lavori edili n° 377 del 9.12.1975.

L'immobile non risulta munito, secondo quanto appurato in sede di verifica degli atti presso la sede comunale, delle certificazioni di rito, inerenti gli impianti.

L'immobile, complessivamente è dotato di certificato di agibilità del Comune di Ragusa pratica n°10 del 20/02/1978.

L'attuale configurazione dell'immobile, oggetto di stima, è legittimata dalla concessione in sanatoria n,1240/86 rilasciata il 30/11/2009. I locali oggetto della presente stima sono, comunque, differenti dalla configurazione planimetrica approvata. Si tratta di differenze che non inficiano la concessione. Alla luce di queste considerazioni, l'acquirente deve tenere in conto la necessità della ***regolarizzazione catastale per la quale*** è necessario procedere intanto all'aggiornamento del mappale catastale della p.lla 484 del foglio A/66 di Ragusa, in quanto in mappa è ancora riportata la iniziale sagoma del fabbricato preesistente al rilascio del N.O. per Esecuzione Lavori Edili n° 400 del 09/08/1967 e successiva I^{a} Variante del 30/05/1969, e successivamente redigere ed inserire in Catasto la nuova planimetria catastale aggiornata accompagnata dall'Elaborato Planimetrico, il tutto per un ammontare di circa **€ 1.500,00**.

Al fine di regolarizzare le difformità di carattere urbanistico sarà necessario eseguire le seguenti operazioni:

• per quel che riguarda le modifiche interne (relative all'avvenuta fusione di due ambienti) basterà presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa apposita C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in Sanatoria per aver eseguito opere riconducibili all'art. 3, comma 2, lettera a)

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

Firmato Da: MINCIO PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74677416864612 3f1021c9f4e118bd4

della L.R. n.16/2016, senza preventiva comunicazione, il tutto per un costo presumibile di € **2.000,00** (comprensivo di versamenti secondo legge e onorari professionali);

• mentre per quel che riguarda la regolarizzazione del locale lavanderia posto all'interno del cavedio, si dovrà procedere alla messa in pristino dei luoghi secondo gli allegati grafici progettuali, essendo la superficie minima interna dello stesso imposta da apposito regolamento che la pone pari a mq. 9,00, corrispondente circa alla sua attuale superficie. Le superiori operazioni di messa in pristino dei luoghi (con demolizione, trasporto in discarica autorizzata ed oneri di accesso alla discarica stessa del materiale di risulta) ammontano a circa € **1.000,00**.

Tali oneri dovranno essere affrontati dall'eventuale compratore qualora voglia regolarizzare l'attuale stato dei luoghi.

L'area nella quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione peritale è determinata nel Piano Regolatore della città di Ragusa come zona omogenea "B1" *zone B sature*.

I Beni sono stati pignorati per intero e per la piena proprietà; sono da considerarsi come un unicum allo stato odierno, per la loro natura intrinseca: un appartamento per civile abitazione.

In questa sede il sottoscritto ritiene che il bene vada valutato per quello che è, allo stato, e non per le sue potenzialità che presuppongono una serie di passaggi ipotetici.

Il sottoscritto provvederà alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica prima della vendita.

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

I tre metodi estimativi utilizzati sono:

- Stima analitica
- Stima sintetica o commerciale
- Stima a costo di costruzione

a) **Immobile** – appartamento facente parte di un immobile condominiale nella zona centrale moderna della città, via Archimede, al numero civico 68, Ragusa.

Stima Analitica

- La stima è stata eseguita in ragione della localizzazione dell'immobile in una zona della città consolidata come residenziale, ma anche assurta al rango di zona commerciale elegante e servita in

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

Firmato Da: MINCIO PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f467741686461231f1021c9f4e1118bd4

maniera diffusa di tutti i servizi utili, dai supermercati alle officine, farmacie etc; alle scuole, i presidi sanitari, etc.. Alla luce di tali considerazioni e della condizione di città, capoluogo di provincia di una certa dimensione che è Ragusa:

- la superficie catastale dell'immobile, che si può assumere come lorda, è di circa 179,00 mq;
- l'immobile è un appartamento, con un livello di rifiniture adeguato;
- le finiture sono di buona qualità e lo stato attuale di conservazione è buono;
- le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, situano questo tipo di immobili in un range che va dai 2,70 ai 3,80 € per metro quadrato al mese;
- le richieste del libero mercato si attestano su una media di 4,80€ per metro quadrato al mese;

si ritiene che la proprietà possa essere affittata ad un prezzo annuo totale di € 10.310,40, si può arrotondare, pertanto, il canone annuo in

€ 10.300,00

dal che si può determinare il beneficio fondiario normale che risulta essere:

Bfn = Rpi – Spese.

Le spese annue a carico del proprietario comprendono: la manutenzione ordinaria; le quote di assicurazioni e di ammortamento; imposte, tasse e contributi; tutte le spese sono stimabili intorno al 35% del canone annuo e quindi:

Spese=	10.300,00	x	35,00%	=	€ 3.605,00
Bnf=	10.300,00	-	€ 3.605,00	=	€ 6.695,00

Si può assumere, per Ragusa, un saggio di capitalizzazione medio pari a non più del 4,50%.

Il valore dell'immobile mediante capitalizzazione del reddito risulta quindi essere:

€ 6.695,00	:	0,045	= € 148.777,78
		in c.t.	**€ 148.778,00**

Stima Sintetica o Commerciale

La valutazione viene eseguita attraverso una ricerca di prezzi di mercato per beni similari della zona. Considerando che allo stato attuale non sarebbero necessari interventi di manutenzione di particolare entità, il risultato per la superficie lorda catastale di m^2 179,00, si è valutato un prezzo di:

€ 180.000,00

Stima a Costo di Costruzione

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

Firmato Da: MINCIO PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f467741686461231f1021c9f4e1118bd4

Presi come riferimento i costi di materiale e mano d'opera correnti sul mercato, tenuto conto dell'incidenza del terreno, degli utili d'impresa, degli oneri e delle spese tecniche, si ha un costo allo stato attuale pari a:

€ 1.100,00 per metro quadrato

mq 179,00 x € 1.100,00 = 196.900,00
in c.t. **196.902,00**

La media dei valori così dedotti è, pertanto:

€ 148.778,00 + € 180.000,00 + € 196.902,00 = € 525.680,00 : 3 = € 175.226,67
in c.t. **€ 175.230,00**

Il valore finale dell'immobile è dunque stimato in **€ 159.065,00**

In conclusione, tenendo conto della consistenza dell'immobile nel suo complesso, della sua ubicazione, della modalità di vendita del bene, si determinano il seguente valore:

a) appartamento nella via Archimede n°68 della superficie lorda di mq 179,00

In totale arrotondato	€.	175.230,00
questa cifra va decurtata delle spese da sostenere	€	4.500,00
restano	€	170.730,00

A questa cifra va applicata un 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 e, pertanto il valore finale della stima è:

	€	145.120,50
che si arrotonda in	€	**145.100,00**

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

Firmato Da: MINCIO PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f467741686461231f1021c9f4e118bd4

2. Immobile sito in via Archimede n.68

piano secondo

Foglio 66, p.lla 484, sub 4

L'appartamento n.2 all'interno dell'immobile descritto per il lotto 1 si trova al secondo piano e si sviluppa su una superficie pressoché identica a quella del piano inferiore, ad eccezione dell'area terrazza/giardino di cui fruisce come affaccio e del cavedio di cui fruisce per l'attingimento di aria e luce.

