

TRIBUNALE DI RAGUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare
n. 50/2024 R.G. Es.

Giudice

Dott. Carlo di Cataldo

Custode Giudiziario

Avv. Sandra Di Raimondo

Promossa da

C.R.I.A.S.

Contro

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Ragusa (RG), 09 Dicembre 2024

L'ESPERTO ESTIMATORE

Dott. Ing. Marco La Rosa

SCHEMA RIEPILOGATIVO LOTTO 1
(SCHEDE SINTETICA E SCHEDE IMMOBILIARI)

SCHEDE SINTETICA - Lotto 1 (appartamento e box auto)

<p>Esecuzione n. 50/2024 R.G. Es. contro -----, C.F. -----</p> <p>Giudice: <i>Dott. Carlo Di Cataldo</i></p> <p>Custode giudiziario: <i>Avv. Sandra Di Raimondo</i></p> <p>Esperto del Procedimento: <i>Dott. Ing. Marco La Rosa</i></p>	
Diritto	Proprietà per 1/6 in regime di esclusività personale
Bene	Appartamento per civile abitazione con box auto separato
Ubicazione	Via P. Nenni n. 56 a Ragusa Le coordinate sono: N 36,911879 E 14,718831
Titolarità	<p>L'immobile è intestato a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Quota di 5/6: -----, nata a Ragusa il -----, con C.F. ----- • Quota di 1/6: -----, nato a Ragusa il -----, con C.F. ----- <p>L'immobile è pervenuto al debitore ----- a seguito della successione in morte della madre -----, nata a Ragusa il ----- deceduta il -----, denuncia n. 19 Vol. 435/9 del 27/02/20 U.R. di Ragusa, trascritta all'Agenzia del Territorio di Ragusa il 18/05/20 ai n.n. 10590/6221.</p>
Provenienza ventennale	Non risulta la trascrizione dell'accettazione dell'eredità del Lotto 1 e quindi per il lotto 1 NON è osservata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.
Dati Catastali	<p>Appartamento per civile abitazione sito al piano 2° di un edificio con ingresso in Via P. Nenni n. 56 a Ragusa. Identificato al NCEU di Ragusa, sezione urbana A, Foglio 100, Mappale 503 sub 21, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 6 vani, Rendita Euro 464,81, Superficie totale 145 mq, Superficie escluse aree scoperte 137 mq.</p> <p>Garage sito al piano terra di un edificio con ingresso in Via P. Nenni n. 56 a Ragusa. Identificato al NCEU di Ragusa, sezione urbana A, Foglio 100, Mappale 503 sub 12, Categoria C/6, Classe 4, consistenza 24 mq, Rendita Euro 81,81.</p>
Lotto	1 di 2
	<p>Il lotto 1 è composto dai seguenti cespiti:</p> <p>Appartamento per civile abitazione sito al piano 2° di un edificio con ingresso in Via P. Nenni n. 56 a Ragusa.</p> <p>Garage sito al piano terra di un edificio con ingresso in Via P. Nenni n. 56 a Ragusa.</p>

Occupazione	Al momento l'appartamento è occupato da terzi. Il Contratto di locazione degli occupanti dell'appartamento è stato stipulato in data 02/04/2024 fra la Sorella del debitore ----- (che detiene la proprietà di 5/6 dell'immobile) ed il Sig. ----- ed ha durata di 12 mesi, dal 01/04/2024 al 31/03/2025. Il suddetto contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa il 03/04/2024 con protocollo 24040317525014253.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi	L'appartamento ed il garage sono conformi rispetto alla Concessione edilizia citata a meno della seguente difformità: 1. Realizzazione dei servizi igienici nella lavanderia priva di antibagno.
Immobile insanabile	La difformità può essere facilmente sanata con lo spostamento o la rimozione dei servizi igienici dalla lavanderia.
Titolarietà Urbanistica	L'immobile è in possesso di regolare Concessione Edilizia numero 274/88 rilasciata dal Comune di Ragusa il 18/05/1992.
Agibilità/Abitabilità	L'immobile è in possesso di regolare autorizzazione di abitabilità rilasciata il 21/09/1992 con numero di pratica 75/92.
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	Le spese di smaltimento sono comprese nel ribasso del valore finale del lotto del 15%
Divisibilità	Il box auto costituisce unità economicamente e fisicamente indipendente e quindi si potrebbe ipotizzare uno scorporo del box auto rispetto all'appartamento con idoneo conguaglio di € 11.883,75 dall'appartamento al box auto.
Valore di Mercato	€ 150.450,00
Valore di Vendita Forzata	€ 126.000,00
Valore del Canone di Mercato	Non richiesto nel mandato
Vendibilità e motivo	Si ritiene che la vendibilità sia ottima. Si tratta infatti di un appartamento luminoso e di superficie facilmente commerciabile. Il valore aggiunto è certamente il recente intervento di efficientamento energetico effettuato con il Superbonus 110 % che lo ha dotato di coibentazione a cappotto, di nuovi infissi ad alto isolamento termico, di una nuova caldaia a condensazione e di impianto solare fotovoltaico con batteria di accumulo. Inoltre l'intervento di efficientamento ha comportato la totale manutenzione dei prospetti che si presentano simili al nuovo.
Vincoli	Non sussistono vincoli di natura paesaggistica, idrologica o altro.
Edilizia agevolata	Il bene ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata. Il tempo residuo del godimento del diritto di superficie è pari a 64 anni

	<p>Il corrispettivo da versare per il passaggio in proprietà del Diritto di superficie è pari a “zero”</p> <p>Il corrispettivo da versare per lo svincolo del prezzo massimo di cessione è pari a € 2.681,00</p> <p>Oltre al cespite di cui al presente Lotto, il debitore è proprietario solamente del terreno di cui al Lotto 2.</p>		
Oneri	Al 28/11/2024 le spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente ammontano a € 5.248,81.		
APE/CDU	<p>Redazione dell'APE: € 400,00.</p> <p>Redazione del Libretto di impianto: € 200,00.</p> <p>Acquisizione del Certificato di destinazione urbanistica: € 200,00.</p>		
	Iscrizioni		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<p>ISCRIZIONE del 26/04/2018</p> <p>IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO</p> <p>Registro Particolare 910 Registro Generale 6280</p> <p>Importo € 45.000,00 a favore di CREDITO SICILIANO S.p.A.</p> <p>Formalità a carico della procedura capitale</p> <p style="text-align: center;">€ 0.00,00</p>	-	-
	Trascrizioni		
	<p>TRASCRIZIONE del 26/10/2012</p> <p>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p> <p>Registro Particolare 11466 Registro Generale 16165</p> <p>A favore di COVET S.R.L. in liquidazione</p>	<p>TRASCRIZIONE del 04/04/2024</p> <p>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p> <p>Registro Particolare 4124</p> <p>Registro Generale 5841</p> <p>A favore di CRIAS Cassa Regionale per il Credito alle Imprese</p>	-