L'immobile confina a nord-est con la via Archimede sulla quale prospetta ed ha il proprio ingresso principale; a sud-est con proprietà di [redacted] nata a [redacted] (c.f.: [redacted]) p.lla 82 sub 18; a nord-ovest con immobile appartenente a [redacted] nato a [redacted] (c.f.: [redacted]). p.lla 81 sub 1; a sud-ovest con con immobile intestato, al catasto, a [redacted] (c.f.: [redacted]); al piano sovrastante con proprietà di [redacted], nato a [redacted], codice fiscale: [redacted], p.lla 484 sub 5.

L'appartamento che si sviluppa al piano secondo ha accesso direttamente dalla strada al piano terra, al n°68 della via Archimede, con un piccolo vano di ingresso dal quale si diparte la scala in comune per tutti i piani dello stabile.

L'appartamento risulta così distribuito: dal pianerottolo del secondo piano si accede ad un locale di ingresso dal quale si passa, direttamente, ad un locale di soggiorno che prospetta sulla via Archimede con un ampio balcone; si passa,poi, in un disimpegno sul quale si aprono le porte di una cucina/pranzo, prospiciente la via Archimede e che prende aria e luce da un'apertura che si affaccia sul cavedio; un bagno anch'esso con finestra sul cavedio. Dall'ingresso si può accedere, altresì, ad un corridoio che si sviluppa ad elle e sul quale si aprono le porte di un ripostiglio, tre camere da letto e un bagno. Il ripostiglio è cieco, le tre camere da letto prospettano a mezzo di un balcone in comune sulla terrazza/giardino di pertinenza del piano inferiore, mentre il bagno si affaccia sul cavedio interno.

Gli ambienti interni hanno tutti un'altezza netta di ml. 2,90. La superficie interna netta calpestabile complessiva è di circa: mq. 152,30, mentre la superficie accessoria rappresentata dai balconi di affaccio è di: mq. 29,61.

La struttura portante dell'intero fabbricato risulta essere costituita da una struttura del tipo intelaiato in cemento armato in opera, mentre i solai d'interpiano sono costituti da solai piani del tipo latero cementizio. La copertura dell'intero fabbricato risulta essere costituita da tetto a falde inclinate e soprastante manto di tegole.

Per quel che riguarda le pavimentazioni interne esse sono costituite tutte da piastrelle di tipo ceramico.

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

Firmato Da: MINCIO PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f467741686461231f1021c9f4e1118bd4

Le pareti e le volte interne dell'abitazione sono rifinite in gesso ad eccezione dei bagni e dell'angolo cottura nella cucina che si presentano rivestiti in ceramica.

Le pareti esterne risultano essere rifinite con tonachino di colore tenue, e si presentano in discreto stato di conservazione.

I balconi di affaccio sono realizzati, come i solai interni, con struttura del tipo latero cementizia, pavimentati con piastrelle ceramiche e tutti presentano ringhiere di protezione in alluminio anodizzato.

Gli infissi esterni sono tutti in alluminio anodizzato e vetro con tapparelle in plastica, mentre gli infissi interni risultano essere tutti in legno del tipo tamburato.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici l'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento autonomo nonché di condizionamento, tutti in buono stato manutentivo.

L'immobile nel suo insieme risulta essere in buono stato manutentivo, bisognoso solo di una normale manutenzione ordinaria o di revisione a meno del bagno a cui si accede dal disimpegno che è stato oggetto di lavori non portati a termine e, pertanto privo di strato di finitura del soffitto.

La rappresentazione planimetrica catastale è **conforme** allo stato attuale dei luoghi; La cucina pranzo prospiciente sulla via Archimede è stata ricavata dall'accorpamento di due ambienti; la stessa cosa è avvenuta per le due stanze immediatamente aperte sull'ingresso che fungono da living.

La casa può essere regolarmente adattata alla fruizione di persona diversamente abile in quanto, pur trovandosi al primo piano di un immobile condominiale, presenta una scala di accesso adatta ad essere fornita di "servo-scala" per arrivare all'appartamento; questo si sviluppa, poi, interamente in piano e, pertanto, con un semplice intervento di adattamento dei servizi e di alcuni infissi interni è fruibile.

l'immobile è stato pignorato al signor [redacted], nato a [redacted], codice fiscale: [redacted] per l'intero pervenuto per successione al padre [redacted], deceduto il [redacted], Certificato di successione trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 23/08/1972 al n.17060 di formalità e successivo atto di rogito Notaio Francesco Zichichi, Notaio in Santa Croce Camerina, in data 03/08/1973.

L'immobile è attualmente nella disponibilità del proprietario; è stato utilizzato saltuariamente dal sig. [redacted], figlio del proprietario sig. [redacted]

Non ci sono formalità o vincoli riconducibili a quanto descritto al punto "d" del mandato e non risultano al sottoscritto formalità, vincoli o oneri di cui al punto "e". L'immobile non è gravato da

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

Firmato Da: MINCIO PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f467741686461231f1021c9f4e1118bd4

vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; esistono i vincoli e oneri giuridici inerenti le iscrizioni e pignoramenti.

Dalla ricerca presso gli uffici competenti è emerso che il fabbricato, nella sua interezza, è stato realizzato giusto Nulla Osta per esecuzione lavori edili n° 377 del 9.12.1975.

L'immobile non risulta munito, secondo quanto appurato in sede di verifica degli atti presso la sede comunale, delle certificazioni di rito, inerenti gli impianti.

L'immobile, complessivamente è dotato di certificato di agibilità del Comune di Ragusa pratica n°10 del 20/02/1978.

L'attuale configurazione dell'immobile, oggetto di stima, è legittimata dal Nulla Osta per esecuzione lavori edili n° 377 del 9.12.1975. I locali oggetto della presente stima sono coerenti alla configurazione planimetrica approvata. Alla luce di queste considerazioni, l'acquirente deve tenere in conto la necessità della ***regolarizzazione catastale per la quale*** è necessario procedere intanto all'aggiornamento del mappale catastale della p.lla 484 del foglio A/66 di Ragusa, in quanto in mappa è ancora riportata la iniziale sagoma del fabbricato preesistente al rilascio del N.O. per Esecuzione Lavori Edili n° 400 del 09/08/1967 e successiva I^{a} Variante del 30/05/1969, e successivamente redigere ed inserire in Catasto la nuova planimetria catastale aggiornata accompagnata dall'Elaborato Planimetrico, il tutto per un ammontare di circa **€ 1.500,00**.

Tali oneri dovranno essere affrontati dall'eventuale compratore qualora voglia regolarizzare l'attuale stato dei luoghi.

L'area nella quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione peritale è determinata nel Piano Regolatore della città di Ragusa come zona omogenea "B1" *zone B saturе.*

I Beni sono stati pignorati per intero e per la piena proprietà; sono da considerarsi come un unicum allo stato odierno, per la loro natura intrinseca: un appartamento per civile abitazione.

In questa sede il sottoscritto ritiene che il bene vada valutato per quello che è, allo stato, e non per le sue potenzialità che presuppongono una serie di passaggi ipotetici.

Il sottoscritto provvederà alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica prima della vendita.

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

I tre metodi estimativi utilizzati sono:

- Stima analitica
- Stima sintetica o commerciale
- Stima a costo di costruzione

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

Firmato Da: MINCIO PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f467741686461231f1021c9f4e118bd4

a) Immobile – appartamento facente parte di un immobile condominiale nella zona centrale moderna della città, via Archimede, al numero civico 68, Ragusa, piano secondo.

Stima Analitica

- La stima è stata eseguita in ragione della localizzazione dell'immobile in una zona della città consolidata come residenziale, ma anche assurta al rango di zona commerciale elegante e servita in maniera diffusa di tutti i servizi utili, dai supermercati alle officine, farmacie etc; alle scuole, i presidi sanitari, etc.. Alla luce di tali considerazioni e della condizione di città, capoluogo di provincia di una certa dimensione che è Ragusa:
  - la superficie catastale dell'immobile, che si può assumere come lorda, è di circa 179,00 mq;
  - l'immobile è un appartamento, con un livello di rifiniture adeguato;
  - le finiture sono di buona qualità e lo stato attuale di conservazione è buono;
  - le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, situano questo tipo di immobili in un range che va dai 2,70 ai 3,80 € per metro quadrato al mese;
  - le richieste del libero mercato si attestano su una media di 4,30€ per metro quadrato al mese;

si ritiene che la proprietà possa essere affittata ad un prezzo annuo totale di € 9.236,40, si può arrotondare, pertanto, il canone annuo in

€ 9.240,00

dal che si può determinare il beneficio fondiario normale che risulta essere:

$$Bfn = Rpi - Spese.$$

Le spese annue a carico del proprietario comprendono: la manutenzione ordinaria; le quote di assicurazioni e di ammortamento; imposte, tasse e contributi; tutte le spese sono stimabili intorno al 35% del canone annuo e quindi:

Spese=	9.240,00	x	35,00%	=	€ 3.234,00
Bnf=	9.240,00	-	€ 3.234,00	=	€ 6.006,00

Si può assumere, per Ragusa, un saggio di capitalizzazione medio pari a non più del 7,00%.

Il valore dell'immobile mediante capitalizzazione del reddito risulta quindi essere:

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

Firmato Da: MINCIO PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74677416864612 3f1021c9f4e118bd4

€ 6.006,00	:	0,045	= € 133.466,67
		in c.t.	**€ 133.467,00**

Stima Sintetica o Commerciale

La valutazione viene eseguita attraverso una ricerca di prezzi di mercato per beni similari della zona. Considerando che allo stato attuale non sarebbero necessari interventi di manutenzione di particolare entità, il risultato per la superficie lorda catastale di m² 179,00, si è valutato un prezzo di:

€ 160.000,00

Stima a Costo di Costruzione

Presi come riferimento i costi di materiale e mano d'opera correnti sul mercato, tenuto conto dell'incidenza del terreno, degli utili d'impresa, degli oneri e delle spese tecniche, si ha un costo allo stato attuale pari a:

€ 1.000,00 per metro quadrato

mq 179,00 x € 1.000,00 = 179.000,00	
in c.t.	**179.004,00**

La media dei valori così dedotti è, pertanto:

€ 133.467,00 + € 160.000,00 + € 179.004,00 = € 472.471,00 : 3 = € 157.490,33

in c.t. **€ 157.495,00**

Il valore finale dell'immobile è dunque stimato in **€ 143.000,00**

In conclusione, tenendo conto della consistenza dell'immobile nel suo complesso, della sua ubicazione, della modalità di vendita del bene, si determinano il seguente valore:

a) appartamento nella via Archimede n°68, piano secondo della superficie lorda di mq 179,00

In totale arrotondato	€.	157.495,00
questa cifra va decurtata delle spese da sostenere	€	1.500,00
restano	€	155.995,00

A questa cifra va applicata un 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 e, pertanto il valore finale della stima è:

	€	132.595,75
che si arrotonda in	€	**132.600,00**

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

Firmato Da: MINCIO PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f467741686461231f1021c9f4e1118bd4

3. Locale commerciale in via Sant'Anna n.139

piano terra

Foglio 279, p.lla 2468, sub 1

L'immobile sito in via Sant'Anna n.139 è un locale commerciale sito a poca distanza dalla centrale via Roma; fa parte di un immobile a più piani che prospetta sulla via Sant'Anna e sulla via Lupis. L'immobile si apre sulla via principale con una porta/vetrina dalla quale si accede all'ambiente commerciale voltato di circa 23,00 mq; sulla parete di sinistra di questo ambiente si aprono due nicchie e sul fondo uno stretto passaggio conduce, salendo qualche gradino, al secondo ambiente, uno sgombero, dell'immobile. Da questo secondo ambiente si può passare in una piccola stanza da bagno. L'immobile complessivamente si adatta all'andamento del terreno avendo l'ingresso in quota dal lato della via Sant'Anna e, ugualmente, dal lato della via Lupis un altro ingresso in quota, Probabilmente l'immobile fruiva, in passato, anche di un ulteriore ambiente adiacente al bagnetto; allo stato, però, è stata murata la porta di comunicazione e l'ambiente di cui sopra è accessibile solamente dall'ingresso al piano terra dalla via Tenente Lupis dell'abitazione che si svolge ai piani secondo e terzo.

La struttura portante dell'intero fabbricato risulta essere costituita da muratura a sacco in pietra calcarea dello spessore di circa cm 70, mentre i solai d'interpiano a questo livello sono costituti da volte a botte portanti in muratura, al di sopra del locale WC è stato realizzato un solaietto piano sul quale è stato posto un serbatoio d'acqua.

Il pavimento del locale commerciale, come pure quello delle due nicchie, è di parquet, mentre quello del locale sgombero e del locale ripostiglio è in pietra pece, infine il pavimento del locale WC è stato realizzato in linoleum.

Le pareti interne del locale commerciale, delle nicchie e del locale sgombero sono rivestite con lastre in cartongesso con retrostante intercapedine d'aria, mentre tutte le altre pareti sono rifinite a gesso, ad esclusione del locale WC che ha le pareti rivestite in ceramica. Il soffitto del locale commerciale presenta un controsoffitto costituito da lastre di cartongesso con la presenza di modanature sugli angoli di attacco con le pareti. Le pareti esterne sono rifinite con tonachino di colore tenue; quello prospiciente la Via Sant'Anna in modesto stato di conservazione, mentre quello prospiciente la Via Ten. G. Lupis si presenta in cattivo stato di conservazione con la presenza di erbe spontanee attecchite nelle crepe del rivestimento.

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro per quel che riguarda l'ingresso al locale commerciale sulla Via Sant'Anna con la presenza all'esterno di una saracinesca in acciaio zincato, mentre i rimanenti infissi esterni sono in legno. Gli infissi interni sono in legno.