SCHEDA IMMOBILE

Lotto 1 (appartamento e box auto)

Descrizione	<p>L'appartamento si trova al secondo piano di un immobile per civile abitazione edificato su cinque livelli fuori terra ubicato in una zona semi periferica di Ragusa. Il garage si trova al piano terra dello stesso immobile ed è del tipo singolo con accesso diretto dall'area condominiale esterna.</p> <p>L'accesso all'immobile avviene dalle aree esterne condominiali cui si accede dal numero 56 della Via P. Nenni, sia con accesso pedonale che carrabile.</p> <p>L'appartamento ha una superficie lorda complessiva di circa mq. 140,0.</p> <p>Sono inoltre presenti tre balconi di uso esclusivo.</p> <p>Il garage ha una superficie lorda complessiva di circa mq. 27,0.</p> <p>L'appartamento è identificato al NCEU di Ragusa, sezione urbana A, Foglio 100, Mappale 503 sub 21, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 6 vani, Rendita Euro 464,81, Superficie totale 145 mq, Superficie escluse aree scoperte 137 mq.</p> <p>Il box auto è identificato al NCEU di Ragusa, sezione urbana A, Foglio 100, Mappale 503 sub 12, Categoria C/6, Classe 4, consistenza 24 mq, Rendita Euro 81,81.</p>
Destinazione d'uso	Rispettivamente Civile Abitazione e garage

	<i>Sup. (mq)</i>	<i>Indice</i>	<i>Sup. commerciale (mq)</i>	<i>Foto prospetto principale</i>
<i>Appartamento</i>	139,6	1	139,60	
<i>Balconi (fino a 25 mq)</i>	25,0	0,3	7,50	
<i>Box auto</i>	27,1	1	27,10	
Totale Superficie commerciale appartamento arrotondato			147,0	
Totale Superficie commerciale box auto arrotondato			27,0	
Valore di mercato del Lotto 1			€ 150.450,00	
Valore di stima di VENDITA FORZATA			€ 126.000,00	
Valore del Canone di mercato (se richiesto)			Non richiesto	



Foto Ingresso - Soggiorno



Foto Sala da Pranzo - Cucina



Foto Camera A



Foto Camera B



Foto Camera C



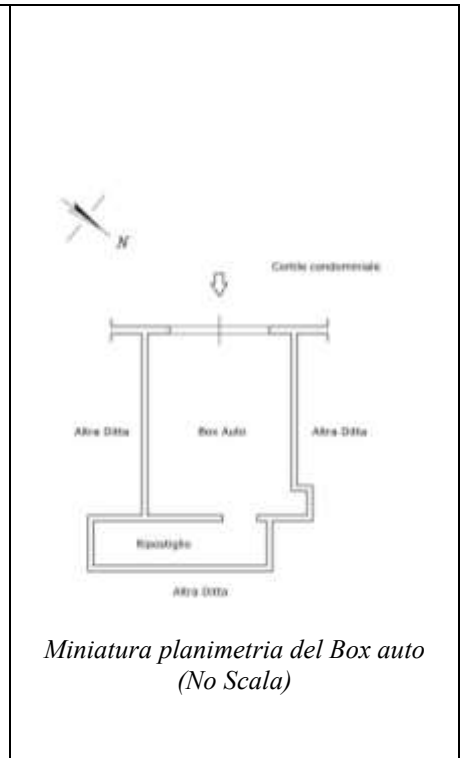
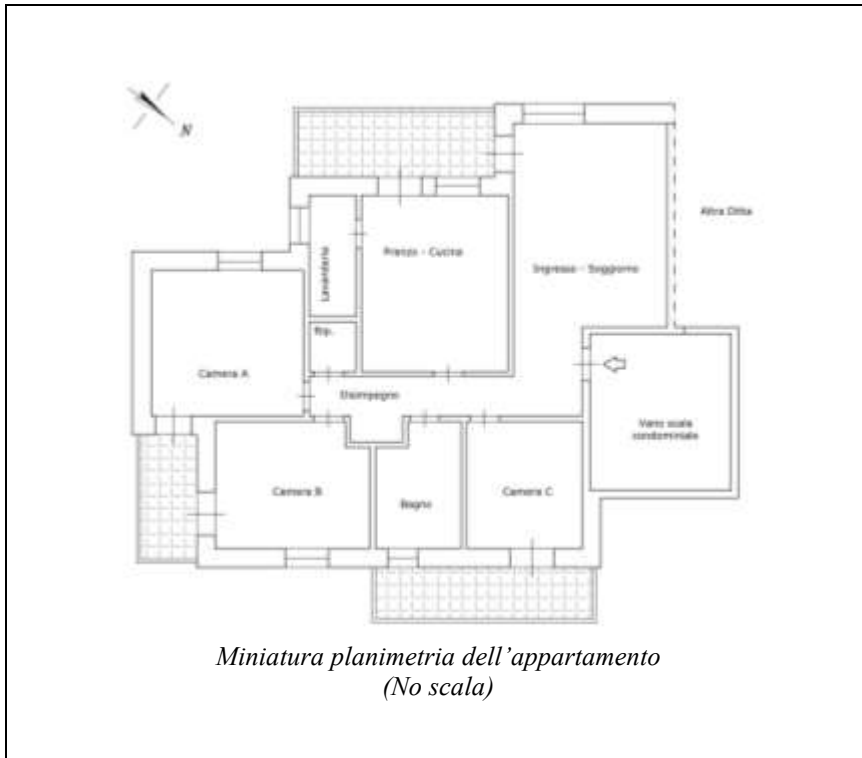
Foto Lavanderia



Foto Bagno



Foto Box auto



SCHEMA RIEPILOGATIVO LOTTO 2
(SCHEDA SINTETICA E SCHEDA IMMOBILE)

SCHEDA SINTETICA - Lotto 2 (Terreno)