Firmato Da: MINCIO PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74677416864612 3f1021c9f4e118bd4

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

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici l'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario, nonché di impianto di aspirazione forzata per l'areazione del locale WC. Tutti gli impianti, sono vetusti sia per l'epoca in cui sono stati realizzati, sia per la mancanza di manutenzione ed uso.

L'immobile confina a sud con la via Sant'Anna sulla quale prospetta ed ha il proprio ingresso principale; a nord con proprietà di [redacted] nata a [redacted] (c.f.: [redacted]); [redacted] nato a [redacted] (c.f.: [redacted]); [redacted] nata a [redacted] (c.f.: [redacted]) p.lla 2460 sub 1; a ovest con immobile appartenente a [redacted] nata a [redacted] (c.f.: [redacted]); a est con con immobile appartenente, [redacted] nata a [redacted] (c.f.: [redacted]); al piano soprastante con proprietà di [redacted] nata a [redacted] (c.f.: [redacted]) e [redacted], nato a [redacted] (c.f.: [redacted]) p.lla 2468 sub 5.

Il vano commerciale prospiciente la via Sant'Anna ha un'altezza netta, minima, di ml. 2,80 e massima di ml 4,25; il vano retrostante, di sgombero, ha un'altezza minima di ml. 1,80 e massima di ml.3,25. La superficie interna netta calpestabile complessiva è di circa: mq. 42,30.

L'immobile nel suo insieme risulta essere non in buono stato manutentivo e bisognoso di un intervento consistente.

L'immobile non è, allo stato, in uso anche se nella disponibilità del Sig. [redacted], proprietario per ½ dell'immobile.

Ai fini dell'utilizzo per scopo commerciale l'immobile abbisognerebbe, certamente, della posa in opera di alcuni presidi per la fruizione da parte di soggetti con diversa abilità.

l'immobile è stato pignorato al signor [redacted], nato a [redacted], codice fiscale: [redacted] per ½ dichiarazione di successione, devoluta per testamento, presentata all'Ufficio del registro di Ragusa il 03/06/2010 al numero 537, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 08/10/2010 al n.11614 di formalità; a favore anche per ½ della piena proprietà a [redacted] nata a [redacted]

Non ci sono formalità o vincoli riconducibili a quanto descritto al punto "d" del mandato e non risultano al sottoscritto formalità, vincoli o oneri di cui al punto "e". L'immobile non è gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; esistono i vincoli e oneri giuridici inerenti le iscrizioni e pignoramenti.

Il fabbricato, nella sua interezza, trovasi già caricato in Catasto Urbano sin dall'impianto dello schedario (circa 1943), alla vecchia partita di riferimento 5145. Alla luce di questa considerazione si può affermare che l'immobile in oggetto è sicuramente anteriore alla data del 1° settembre 1967 ed è urbanisticamente legittimo.

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

Firmato Da: MINCIO PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74677416864612 3f1021c9f4e118bd4

L'immobile non risulta munito, secondo quanto appurato in sede di verifica degli atti presso la sede comunale, delle certificazioni di rito, inerenti gli impianti.

L'area nella quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione peritale è determinata nel Piano Regolatore della città di Ragusa come zona omogenea "A" *centro città.*

I Beni sono stati pignorati per intero e per la piena proprietà; sono da considerarsi come un unicum allo stato odierno, per la loro natura intrinseca: un locale commerciale.

In questa sede il sottoscritto ritiene che il bene vada valutato per quello che è, allo stato, e non per le sue potenzialità che presuppongono una serie di passaggi ipotetici.

Il sottoscritto provvederà alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica prima della vendita.

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

I tre metodi estimativi utilizzati sono:

- Stima analitica
- Stima sintetica o commerciale
- Stima a costo di costruzione

a) **Immobile** – locale commerciale nella zona centrale storica della città, via Sant'Anna, al numero civico 139, Ragusa, piano terra.

Stima Analitica

- La stima è stata eseguita in ragione della localizzazione dell'immobile in una zona della città consolidata come residenziale, ma che ha subito un fenomeno di sostituzione nel corso degli ultimi anni di popolazione immigrata che si è insediata approfittando della grande quantità di locali vuoti lasciati da cittadini che hanno preferito migrare verso la periferia e verso immobili costruiti in epoca più recente e quindi con caratteristiche prestazionali più elevate. Per contro la zona di centro rimane un'area di consistente transito turistico e permane, seppure ridotta la diffusione di unità commerciali o artigianali di piccola e media entità; inoltre la zona è ancora ben servita per quanto attiene ai servizi di base: farmacie, alimentari, bar, ristoranti, etc., oltre alla presenza di parecchie sedi istituzionali. Alla luce di tali considerazioni e della condizione di città, capoluogo di provincia di una certa dimensione che è Ragusa:

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

Firmato Da: MINCIO PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f467741686461231f1021c9f4e118bd4

- la superficie dell'immobile è di circa 42,30 mq;
- l'immobile è un locale commerciale che necessita di una ristrutturazione;
- le finiture sono decenti e lo stato attuale di conservazione è parecchio trascurato;
- le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, situano questo tipo di immobili in un range che va dai 3,80 ai 7,30 € per metro quadrato al mese;
- le richieste del libero mercato si attestano su una media di 6,80€ per metro quadrato al mese;

si ritiene che la proprietà possa essere affittata ad un prezzo annuo totale di € 3.451,68, si può arrotondare, pertanto, il canone annuo in

€ 3.500,00

dal che si può determinare il beneficio fondiario normale che risulta essere:

Bfn = Rpi – Spese.

Le spese annue a carico del proprietario comprendono: la manutenzione ordinaria; le quote di assicurazioni e di ammortamento; imposte, tasse e contributi; tutte le spese sono stimabili intorno al 35% del canone annuo e quindi:

Spese=	3.500,00	x	35,00%	=	€ 1.225,00
Bnf=	3.500,00	-	€ 1.225,00	=	€ 2.275,00

Si può assumere, per Ragusa, un saggio di capitalizzazione medio pari a non più del 7,00%.

Il valore dell'immobile mediante capitalizzazione del reddito risulta quindi essere:

€ 2.275,00	:	0,07	=	€ 32.500,00
		in c.t.		**€ 32.500,00**

Stima Sintetica o Commerciale

La valutazione viene eseguita attraverso una ricerca di prezzi di mercato per beni similari della zona. Considerando che allo stato attuale sarebbero necessari interventi di manutenzione di particolare entità, il risultato per la superficie dell'immobile di m^2 42,30, si è valutato un prezzo di:

€ 35.000,00

Stima a Costo di Costruzione

Presi come riferimento i costi di materiale e mano d'opera correnti sul mercato, tenuto conto dell'incidenza del terreno, degli utili d'impresa, degli oneri e delle spese tecniche, si ha un costo allo stato attuale pari a:

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

Firmato Da: MINCIO PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f467741686461231f1021c9f4e118bd4

€ 850,00 per metro quadrato

mq	42,30	x	€ 850,00	= 35.955,00
			in c.t.	**35.958,00**

La media dei valori così dedotti è, pertanto:

€ 32.500,00 + € 35.000,00 + € 35.958,00 = € 103.458,00 : 3 = € 34.486,00

in c.t. **€ 34.490,00**

Il valore finale dell'immobile è dunque stimato in **€ 34.490,00**

In conclusione, tenendo conto della consistenza dell'immobile nel suo complesso, della sua ubicazione, della modalità di vendita del bene, si determinano il seguente valore:

a) locale commerciale nella via Sant'Anna n°139, piano terra della superficie di mq 42,30

In totale arrotondato €. 34.500,00

A questa cifra va applicata un 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 e, pertanto il valore finale della stima è:

€ 29.325,00

che si arrotonda in € 29.300,00

Firmato Da: MINCIO PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f467741686461231f1021c9f4e118bd4

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

4. Abitazione in via Tenente G. Lupis n°3

Piano terra, primo e secondo

Foglio 279, p.lla 2468, sub 5

L'abitazione posta in via Tenente Lupis si sviluppa, a partire dall'ingresso al piano terra, per i due piani superiori.

L'immobile confina a sud con la via Sant'Anna sulla quale prospetta; a nord con proprietà di [redacted] nata a [redacted] (c.f.: [redacted]); [redacted] nato a [redacted] il giorno [redacted] (c.f.: [redacted]); [redacted] nata a [redacted] (c.f.: [redacted]) p.lla 2460 sub 1; a ovest con slargo della via Tenente Lupis sul quale si apre l'ingresso principale dell'immobile e con immobile appartenente a [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (c.f.: [redacted]); a est con con immobile appartenente a [redacted] nata a [redacted] (c.f.: [redacted]); al piano soprastante con proprietà di [redacted] nata a [redacted] (c.f.: [redacted]) e [redacted] nato a [redacted] (c.f.: [redacted]) p.lla 2468 sub 5.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla Via Tenente Giuseppe Lupis al suddetto civico attraverso un portoncino di accesso a piano terra che a mezzo di una scala interna di proprietà esclusiva conduce al piano secondo e terzo dove l'immobile si sviluppa.

Il superiore immobile risulta appartenere ad un antico fabbricato a quattro elevazioni e si sviluppa sia sulla Via Sant'Anna che sulla Via Tenente Giuseppe Lupis, ed è posto ai piani secondo e terzo dello stesso, e con affaccio sia sulla Via Sant'Anna che sulla Via Tenente Giuseppe Lupis.

L'appartamento risulta così distribuito: salendo la scala che dal piano terra, dall'entrata sulla via Lupis, si arriva ad un ingresso posto centralmente rispetto alla fabbrica, e andando verso la via Lupis si aprono in sequenza un disimpegno dal quale si accede ad un wc e ad una cucina – pranzo che si affaccia sulla via Lupis con un balconcino. Andando verso l'affaccio sulla via Sant'Anna si passa prima da una sorta di ampio ambiente di sgombero e, poi, una camera che si affaccia sulla via Sant'Anna con un lungo balcone

Si sale, proseguendo per la scala, al piano superiore e direttamente all'arrivo della scala si apre, muovendosi con la stessa logica del piano inferiore verso la via Lupis, una stanza da pranzo dalla quale si passa in una cucina e in un wc. La cucina e la saletta da pranzo prendono luce ed aria dall'affaccio sulla via Lupis, mentre il wc apre una piccola finestrina in un vano sovrastante la scala che è illuminato da una finestra di luce alta che si apre sui tetti. Dal lato opposto dell'arrivo della scala, si susseguono un disimpegno di grandi dimensioni a cui è contiguo un ripostiglio e, poi una camera che si affaccia sulla via Sant'Anna.

Firmato Da: MINCIO PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f467741686461231f1021c9f4e1118bd4

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

Gli ambienti interni hanno altezze variabili che vanno da un minimo di ml 2,10 (il locale wc del piano secondo) ad un massimo di ml. 3,10 (la camera del piano secondo). La superficie interna netta calpestabile complessiva è di circa: mq. 96,90, mentre la superficie accessoria rappresentata dai balconi di affaccio è di: mq. 11,85.

La struttura portante dell'intero fabbricato risulta essere costituita da muratura in pietra calcarea dello spessore variabile da circa cm 70 a circa cm 27, mentre i solai d'interpiano sono costituti da solai piani. La copertura dell'intero fabbricato risulta essere costituita da tetto a falde inclinate con struttura portante in legno e soprastante manto di tegole di tipo coppo siciliano.

Per quel che riguarda le pavimentazioni interne esse sono costituite da pietra pece per quanto riguarda la scala interna di collegamento ai vari piani, "cementine" di diverso colore e mattoni in scaglie di marmo per quanto riguarda i vari ambienti interni all'abitazione.

Le pareti interne dell'abitazione sono rifinite in parte con finitura in gesso, in parte con carta da parati e rivestiti in ceramica per quanto riguarda i WC e parte delle pareti delle cucine. I soffitti sono tutti rifiniti in gesso.

Le pareti esterne risultano essere rifinite con tonachino di colore acceso ormai sbiadito a causa della vetustà dello stesso, e si presentano in cattivo stato di conservazione con la presenza di screpolature e di macchie di muffa.

I balconi di affaccio sono realizzati con struttura portante in latero acciaio, a meno del balconcino prospiciente la Via Sant'Anna al piano secondo che è stato realizzato in parte sulla rastremazione della muratura esterna ed in parte su pietra, e tutti presentano ringhiere di protezione in ferro pieno.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro e tapparelle in plastica sul prospetto di Via Sant'Anna, mentre sul prospetto di Via Tenente Giuseppe Lupis sono a piano secondo in legno e vetro con persiane esterne in legno, e al piano terzo in legno e vetro e tapparelle in plastica.

Gli infissi interni risultano essere tutti in legno ed alcuni presentano degli inserti in vetro.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario, ma tutti ormai vetusti sia per l'epoca di realizzazione degli stessi che per il mancato utilizzo in tempi recenti.

L'immobile risulta essere in cattivo stato manutentivo con intonaci interni, controsoffitto, pavimentazione, infissi interni ed esterni ed impianti tecnologici bisognosi di riattazione.

In atto l'immobile è detenuto dall'esecutato proprietario per la quota di ½, sig. Cavalieri Giovanni, ma lo stesso risulta inutilizzato.

La casa non può essere regolarmente adattata alla fruizione di persona diversamente abile in quanto, costruita con un criterio che non teneva conto di eventuali ospiti, portatori di problematiche di tipo

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

Firmato Da: MINCIO PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74677416864612 3f1021c9f4e118bd4

motorio, sebbene si possa ipotizzare la posa in opera di un servo scala che permetta di raggiungere i due diversi piani; naturalmente occorrerebbe, poi, aggiungere una serie di piccoli adattamenti inerenti la dimensione dei vani e delle porte, nonché la distribuzione dei sanitari all'interno dei locali wc.

l'immobile è stato pignorato al signor [redacted], nato a [redacted] codice fiscale: [redacted] per ½ dichiarazione di successione, devoluta per testamento, presentata all'Ufficio del registro di Ragusa il 03/06/2010 al numero 537, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 08/10/2010 al n.11614 di formalità; a favore anche per ½ della piena proprietà a [redacted], nata a [redacted].

Non ci sono formalità o vincoli riconducibili a quanto descritto al punto "d" del mandato e non risultano al sottoscritto formalità, vincoli o oneri di cui al punto "e". L'immobile non è gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; esistono i vincoli e oneri giuridici inerenti le iscrizioni e pignoramenti.