<p>Esecuzione n. 50/2024 R.G. Es. contro -----, C.F. -----</p> <p>Giudice: <i>Dott. Carlo Di Cataldo</i></p> <p>Custode giudiziario: <i>Avv. Sandra Di Raimondo</i></p> <p>Esperto del Procedimento: <i>Dott. Ing. Marco La Rosa</i></p>	
Diritto	Piena proprietà (1/1) in regime di esclusività personale
Bene	Terreno edificabile
Ubicazione	C.da Bruschè snc a Ragusa Le coordinate sono: N 36,908942 E 14,694497
Titolarità	<p>Il Lotto 2 è interamente intestato a: -----, nato a Ragusa il 02/08/1978, con C.F. -----</p> <p>Il Lotto 2 è pervenuto al debitore ----- a seguito della donazione dal padre -----, giusta atto pubblico Rep. 141925/20649, ricevuto il 10/12/2007 dal Notaio Michele Ottaviano da Ragusa, trascritta all’Agenzia del Territorio di Ragusa il 14/12/2007 ai n.n. 27799/16872.</p>
Provenienza ventennale	-
Dati Catastali	Terreno sito in Ragusa, Contrada Bruschè, riportato al NCT di Ragusa alla sezione censuaria A, Foglio 95, particella 128, seminativo, Classe 2, consistenza 1304 mq, reddito dominicale € 5,72, reddito agrario € 3,37.
Lotto	2 di 2
Occupazione	Il lotto 2 è composto da un Terreno edificabile sito in C.da Bruschè snc a Ragusa, con accesso da Via Norvegia n° 01
Occupazione	Al momento il terreno non è occupato da nessuno, quindi è da considerarsi “libero al decreto di trasferimento”.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi	<p>Non sono stati condotti rilievi topografici di dettaglio, ma da un esame delle foto satellitari estratte dal Sito Google Earth il terreno appare conforme a quanto riportato nell’estratto di mappa catastale.</p> <p>La stradella privata non è identificata catastalmente. Sarebbe opportuno</p>

	effettuare un frazionamento delle particelle per identificare al Catasto la stradella privata.	
Immobile insanabile	-	
Titolarità Urbanistica	-	
Agibilità/Abitabilità	-	
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	Le spese di smaltimento sono comprese nel ribasso del valore finale del lotto del 15%	
Divisibilità	-	
Valore di Mercato	€ 117.360,00	
Valore di Vendita Forzata	€ 100.000,00	
Valore del Canone di Mercato	Non richiesto nel mandato	
Vendibilità e motivo	Si ritiene che la vendibilità sia ottima. Si tratta infatti di un terreno edificabile situato in una delle zone residenziali di pregio della città, ubicata nei pressi di un'arteria principale di ingresso alla città, ma da essa leggermente defilata e quindi non soggetta a traffico veicolare intenso.	
Vincoli	Non sussistono vincoli di natura paesaggistica, idrologica o altro.	
Edilizia agevolata	-	
Oneri	-	
APE/CDU	-	

	Iscrizioni		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	ISCRIZIONE del 26/04/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Registro Particolare 910 Registro Generale 6280 Importo € 45.000,00 a favore di CREDITO SICILIANO S.p.A. Formalità a carico della procedura capitale € 0.00,00	-	-
	Trascrizioni		
	TRASCRIZIONE del 26/10/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Registro Particolare 11466 Registro Generale 16165 A favore di COVET S.R.L. in liquidazione	TRASCRIZIONE del 04/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Registro Particolare 4124 Registro Generale 5841 A favore di CRIAS Cassa Regionale per il Credito alle Imprese	-

SCHEDA IMMOBILE

Lotto 2 (Terreno)

Descrizione	<p>Il terreno è ubicato in C.da Brusce all'interno dell'area semi urbanizzata del Comune di Ragusa, con accesso dalla Via Norvegia n. 01.</p> <p>Si tratta di uno stacco di terreno pressoché pianeggiante all'interno del quale sono presenti alcuni alberi da frutto circondati da vegetazione spontanea e sono in stato di abbandono. Il terreno ha superficie complessiva di circa 1304 mq ed è parzialmente recintato.</p>
Destinazione d'uso	<p>Terreno edificabile con destinazione d'uso residenziale, turistico ricettiva quali: residence ed ostelli; Commerciale direzionale quali: esercizi di vicinato; attività produttive di tipo B ad esclusione dei depositi se di superficie superiore a 400 mq; Attrezzature Territoriali anche private; Attrezzature di interesse generale anche private.</p>


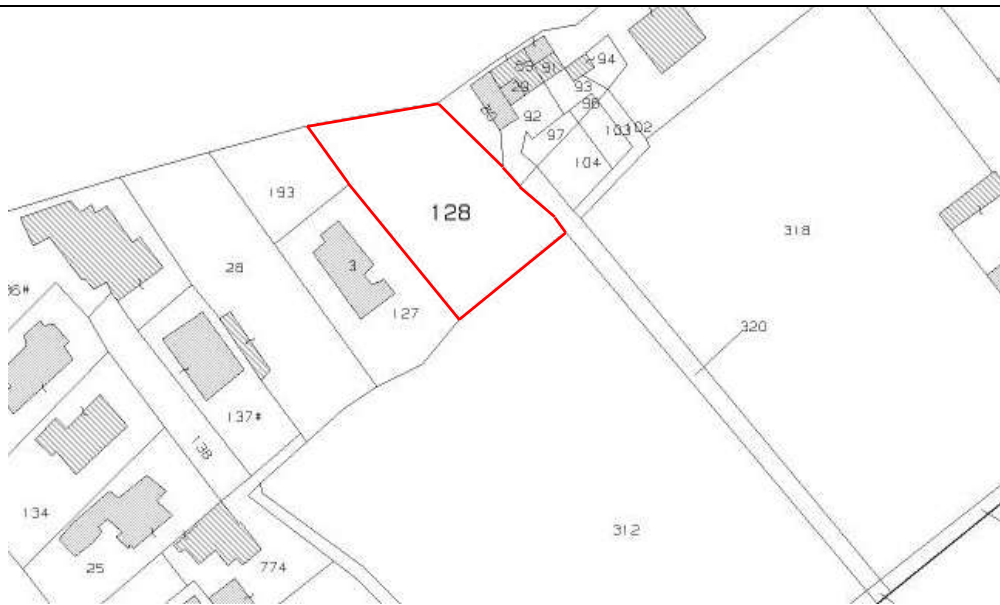
	<i>Sup. (mq)</i>	<i>Indice</i>	<i>Sup. commerciale (mq)</i>	<i>Foto Terreno</i>
<i>Terreno</i>	1304	1	1304,00	
Totale Superficie commerciale			1304	
<i>Valore di mercato del Lotto 2</i>			<i>€ 117.360,00</i>	
Valore di stima di VENDITA FORZATA			€ 100.000,00	
<i>Valore del Canone di mercato (se richiesto)</i>			<i>Non richiesto</i>	



Foto Terreno



Foto ingresso del terreno



*Planimetria del terreno dall'Estratto di mappa (Foglio 95 Particella 128)
(No scala)*



Foto Google ravvicinata



Foto Google estesa

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

GENERALITÀ

Il sottoscritto ing. Marco La Rosa con studio in Ragusa, Viale dei Platani n. 34/b, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 786, nominato Perito estimatore nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, con provvedimento del 22/04/2024, ha accettato l'incarico e giurato in data 24/04/2024.

Il Giudice ha fissato per l'audizione del debitore e delle altre parti, di eventuali comproprietari e dei creditori non intervenuti (art. 569 c.p.c) l'udienza del 15/01/2025 ed ha disposto che il perito depositi la relazione almeno 30 giorni prima dell'udienza. Entro lo stesso termine dovrà essere inviata copia ai creditori ed ai debitori.