Dalla ricerca presso gli uffici competenti è emerso che il fabbricato, è pervenuto agli attuali proprietari in virtù di una eredità, il cui atto risale al 1933 e che risulta censito in catasto fin dal 1943, si afferma che l'immobile in oggetto è sicuramente anteriore alla data del 1° settembre 1967 e che è urbanisticamente legittimo.

L'immobile non risulta munito, secondo quanto appurato in sede di verifica degli atti presso la sede comunale, delle certificazioni di rito, inerenti gli impianti.

L'attuale configurazione dell'immobile, oggetto di stima, è legittimata dal Nulla Osta per esecuzione lavori edili n° 389 del 26.03.1959. I locali oggetto della presente stima sono coerenti alla configurazione planimetrica approvata. La rappresentazione planimetrica catastale, però, non è **conforme** allo stato attuale dei luoghi. Alla luce di queste considerazioni, l'acquirente dovrà tenere in conto la necessità della ***regolarizzazione catastale per la quale*** è necessario procedere a redigere ed inserire in Catasto la nuova planimetria catastale aggiornata accompagnata dall'Elaborato Planimetrico, il tutto per un ammontare di circa **€ 1.500,00**.

Tali oneri dovranno essere affrontati dall'eventuale compratore qualora voglia regolarizzare l'attuale stato dei luoghi.

L'area nella quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione peritale è determinata nel Piano Regolatore della città di Ragusa come zona omogenea "A" *Edifici con caratteristiche storico-tipologiche costruiti prima del 1940.*

I Beni sono stati pignorati per intero e per la piena proprietà; sono da considerarsi come un unicum allo stato odierno, per la loro natura intrinseca: un appartamento per civile abitazione.

In questa sede il sottoscritto ritiene che il bene vada valutato per quello che è, allo stato, e non per le sue potenzialità che presuppongono una serie di passaggi ipotetici.

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

Firmato Da: MINCIO PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f467741686461231f1021c944e118bd4

Il sottoscritto provvederà alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica prima della vendita.

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

I tre metodi estimativi utilizzati sono:

- Stima analitica
- Stima sintetica o commerciale
- Stima a costo di costruzione

a) Immobile – abitazione al piano primo e secondo di un immobile nella zona di pieno centro storico della città, via tenente Lupis, al numero civico 3, Ragusa.

Stima Analitica

- La stima è stata eseguita in ragione della localizzazione dell'immobile in una zona della città consolidata come residenziale e servita in maniera diffusa di tutti i servizi utili, dai supermercati alle officine, farmacie etc; alle scuole, i presidi sanitari, etc.. Alla luce di tali considerazioni e della condizione di città, capoluogo di provincia di una certa dimensione che è Ragusa:

- la superficie dell'immobile, che si può assumere come lorda, è di circa 96,90 mq;
- l'immobile è un'abitazione con un livello di rifiniture medio/basso;
- le finiture sono di qualità appena accettabile e lo stato attuale di conservazione è scadente;
- le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, situano questo tipo di immobili in un range che va dai 3,00 ai 4,20 € per metro quadrato al mese;
- le richieste del libero mercato si attestano su una media di 4,08€ per metro quadrato al mese;

si ritiene che la proprietà possa essere affittata ad un prezzo annuo totale di € 4.744,22, si può arrotondare, pertanto, il canone annuo in 4.745,00

dal che si può determinare il beneficio fondiario normale che risulta essere:

$$Bfn = Rpi - Spese.$$

Le spese annue a carico del proprietario comprendono: la manutenzione ordinaria; le quote di assicurazioni e di ammortamento; imposte, tasse e contributi; tutte le spese sono stimabili intorno al 35% del canone annuo e quindi:

Spese	=	4.745,00	X	0,35	=	€ 1.660,75
Bnf	=	4.745,00	-	1.660,75	=	€ 3.084,25

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

Firmato Da: MINCIO PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f467741686461231f1021c9f4e118bd4

Si può assumere, per Ragusa, un saggio di capitalizzazione medio pari a non più del 4,50%.

Il valore dell'immobile mediante capitalizzazione del reddito risulta quindi essere:

3.084,25	:	0,045	=	€ 68.538,89
			in c.t.	€ 68.540,00

Stima Sintetica o Commerciale

La valutazione viene eseguita attraverso una ricerca di prezzi di mercato per beni similari della zona. Considerando che allo stato attuale non sarebbero necessari interventi di manutenzione di particolare entità, il risultato per la superficie lorda catastale di m^2 96,90, si è valutato un prezzo di:

43.605,00

Stima a Costo di Costruzione

Presi come riferimento i costi di materiale e mano d'opera correnti sul mercato, tenuto conto dell'incidenza del terreno, degli utili d'impresa, degli oneri e delle spese tecniche, si ha un costo allo stato attuale pari a:

€ 900,00 x mq

mq	96,90	X	900,00	=	87.210,00
				in c.t.	87.000,00

La media dei valori così dedotti è, pertanto:

€ 68.540,00	+	€ 43.605,00	+	€ 87.000,00	=	€ 199.145,00	:	3	=	€ 66.381,67
									in c.t.	€ 66.382,00

Il valore finale dell'immobile è dunque stimato in **€ 66.382,00**

In conclusione, tenendo conto della consistenza dell'immobile nel suo complesso, della sua ubicazione, della modalità di vendita del bene, si determinano il seguente valore:

a) abitazione nella via Tenente Lupis n°3, piano secondo e terzo della superficie lorda di mq 96,90

	In totale arrotondato	€.	66.382,00
questa cifra va decurtata delle spese da sostenere		€	1.500,00
	restano	€	64.882,00

A questa cifra va applicata un 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 e, pertanto il valore finale della stima è:

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

Firmato Da: MINCIO PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f467741686461231f1021c9f4e118bd4

	€	55.149,70
che si arrotonda in	**€**	***55.000,00***

Per quanto attiene agli immobili 3 e 4, Locale commerciale in via Sant'Anna n.139, *piano terra (Foglio 279, p.lla 2468, sub 1)* e Abitazione in via Tenente G. Lupis n°3, Piano terra, primo e secondo (*Foglio 279, p.lla 2468, sub 5),* si propone l'accorpamento, ai fini della vendita, in unico lotto e, pertanto si riepiloga il valore dell''intero lotto, derivante dalla somma delle due valutazioni, come di seguito espresso:

immobile n° 3	€	29.300,00
immobile n° 4	€	55.000,00
Sommano	**€**	**84.300,00**

5. Locale deposito e accesso comune con altri
c.da Tribastone
Foglio 193, p.lla 173, sub 4
Foglio 193, p.lla 45

(**Deposito** in Ragusa, **C.da Tribastone,** posto a **piano terra e primo**, identificato al N.C.E.U. del Comune di Ragusa al **Foglio A/193, p.lla 173, sub. 4**, ed assieme ad esso compresa la contigua viella di accesso, identificata dalla **p.lla 45,** dello stesso foglio.

L'immobile trovasi ubicato nel territorio di Ragusa nella C.da Tribastone; La C.da Tribastone si trova a pochi chilometri da Ragusa lungo la strada provinciale S.P. 25, Ragusa-Marina di Ragusa. L'accesso all'immobile avviene percorrendo, per circa ml 700, una viella comunale che si diparte da suddetta S.P. 25 a circa Km 6,4 dall'abitato

L'immobile confina a nord-ovest con strada vicinale 289. sulla quale prospetta ed ha il proprio ingresso principale; a est con proprietà di [redacted] nata a [redacted] (c.f.: [redacted]) e [redacted] nato in [redacted] (c.f.: [redacted]), p.lla 176; a ovest con immobile appartenente a [redacted] nato a [redacted] (c.f.: [redacted]) e altri*, p.lla 35; a sud con proprietà di [redacted] nato a [redacted] (c.f.: [redacted]) e altri*, p.lla 42.

l'immobile è stato pignorato al signor [redacted], nato a [redacted], codice fiscale: [redacted], per la piena proprietà; contro [redacted] nata a [redacted] il [redacted] deceduta il [redacted] per l'intera proprietà.

Trattasi nel suo insieme di un antico corpo di fabbrica posto a piano terra e primo destinato a locale deposito (foglio 193, p.lla 173, sub. 4), con adiacente orticello (foglio 193, p.lla 46, di **mq. 80**) ed accesso da viella in comune con altri (foglio 193, p.lla 45, di **mq. 280**).

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

Firmato Da: MINCIO PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f467741686461231f021c9f4e1118bd4

Per quanto riguarda il locale deposito esso risulta far parte di un antico corpo di fabbrica più grande, di cui l'immobile esecutato, sub. 4 della p.lla 173, oggetto della presente relazione, ne costituisce una porzione.

Esso è composto da un piano terra ed un primo piano collegati attraverso una scala esterna (con rampa, gradini e muretto parapetto in pietra calcarea squadrata) il cui sedime in Catasto risulta ricadere nell'attiguo orticello rappresentato dalla p.lla 46. La presenza di tale scala rende inoltre gradevole il prospetto principale dell'immobile, vista anche la presenza di un riparo in corrispondenza dell'ingresso al piano terra, costituito da un arco in pietra che sorregge il pianerottolo di arrivo della stessa scala al piano primo

Al piano terra si trovano:

• Locale deposito della superficie interna netta di circa mq. 9,00;

• Ripostiglio della superficie interna netta di circa mq. 6,10;

• Ripostiglio della superficie interna netta di circa mq. 4,25;

con altezza interna netta (vista la presenza di volte a botte) variabile da circa ml. 1,90 a ml. 2,70.

Al piano primo si ha:

• Locale di deposito della superficie interna netta di circa mq. 15,55;

• Ripostiglio della superficie interna netta di circa mq. 9,00;

• Locale WC della superficie interna netta di circa mq. 0,50;

con altezza interna netta di circa ml. 2,70.

La superficie netta calpestabile complessiva è di circa **mq. 44,40**.

La struttura portante dell'intero fabbricato risulta essere costituita da muratura a sacco in pietra calcarea a faccia vista all'esterno dello spessore di circa cm 70, con solai d'interpiano costituti da volte a botte portanti in muratura, mentre la copertura risulta essere del tipo a falde inclinate con struttura portante in legno e soprastante manto di tegole tipo coppo siciliano, e posa di sottostante controsoffitto.

In atto l'immobile risulta essere in cattivo stato manutentivo con intonaci interni, pavimentazione, ed infissi interni ed esterni fatiscenti, e lo stesso inoltre risulta privo di qualsiasi impianto tecnologico, anche se esistono tracce di un preesistente impianto elettrico e fognario; si accede dalla viella in comune con altri (p.lla 45 del Foglio 193), che si diparte dalla viella comunale attigua attraverso un vetusto cancello d'ingresso in ferro chiuso mediante catenaccio, di cui il sig. Cavalieri Maurizio

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

Firmato Da: MINCIO PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f467741686461231f1021c9f4e1118bd4

detiene copia delle chiavi che non ha prodotto in sede di sopralluogo non avendole rinvenute fra le proprie.

L'immobile è detenuto dall'esecutato proprietario sig. [redacted], ma lo stesso è da tempo inutilizzato.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa, non sono presenti titoli edilizi relativi al fabbricato in oggetto e, pertanto, in considerazione della descrizione dell'ex Fabbricato Rurale nel testamento di [redacted] (dante causa di [redacted], donante dell'attuale proprietario [redacted]) del 09/11/1947, l'immobile è da ritenersi antecedente al 1° settembre del 1967, e quindi urbanisticamente legittimo.

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della stradella in comune con altri (p.lla 45), essa risulta ricadere in area denominata "Agricolo produttivo con muri a secco". Inoltre sulla stessa grava il vincolo del Piano Paesaggistico indicato come "Aree di Recupero" le cui prescrizioni sono contenute all'interno dell'art. 20 delle N.T.A..

Ai fini dell'utilizzo odierno l'immobile pignorato oltre che a poter essere utilizzato (previa esecuzione delle necessarie opere di manutenzione ordinaria e straordinaria) come locale deposito per come riportato in Catasto, è urbanisticamente suscettibile di cambio di destinazione d'uso a piccola residenza stagionale, come d'altronde già lo era anche in passato, vista la descrizione fattane nel citato testamento del 09/11/1947. Per detto cambio di destinazione da deposito a residenziale sarà necessaria la presentazione di opportuna pratica urbanistica ed esecuzione delle necessarie opere di manutenzione ed adeguamento alla destinazione abitativa.
Non ci sono formalità o vincoli riconducibili a quanto descritto al punto "d" del mandato e non risultano al sottoscritto formalità, vincoli o oneri di cui al punto "e". L'immobile non è gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; esistono i vincoli e oneri giuridici inerenti le iscrizioni e pignoramenti.
Per la stima del più probabile valore di mercato del suddetto lotto, data la semplicità del bene, si utilizzerà il metodo della comparazione con beni similari, e tenendo conto che:

- La zona in cui è sito l'immobile dista dal centro abitato di Ragusa circa 6,4 Km, ma facilmente raggiungibile percorrendo la S.P. 25 Ragusa-Marina di Ragusa e la successiva viella comunale che da essa si diparte per circa ml. 700;
- • La zona di che trattasi risulta caratterizzata dalla presenza di fabbricati sparsi e di aziende agricole nelle immediate vicinanze;
- • l'immobile esecutato, come sopra esposto, è direttamente utilizzabile come locale deposito, ed è suscettibile di essere trasformato in piccola residenza stagionale;
- • nella zona le contrattazioni di beni similari sono limitate e a prezzi contenuti;

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

Firmato Da: MINCIO PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f467741686461231f1021c9f4e118bd4

si ritiene di valutare il locale deposito, con annessa quota di viella comune di accesso, ad € 480,00 per mq di superficie netta calpestabile del solo fabbricato, per cui si ha che il più probabile **valore di mercato** è di:

mq 44,40 X € 500,00 = € 22.200,00

Infine si effettua un abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, per cui si ha il seguente **valore di vendita**:

€ 18.870,00

che si arrotonda in € 18.900,00

Il sottoscritto provvederà alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica prima della vendita.