Il mandato ricevuto si compone di una fase relativa al controllo dei beni e documentale ed una fase di redazione della perizia di stima. Entrambe le fasi sono articolate in un elenco con sequenza ordinale individuata da successione di lettere.

Per maggiore chiarezza espositiva la presente relazione ripropone lo stesso elenco del mandato, distinto nelle due fasi individuate.

La presente relazione è preceduta da due paragrafi di riepilogo con tutti i dati essenziali della perizia di stima, rispettivamente per il Lotto 1 e per il Lotto 2.

Alla fine della relazione saranno allegati i documenti e gli atti visionati, nonché i verbali delle operazioni peritali e le planimetrie dell'immobile (Allegati 17 e 18).

FASE DI CONTROLLO DEI BENI E DOCUMENTALE

A. Inizio operazioni peritali

È stata data comunicazione scritta alle parti a mezzo raccomandata A/R, che le operazioni peritali avrebbero avuto luogo il 10/06/2024. In tale data è stato possibile effettuare il sopralluogo.

Del sopralluogo è stato redatto apposito verbale, che si allega alla presente (All. 1).

B. Esame documentazione

- a. Gli Atti di pignoramento e la documentazione ipocatastale sono idonei e completi.
- b. I beni oggetto dell'espropriazione sono correttamente individuati in relazione ai dati catastali ed ai registri immobiliari.
- c. I dati catastali sono corrispondenti ai dati indicati nell'atto di pignoramento e non necessitano di regolarizzazioni.

Si ritiene opportuno suddividere i beni pignorati in due lotti, individuati come segue:

- **LOTTO 1**

- Quota di 1/6 in regime di esclusività personale di un appartamento per civile abitazione sito al piano 2° di un edificio con ingresso in Via P. Nenni n. 56 a Ragusa. Identificato al NCEU di Ragusa, sezione urbana A, Foglio 100, Mappale 503 sub 21, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 6 vani.
- Quota di 1/6 in regime di esclusività personale di un garage sito al piano terra di un edificio con ingresso in Via P. Nenni n. 56 a Ragusa. Identificato al NCEU di Ragusa, sezione urbana A, Foglio 100, Mappale 503 sub 12, Categoria C/6, Classe 4, consistenza 24 mq.

- **LOTTO 2**

Terreno sito in Ragusa, Contrada Bruschè, riportato al NCT di Ragusa alla sezione censuaria A, Foglio 95, particella 128, seminativo, Classe 2, consistenza 1304 mq.

d. Il Lotto 1 è pervenuto al debitore ----- a seguito della successione in morte della madre -----, nata a Ragusa il 13/03/1948 e deceduta il 31/08/2008, denuncia n. 19 Vol. 435/9 del 27/02/2009 U.R. di Ragusa, trascritta all’Agenzia del Territorio di Ragusa il 18/05/2009 ai n.n. 10590/6221.

Alla su citata ----- la quota complessiva di piena proprietà dei beni pari a ½ e dalla stessa relitta pervenne per il regime di comunione dei beni con il coniuge -----, nato a Ragusa il 12/06/1942, regime dichiarato dal predetto ----- al momento dell’acquisto dei cespiti, per l’intero della piena proprietà, giusta Atto pubblico di assegnazione alloggi di Cooperativa edilizia Rep. 65102 del 02/03/1993, trascritto all’Agenzia del Territorio di Ragusa il 15/03/1993 ai n.n. 3515/2891, da potere della Soc. Coop. a r.l. ELISA (All. 22).

Il Lotto 2 è pervenuto al debitore ----- a seguito della donazione dal padre -----, giusta atto pubblico Rep. 141925/20649, ricevuto il 10/12/2007 dal Notaio Michele Ottaviano da Ragusa, trascritta all’Agenzia del Territorio di Ragusa il 14/12/2007 ai n.n. 27799/16872.

Non risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

e. Non sussistono diritti di comproprietà o altri diritti reali parziari sulle quote pignorate. I beni costituiscono beni personali di ----- . I coniugi sono in regime di separazione dei beni, come si evince dall’estratto dell’Atto di matrimonio (All. 2).

f. Non risulta la trascrizione dell’accettazione dell’eredità del Lotto 1 e quindi per tale Lotto NON è osservata la continuità delle trascrizioni nel ventennio. Tale circostanza è stata segnalata al Giudice dell’Esecuzione in data 14/11/2024

C. *Regolarità edilizia ed urbanistica*

Sono stati effettuati i controlli presso l’ufficio tecnico del Comune di Ragusa ed è stato rinvenuto il seguente progetto che ha autorizzato la costruzione dell’edificio:

- Variante I alla Concessione Edilizia n. 274/88 rilasciata dal Comune di Ragusa il 18/05/1992 (All. 3).
- Agibilità n. 75/92 rilasciata dal Comune di Ragusa il 21/09/1972 (All. 4).

D. *Sussistenza di vincoli*

Non sussistono vincoli di natura paesaggistica, idrologica o altro.

E. Accesso all'immobile

È stato effettuato un accesso all'immobile ed al terreno in data 10/06/2024 alla presenza del Custode giudiziario e del debitore. È stato quindi possibile verificare la consistenza dei beni pignorati al fine di accertarne lo stato e poter procedere alla redazione della perizia di stima.

Del sopralluogo è stato redatto apposito verbale, che si allega alla presente (All. 1).

Presso il Lotto 1, erano presenti il Sig. ----- e la moglie -----
---. I suddetti occupano l'appartamento in forza di un contratto di locazione.

Nessuno è presente nel Lotto 2 che appare come un terreno incolto.

F. Amministrazione condominiale

L'immobile è amministrato dallo Studio SO.GE.S. sito in Viale Europa n. 341 a Ragusa, che ha dichiarato quanto segue:

- L'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie è pari a € 840,00 annue.
- Le spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente ammontano a € 5.248,81 (al 28/11/2024).

Si allega Dichiarazione dell'Amministratore condominiale (All. 5).

G. Titolo dei terzi occupanti

Il Contratto di locazione degli occupanti dell'appartamento è stato stipulato in data 02/04/2024 fra la Sorella del debitore ----- (che detiene la proprietà di 5/6 dell'immobile) ed il Sig. ----- ed ha durata di 12 mesi, dal 01/04/2024 al 31/03/2025.

Il suddetto contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa il 03/04/2024 con protocollo 24040317525014253 (All. 6).

Si precisa che non fa parte del contratto di locazione il garage ubicato al piano terra ed identificato con il sub 12. Nel contratto di locazione viene solamente indicato un "posto auto in cortile condominiale" non meglio identificato.

H. Pendenza delle cause relative a domande trascritte

Da quanto appurato presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Ragusa, non risultano cause pendenti relative a domande trascritte.

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 1 (APPARTAMENTO E GARAGE)

a. Identificazione del bene

Il diritto pignorato è pari ad 1/6 della piena proprietà dell'immobile e delle relative pertinenze come di seguito indicato.

1. Appartamento per civile abitazione sito al piano 2° di un edificio con ingresso in Via P. Nenni n. 56 a Ragusa.

Identificato al NCEU di Ragusa, sezione urbana A, Foglio 100, Mappale 503 sub 21, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 6 vani, Rendita Euro 464,81, Superficie totale 145 mq, Superficie escluse aree scoperte 137 mq.

2. Box auto sito al piano terra dello stesso edificio.

Identificato al NCEU di Ragusa, sezione urbana A, Foglio 100, Mappale 503 sub 12, Categoria C/6, Classe 4, consistenza 24 mq, Rendita Euro 81,81.

Entrambi i sub sono intestati a:

- Quota di 5/6: -----, nata a Ragusa il -----, con C.F. -----

- Quota di 1/6: -----, nato a Ragusa il -----, con C.F. -----

Si allegano le visure catastali storiche dei beni (All. 7 e All. 8)

L'appartamento confina, salvo altri, con le seguenti proprietà:

- a Sud con Proprietà -----.
- a Nord, a Est e a Ovest con aree esterne di proprietà condominiale.

Il Garage confina

- a Nord con proprietà -----
- a Sud con proprietà -----.
- a Est con aree esterne di proprietà condominiale.
- A Ovest con proprietà -----

Le coordinate dell'edificio sono:

N 36,911879
E 14,718831

b. Sommaria descrizione del bene

Appartamento (sub 21)

L'appartamento si trova al secondo piano di un immobile per civile abitazione edificato su cinque livelli fuori terra ubicato in una zona semi periferica di Ragusa.

L'accesso all'immobile avviene dalle aree esterne condominiali cui si accede dal numero 56 della Via P. Nenni, sia con accesso pedonale che carrabile.

L'unità immobiliare è costituita da un ambiente unico che funge da ingresso – soggiorno, da una cucina – sala da pranzo, tre camere da letto, un bagno, una lavanderia con servizi annessa alla cucina ed un ripostiglio. Le camere sono disimpegnate per mezzo di un corridoio.

Si precisa che i servizi igienici della lavanderia non sono dotati di antibagno come invece è prescritto nelle Norme igienico sanitarie vigenti.

L'appartamento ha una superficie lorda complessiva di circa mq. 140,0.

Sono inoltre presenti tre balconi di uso esclusivo.

L'appartamento si presenta in ottime condizioni di manutenzione. Recentemente è stato oggetto di un intervento di efficienza energetica che ha usufruito degli sgravi fiscali del Decreto Legge n. 34/2020, cosiddetto Superbonus 110 %. Pertanto l'involucro dell'edificio è stato dotato di coibentazione esterna (cappotto) e di conseguenza è stata rifatta la finitura superficiale esterna. Ne deriva quindi che le condizioni del prospetto sono pari al nuovo.

L'edificio ha struttura portante con telaio in Cemento armato e solaio in laterizi e cemento armato.

L'edificio risulta essere conforme alle Normative antisismiche vigenti al momento della costruzione come risulta dal certificato di conformità n. 3046 rilasciato ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 64/74 dal Genio Civile di Ragusa in data 07/05/1992 (All. 9).

L'immobile è dotato di ascensore e l'assenza di barriere architettoniche è garantita su tutto l'appartamento. È presente solamente un gradino in corrispondenza dell'accesso all'edificio che può essere facilmente superato per mezzo di una rampa amovibile il cui costo può essere stimato in € 300,00.

Garage (sub 12)

Il garage si trova al piano terra dello stesso immobile ed è del tipo singolo con accesso diretto dall'area condominiale esterna.

Le condizioni sono discrete, in relazione alla destinazione d'uso garage.

Al momento del sopralluogo il garage era utilizzato come deposito.

Il garage ha una superficie lorda complessiva di circa mq. 27,0.

c. Stato di possesso del bene

Appartamento

Al momento l'appartamento è occupato da terzi.

Il Contratto di locazione degli occupanti dell'appartamento è stato stipulato in data 02/04/2024 fra la Sorella del debitore ----- (che detiene la proprietà di 5/6 dell'immobile) ed il Sig. ----- ed ha durata di 12 mesi, dal 01/04/2024 al 31/03/2025.

Il suddetto contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa il 03/04/2024 con protocollo 24040317525014253 e quindi in data antecedente al Pignoramento, che è avvenuto il 04/04/2024.

Il canone annuo per la locazione dell'appartamento è pari ad € 5.040,00 che si ritiene congruo ed in linea con i correnti prezzi di mercato.

La scadenza del Contratto di locazione è il 31/03/2025 che in tale data cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

Non si prevedono deprezzamenti dell'immobile a causa della locazione in corso perché si ritiene che la eventuale vendita dell'immobile sarà successiva alla naturale scadenza del contratto.

Garage

Al momento il garage è occupato da beni del debitore e della sorella (comproprietaria per 5/6) e quindi può essere considerato "libero al decreto di trasferimento".

Si ritiene che i beni presenti all'interno del garage siano di scarso valore. Si ritiene altresì che i costi dello smaltimento di tali beni siano esigui e quindi si ritengono compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi.

d. Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

Gravano sull'acquirente gli oneri di natura condominiale non corrisposti, che al 28/11/2024 ammontavano ad € 5.248,81.

d bis Immobile edificato in regime di edilizia convenzionata e agevolata

L'immobile, denominato "Cooperativa Edilizia a Responsabilità Limitata ELISA" è stato edificato in virtù della Convenzione per la concessione di aree in diritto di superficie n° Rep. 15492 del 19/05/1989 in regime di edilizia convenzionata ed agevolata.

La Convenzione è stata stipulata il 19/05/1989 e quindi ante Legge n. 179 del 15/03/1992 (Ferrarini – Botta).

La Convenzione è stata trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa ai n.n. 8841/7386 in data 07/06/1989.

Con la suddetta Convenzione, alla Cooperativa ELISA è stato concesso il diritto di superficie con espressa rinuncia del Comune al diritto di accessione.

Il diritto di superficie viene fissato in anni 99 e potrà essere rinnovato su richiesta degli aventi diritto, da formalizzare sei mesi prima della scadenza. Il costo del passaggio in proprietà dell'area concessa in diritto di superficie è pari a ZERO, per come attestato dal Comune di Ragusa in data 27/11/2024 (All. 19).

La Convenzione prevede la limitazione del prezzo massimo di prima cessione e delle cessioni successive ed indica il criterio di calcolo del suddetto prezzo (art. 9). Altresì prevede il prezzo massimo del canone di locazione annuale (Art. 10).

La Convenzione NON è stata oggetto di affrancazione trascritta ai sensi dell'art. 49 bis della Legge n. 448/1998 e quindi permangono i vincoli di cui alla stessa Convenzione.