6. Stacco di terreno in Ragusa, C.da Tribastone

Foglio 171, p.lla 26

c.da Tribastone

Il terreno sito in Ragusa, C.da Tribastone, è riportato al N.C.T. di Ragusa al **Foglio 171, P.lla 26**, seminativo di 2a, **are 62.50**, di proprietà per **1/2 indiviso del sig.** [redacted]

Questo terreno, come già specificato, si trova ubicato nel territorio di Ragusa nella C.da Tribastone, posta a pochi chilometri da Ragusa lungo la strada provinciale S.P. 25, Ragusa Marina di Ragusa. L'accesso all'immobile avviene percorrendo, per circa ml 140, una viella comunale che si diparte da suddetta S.P. 25 a circa Km 6,4 dall'abitato di Ragusa lato destro procedendo in direzione Marina di Ragusa, dove lo stacco di terreno si trova a confine con la viella sul lato destro.

L'immobile confina a sud-ovest con strada vicinale 289. sulla quale prospetta ed ha il proprio ingresso principale; a nord-ovest con proprietà di [redacted], nata a [redacted] (c.f.: [redacted]) e altri**, p.lla 304; con proprietà intestata alla [redacted] (c.f.: [redacted]), p.lla 305; a sud-est con proprietà intestata alla [redacted] (c.f.: [redacted]), p.lla 48; a nord con proprietà di [redacted] nato ad [redacted] il giorno [redacted] (c.f.: [redacted]) e [redacted] nata a [redacted] (c.f.: [redacted]), p.lla 196; a nord-est con proprietà di [redacted], nato a [redacted] il [redacted] (c.f.: [redacted]) e altri***, p.lla 178.

Lo stesso si presenta di forma trapezoidale irregolare, con giacitura leggermente acclive in direzione da Nord-Est verso Sud-Ovest. È costituito da un buono strato di terreno vegetale con la presenza di quattro alberi di mandorlo adulto posti lungo i muri di confine, questi ultimi costituiti da muri a secco,

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

Firmato Da: MINCIO PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f467741686461231f1021c944e118bd4

a meno del confine Nord-Est che risulta essere costituito da muretto in blocchi di calcare tenero. L'accesso al terreno avviene attraverso un varco di circa ml. 10,80 sul limite della viella comunale e si trova posizionato al di sopra della p.lla 29 costituente bene comune con altri, e dove trovasi ubicata anche una cisterna (p.lla 29).

In atto si presenta seminato a grano. Per quanto riguarda la detenzione dello stesso, non sembra noto ai proprietari chi lo detenga ed a che titolo, trattandosi di un bene ereditato.

l'immobile è stato pignorato al signor [redacted], nato a [redacted], codice fiscale: [redacted] per ½ e per ½ della piena proprietà a [redacted] nata a [redacted] .Testamento Olografo del 16/02/2009 Pubblico ufficiale Notaio Morello Sede Ispica (RG) Repertorio n. 43139 - UU Sede Ragusa (RG) Registrazione Volume 9990 n. 537 registrato in data 15/06/2010 - Successione Di [redacted] Voltura n. 5857.1/2010 - Pratica n. RG0166741 in atti dal 21/06/2010

Per quanto concerne la destinazione urbanistica di detto stacco di terreno (p.lla 26), esso risulta ricadere in area denominata "Agricolo produttivo con muri a secco". Inoltre su una porzione di detto stacco grava vincolo del Piano Paesaggistico, ambiti 15-16 e 17, con livello di tutela 2 (PL 7h), mentre sulla restante porzione grava vincolo del Piano Paesaggistico indicato come "Aree di Recupero" le cui prescrizioni sono contenute all'interno dell'art. 20 delle N.T.A. Dalla Destinazione Urbanistica sopra riportata e dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, richiamate all'art. 48, risulta che nel suddetto stacco di terreno è possibile l'edificazione abitativa con indice fondiario pari a 0,03 mc/mq e con lotto minimo **d'intervento pari a 10.000 mq** (superiore alla dimensione del lotto in oggetto pari a mq. 6.250), **ma solo per abitazioni a servizio del fondo agricolo**.

Pertanto in atto l'unico utilizzo di detto terreno è quello agricolo e, solo se collegato a terreni limitrofi che nell'insieme superino i 10.000 mq e condotti da proprietario coltivatore diretto, può essere destinato a scopo edificatorio ma solo conseguente alla conduzione del fondo.

Per la stima del più probabile valore di mercato del suddetto lotto di terreno si utilizza il metodo della comparazione con terreni similari e, tenendo conto che:

• La zona in cui è sito l'immobile dista dal centro abitato di Ragusa circa 6,54 Km, ma facilmente raggiungibile percorrendo la S.P. 25 Ragusa-Marina di Ragusa;

• La zona di che trattasi risulta caratterizzata dalla presenza di fabbricati sparsi ed aziende agricole nelle immediate vicinanze dello stesso lotto;

• l'edificazione del lotto in oggetto è condizionata (per come sopra esposto) all'accorpamento dello stesso con altri lotti contigui alfine di raggiungere o superare la superficie minima di intervento di mq. 10.000;

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

Firmato Da: MINCIO PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7467741686461231f1021c9f4e1118bd4

• il lotto è direttamente accessibile dalla viella comunale attraverso l'ampio varco esistente;

• il lotto in oggetto si presta a divenire accessorio per le innumerevoli abitazioni permanenti presenti nella zona;

• nella zona le contrattazioni di beni similari sono limitate e a prezzi contenuti;

si ritiene di valutare il terreno in oggetto ad € 4.000,00 a tumulo (mq. 1.744,00), per cui si ha, considerando 6.250mq/1.744= 3,58 tumuli, che il più probabile valore di mercato è di:

Tumuli	3,58	X	€ 4.000,00	= € 14.334,80

che si arrotonda ad **€ 14.300,00**.

Infine si effettua un abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, per cui si ha il seguente **valore di vendita**:

	€	12.155,00
che si arrotonda in	€	12.155,00

Ai fini del calcolo del valore della quota di proprietà del signor Cavalieri Giovanni (l'esecutato), pari al 1/2, questa è pari a € 12.155,00/2= **€ 6.077,50**

Per quanto attiene agli immobili 5 e 6, Locale deposito e accesso comune con altri, c.da Tribastone *(Foglio 193, p.lla 173, sub 4 - Foglio 193, p.lla 45)* e Stacco di terreno in Ragusa, C.da Tribastone *(Foglio 171, p.lla 26)*, si propone l'accorpamento, ai fini della vendita, in unico lotto e, pertanto si riepiloga il valore dell'intero lotto, derivante dalla somma delle due valutazioni, come di seguito espresso:

immobile n° 5	€	18.900,00
immobile n° 6	€	12.155,00
Sommano	**€**	**31.055,00**

Si allegano alla presente:

- Mappe catastali
- Visure catastali
- Repertorio fotografico;
- Piante degli immobili;
- Competenze tecniche.

Firmato Da: MINCIO PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f467741686461231f1021c9f4e118bd4

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

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto.

Ragusa lì 18.V.2025

Il C.T.U.

(Arch. Pietro Paolo Mincio)

Firmato Da: MINCIO PIETRO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f467741686461231f021c9f4e118bd4

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