Il corrispettivo da versare al Comune di Ragusa per la rimozione del prezzo massimo di cessione ammonta ad Euro 2.681,00 per come attestato dal Comune di Ragusa con nota prot. 136809/2024 del 03/12/2024 (All. 21). Tale corrispettivo potrà essere ridotto del 50% nel caso in cui il proprietario dell'alloggio acquisti il terreno, trasformando il diritto di superficie in diritto di proprietà. Come già scritto sopra, il costo del passaggio in proprietà del terreno è pari a ZERO.

Negli Atti di trasferimento dovranno essere inserite clausole con le quali l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la Convenzione della Cooperativa e con le quali si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con la stessa Convenzione e quindi l'immobile non potrà avere destinazioni d'uso differenti da "civile abitazione".

Per ulteriori prescrizioni e vincoli si rimanda alla Convenzione allegata (All. 20).

e. Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa aggiornate al 12/11/24, sono risultate le seguenti formalità (All. 10):

• ***PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 26/10/2012***

Trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa ai nn. 16165/11466 in favore di COVET Srl in liquidazione con sede in Ragusa, C.F. 00081110884, contro -----
-----, gravante sull'unità immobiliare in Ragusa, censita al NCEU di Ragusa alla sezione urbana A, Foglio 100, mappale 503 sub 21 e sub 12 per la piena proprietà di 1/6 e sul terreno sito in Ragusa, censito al NCT di Ragusa alla sezione A, Foglio 95, Mappale 128 per la piena proprietà di 1/1.

• ***IPOTECA GIUDIZIALE del 26/04/2018***

Costituita con iscrizione ai RR.II. di Ragusa ai nn. 6280/1910 in favore del Credito Siciliano S.p.A. con sede in Acireale, C.F. 04226470823, per il montante di € 45.000,00 (sorte capitale € 32.223,72) gravante, contro -----,
per l'intero della piena proprietà sul terreno al NCT di Ragusa alla sezione A, Foglio 95, Mappale 128 e, per la piena proprietà di 1/6 sui fabbricati al NCEU di Ragusa alla sezione urbana A, Foglio 100, mappale 503 sub 21 e sub 12.

• ***PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 04/04/2024***

Trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa ai nn. 5841/4124 in favore di C.R.I.A.S. Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane, contro -----
-----, gravante sull'unità immobiliare in Ragusa, censita al NCEU di Ragusa alla sezione urbana A, Foglio 100, mappale 503 sub 21 e sub 12 per la piena proprietà di 1/6 e sul terreno sito in Ragusa, censito al NCT di Ragusa alla sezione A, Foglio 95, Mappale 128 per la piena proprietà di 1/1.

f. Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso.

L'immobile è in possesso di regolare Concessione Edilizia numero 274/88 rilasciata dal Comune di Ragusa il 18/05/1992.

L'immobile è in possesso di regolare autorizzazione di abitabilità rilasciata il 21/09/1992 con numero di pratica 75/92.

L'appartamento ed il garage sono conformi rispetto alla Concessione edilizia citata a meno delle seguenti difformità:

1. Realizzazione dei servizi igienici nella lavanderia priva di antibagno.

Data la conformazione dei luoghi si ritiene che potrebbe essere realizzato un antibagno, spostando i servizi al posto della doccia. Quindi tale difformità può essere sanata rimodulando gli spazi e gli impianti della lavanderia.

In alternativa sarebbe possibile rimuovere i servizi igienici della lavanderia.

In entrambi i casi il costo stimato per sanare la difformità viene stimato in € 700,00.

Il costo indicato sarà detratto dal valore di stima.

Regolarità catastale

L'attuale stato dei luoghi è conforme rispetto alle planimetrie catastali reperite presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (All. 11).

g. Attestato di prestazione energetica e Certificato di destinazione urbanistica.

Per l'immobile non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Qualora non dovesse essere rinvenuto o se dovesse essere scaduto al momento della vendita, il costo stimato per la redazione dell'APE sarebbe di € 400,00.

Non è stato nemmeno rinvenuto il libretto di impianto ed il rapporto di efficienza energetica il cui costo complessivamente viene stimato in € 200,00.

Il costo stimato per l'acquisizione del Certificato di destinazione urbanistica è pari ad € 200,00.

I costi indicati saranno detratti dal valore di stima.

h. Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

Calcolo della superficie commerciale dell'appartamento

	<i>Comunicante con vani principali</i>	<i>Superficie lorda (mq)</i>	<i>Coefficiente ponderale</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
<i>Appartamento</i>	-	139,6	100 %	139,60
<i>Balconi (fino a 25 mq)</i>	SI	25,0	30 %	7,50
<i>TOTALE</i>				<i>147,10</i>
TOTALE Arrotondato				147,0

Note:

La superficie lorda è comprensiva dell'ingombro delle pareti interne ed esterne. Le pareti di separazione con gli altri alloggi sono state conteggiate sulla linea di mezzeria della parete di confine.

I coefficienti utilizzati sono desunti dalle Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani redatta dall'Agenzia del Territorio sulla base del D.P.R. n. 138/98.

Calcolo della superficie commerciale del box auto

	<i>Comunicante con vani principali</i>	<i>Superficie lorda (mq)</i>	<i>Coefficiente ponderale</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
<i>Box auto</i>	NO	27,1	100 %	27,10
<i>TOTALE</i>				<i>27,10</i>
TOTALE Arrotondato				27

Nota

Il box auto non viene conteggiato come pertinenza, ma viene conteggiato autonomamente poiché non è comunicante con l'unità immobiliare, ha accesso indipendente e potrebbe essere economicamente e fisicamente indipendente.

Pertanto le superfici commerciali, arrotondate al metro quadrato, sono le seguenti:

- Appartamento: 147,0 mq
- Garage: 27,0 mq

L'appartamento è composto dai seguenti locali:

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile netta (mq)</i>
Ingresso – Soggiorno	28,5
Pranzo - Cucina	19,6
Lavanderia	4,3
Bagno	7,6
Disimpegno	7,1
Camera da letto A	16,8
Camera da letto B	14,4
Camera da letto C	11,2
Ripostiglio	1,8
TOTALE IMMOBILE	111,30 mq

Descrizione immobile

L'immobile ha struttura portante con telaio in cemento armato e tamponamenti in mattoni forati.

I pavimenti sono in ceramica, le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Il bagno e la lavanderia hanno le pareti quasi interamente rivestite con piastrelle e sono entrambi dotati di vaso igienico, bidet e lavabo. Nella lavanderia è presente una doccia, mentre nel bagno è presente una vasca da bagno.

La cucina è alimentata a gas metano di rete ed è dotata di estrattore dell'aria.

Tutti gli infissi esterni sono di nuova installazione. Sono in alluminio a taglio termico con altissime prestazioni di isolamento e sono dotati di avvolgibili in plastica.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Descrizione box auto

Il garage ha il pavimento in calcestruzzo spolverato al quarzo. È intonacato e tinteggiato ed è dotato di illuminazione elettrica. La saracinesca di accesso al garage è metallica del tipo basculante ad azionamento manuale.

Nella parte posteriore del box auto è stato realizzato un piccolo ripostiglio.

La superficie netta del box auto comprensiva del ripostiglio è pari a circa 24,0 mq.

Conformità impianti

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- *Impianto elettrico di illuminazione e di forza motrice.*

Da quanto si è potuto osservare le linee di alimentazione non sono separate per zone e sono tutte controllate da un unico interruttore magnetotermico differenziale generale.

La distribuzione dell'impianto è stata realizzata sotto traccia.

L'appartamento è dotato di audio citofono, di impianto telefonico e di impianto di ricezione TV.

L'impianto NON è dotato di Dichiarazione di Conformità ai sensi del DM 37/08 (ex Legge 46/1990), perché realizzato in data antecedente all'entrata in vigore dell'obbligo di rilascio della Dichiarazione di Conformità.

- *Impianto solare fotovoltaico.*

Nell'edificio sono stati installati pannelli solari fotovoltaici sia sulla copertura che sul prospetto rivolto a Sud. L'impianto fotovoltaico è in parte utilizzato dai singoli appartamenti in modo esclusivo (circa 3 kwp) ed in parte è condominiale.

L'impianto dell'appartamento è dotato di batterie di accumulo di circa 11 kWh.

Per l'installazione dei pannelli solari fotovoltaici la Ditta PISACANE SRL, installatrice dell'impianto, ha rilasciato idonea Dichiarazione di Conformità ai sensi del DM 37/08 del 06/09/2023 (All. 12).

- *Impianto di riscaldamento.*

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo realizzato mediante radiatori in ghisa del tipo tradizionale presenti in tutti gli ambienti. Recentemente è stata

installata una nuova caldaia a condensazione dotata di canna fumaria collettiva in acciaio inox. La stessa caldaia produce l'acqua calda sanitaria.

L'appartamento è dotato di impianto di alimentazione a gas metano di rete.

Non sono presenti impianti di climatizzazione estiva o di controllo della qualità dell'aria.

Gli impianti interni NON sono dotati di Dichiarazione di Conformità ai sensi del DM 37/08 (ex Legge 46/1990), perché realizzati in data antecedente all'entrata in vigore dell'obbligo di rilascio della Dichiarazione di Conformità.

Non è stata rinvenuta la Dichiarazione di Conformità ai sensi del DM 37/08 per l'installazione della caldaia e della canna fumaria, sebbene queste siano state installate recentemente.

Da un esame a vista tutti gli impianti appaiono completi, in ottime condizioni e sembrano funzionanti.

Stato d'uso complessivo

Le finiture sono di qualità popolare e si presentano in ottimo stato di conservazione.

Non sono visibili segni di umidità o di lesioni strutturali in nessun punto dell'immobile.

Prospetto esterno

Il prospetto esterno è intonacato e rifinito con rivestimento plastico. Considerato che i lavori di rifacimento dei prospetti, comprensivi del risanamento dei frontalini e dei sotto balconi, collegati agli interventi di efficientamento energetico, sono stati ultimati in data 27/12/2023, ne deriva che le condizioni del prospetto sono pari al nuovo.

Valutazione estimativa dell'immobile

Il mandato richiede di accertare il valore commerciale del bene, cioè quel valore che ha la massima possibilità che si possa ottenere qualora l'immobile venga posto in vendita in un mercato ordinario composto da ordinari acquirenti.

Circa il metodo di stima da adottare, in questo caso appare opportuno utilizzare un metodo comparativo diretto di tipo sintetico basato, su una comparazione tra il bene da valutare ed altri in analoghe condizioni di prezzo noto.

Per quanto concerne la scelta del parametro di raffronto, ho ritenuto di utilizzare il

metro quadrato di superficie commerciale come sopra calcolata.

Tale scelta è nel nostro caso la più opportuna, in quanto nella zona è il parametro di mercato normalmente usato nelle trattative di compravendita.

Per la determinazione del valore commerciale sono state fatte le necessarie indagini di mercato visionando offerte di compravendita sui siti internet “Immobiliare.it” e “Idealista.it” per immobili simili per posizione, tipologia e caratteristiche.

Fatte le debite considerazioni in funzione delle condizioni, dei recenti interventi di efficientamento energetico e di manutenzione dei balconi, della dotazione impiantistica, constatato lo stato attuale di manutenzione e considerata la zona in cui ricade, tenendo conto dei valori di mercato praticati attualmente in zona per immobili simili si ritiene di potere dare le seguenti valutazioni.

Appartamento

Si stima un valore pari a € 950,00 al metro quadrato di superficie commerciale

Tale valore è superiore al valore massimo del range indicato dall’OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate) che indica per immobili simili un valore compreso fra 630,00 Euro e 850,00 Euro. Tuttavia il valore è giustificabile in considerazione che il range indicato si riferisce ad uno stato conservativo definito “normale”. Nella fattispecie lo stato conservativo è “ottimo” e l’immobile presenta caratteristiche di efficienza energetica pressoché pari al nuovo e pertanto è opportuno incrementare il valore indicato dall’OMI.

Pertanto il valore di stima dell’appartamento è pari a:

$$€ 950,00 \times 147,0 \text{ mq} = € 139.650,00$$

Box auto

Si stima un valore pari a € 400,00 al metro quadrato di superficie commerciale.

Tale valore è in linea con i valori del range indicato dall’OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate) che indica per immobili simili un valore compreso fra 300,00 Euro e 445,00 Euro.

Pertanto il valore di stima del box auto è pari a:

$$€ 400,00 \times 27,0 \text{ mq} = € 10.800,00$$

Quindi il valore stimato complessivo del Lotto 1 è pari a € 150.450,00

In considerazione dell’assenza di garanzie per vizi occulti detto valore si abbatte del

15% e quindi il valore venale dell'immobile risulta:

Valore stimato	Detrazione	Valore ridotto
€ 150.450,00	15 %	€ 127.882,50

i. Valore finale del Lotto 1

Valore ridotto	€	127.882,50
Detrazione per eliminazione difformità della lavanderia	€	- 700,00
Detrazione per redazione APE e Libretto di impianto	€	- 600,00
Detrazione per Certificato di Destinazione Urbanistica	€	- 200,00
Valore finale	€	126.382,50

Il valore finale di stima del Lotto 1 viene quindi arrotondato a € 126.000,00 (Centoventiseimila/00).

l. Valutazioni sulla divisibilità del cespite

La modesta entità della quota pignorata e le caratteristiche dell'appartamento inducono a ritenere che l'appartamento NON sia comodamente divisibile in porzioni corrispondenti alle quote dei comproprietari.

Tuttavia, considerato che il box auto costituisce unità economicamente e fisicamente indipendente si potrebbe ipotizzare uno scorporo del suddetto box auto rispetto all'appartamento.

Nella tabella seguente è riportata una sintesi della stima dei beni del Lotto 1:

Bene pignorato	Valore di stima	Valore con abbattimento forfettario (15%)	Detrazioni varie (par. i)	Valore netto stimato	Quota percentuale pignorata (1/6)
Appartamento	€ 139.650,00	€ 118.702,50	-€ 1.500,00	€ 117.202,50	€ 19.533,75
Box auto	€ 10.800,00	€ 9.180,00	€ 0,00	€ 9.180,00	€ 1.530,00
TOTALE	€ 150.450,00	€ 127.882,50	-€ 1.500,00	€ 126.382,50	€ 21.063,75

Pertanto il valore complessivo della quota pignorata è superiore al valore totale del box auto e quindi sarebbe necessario un conguaglio che viene di seguito calcolato:

<i>Bene pignorato</i>	<i>Valore di stima netto</i>	<i>Quota percentuale pignorata (1/6)</i>	<i>Conguaglio per eventuale scorporo box auto</i>
<i>Box auto</i>	€ 9.180,00	€ 21.063,75	€ 11.883,75

In definitiva sarebbe possibile separare l'appartamento rispetto al box auto. Tuttavia, poiché il valore del box auto è inferiore al valore complessivo della quota pignorata, occorrerebbe corrispondere un conguaglio di € 11.883,75 dall'appartamento al box auto.

j. Documentazione fotografica



Foto n. 1 – Prospetto Nord



Foto n. 2 – Prospetto Est (con ingresso dell'edificio)



Foto n. 3: Prospetto Sud



Foto n. 4: Prospetto Ovest



Foto n. 5: Ingresso - Soggiorno



Foto n. 6: Sala da Pranzo - Cucina



Foto n. 7: Lavanderia



Foto n. 8: Camera A



Foto n. 9: Camera B



Foto n. 10: Camera C



Foto n. 11: Bagno



Foto n. 12: Box auto

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 2 (TERRENO)

a. Identificazione del bene

Il diritto pignorato è pari alla piena proprietà (1/1) di un terreno sito in Ragusa, Contrada Bruschè snc con accesso da Via Norvegia n. 01, riportato al NCT di Ragusa alla sezione censuaria A, Foglio 95, particella 128, seminativo, Classe 2, consistenza 1304 mq, reddito dominicale € 5,72, reddito agrario € 3,37.

Il cespite è intestato a: -----, nato a Ragusa il 02/08/1978, con C.F. -----

Si allega visura catastale storica (All. 13)

Il terreno confina, salvo altri, con le seguenti proprietà:

- a Nord con Proprietà -----.
- a Est con Proprietà ----- + altri e con proprietà ----- e -----.
- a Sud con Proprietà ----- + altri.
- a Ovest con Proprietà ----- + altri.

Le coordinate del terreno:

N 36,908942

E 14,694497

b. Sommatoria descrizione del bene

Il terreno è ubicato in C.da Bruschè all'interno dell'area semi urbanizzata del Comune di Ragusa, con accesso dalla Via Norvegia n. 01.

Il terreno ha superficie complessiva di circa 1304 mq. Allo stato è da considerarsi intercluso. Tuttavia dall'esame degli Atti di provenienza del terreno si evince che fa parte del terreno anche la comproprietà per un terzo della via privata di accesso.

La comproprietà della stradella e la sua stessa identificazione viene descritta nell'Atto di Donazione Rep. 8102 del 03/11/1983 fra ----- e -----
----- (All. 14). Successivamente ----- ha donato il terreno al figlio -----
-----, odierno debitore, con Atto di donazione rep. 141925 del 10/12/2007 nel quale viene genericamente trasferita la proprietà unitamente ad accessori e pertinenze, servitù attive e passive, come pervenuto in dipendenza dell'Atto di donazione Rep. 8102 del 03/11/1983 (All. 15).

Si tratta di una via privata non identificata catastalmente, ma descritta come via privata ubicata a Sud e confinante ad Est con proprietà Schembari.

Al momento l'accesso avviene dalla Via Norvegia da cui si accede alla stradella privata ubicata all'interno delle seguenti proprietà private:

- Mappale 28 di proprietà ----- e -----;
- Mappale 127 di proprietà ----- + altri.

c. Stato di possesso del bene

Al momento il terreno non è occupato da nessuno, quindi è da considerarsi “libero al decreto di trasferimento”.

Nel terreno sono presenti modeste quantità di rifiuti speciali non pericolosi, quali pneumatici, cassette di plastica, bidoni metallici e similari.

Si ritiene che i costi dello smaltimento di tali beni siano esigui e quindi si ritengono compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi.

d. Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

Sul terreno, per quanto è stato possibile accertare, non gravano formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente.

e. Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa aggiornate al 12/11/24, sono risultate le seguenti formalità:

• ***PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 26/10/2012***

Trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa ai nn. 16165/11466 in favore di COVET Srl in liquidazione con sede in Ragusa, C.F. 00081110884, contro -----
-----, gravante sull'unità immobiliare in Ragusa, censita al NCEU di Ragusa alla sezione urbana A, Foglio 100, mappale 503 sub 21 e sub 12 per la piena proprietà di 1/6 e sul terreno sito in Ragusa, censito al NCT di Ragusa alla sezione A, Foglio 95, Mappale 128 per la piena proprietà di 1/1.

- ***IPOTECA GIUDIZIALE del 26/04/2018***

Costituita con iscrizione ai RR.II. di Ragusa ai nn. 6280/1910 in favore del Credito Siciliano S.p.A. con sede in Acireale, C.F. 04226470823, per il montante di € 45.000,00 (sorte capitale € 32.223,72) gravante, contro -----, per l'intero della piena proprietà sul terreno al NCT di Ragusa alla sezione A, Foglio 95, Mappale 128 e, per la piena proprietà di 1/6 sui fabbricati al NCEU di Ragusa alla sezione urbana A, Foglio 100, mappale 503 sub 21 e sub 12.

- ***PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 04/04/2024***

Trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa ai nn. 5841/4124 in favore di C.R.I.A.S. Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane, contro -----, gravante sull'unità immobiliare in Ragusa, censita al NCEU di Ragusa alla sezione urbana A, Foglio 100, mappale 503 sub 21 e sub 12 per la piena proprietà di 1/6 e sul terreno sito in Ragusa, censito al NCT di Ragusa alla sezione A, Foglio 95, Mappale 128 per la piena proprietà di 1/1.

f. Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso.

In merito alle potenzialità edificatorie del terreno si osserva che il terreno è ubicato all'interno della Zona di riqualificazione Urbanistica identificata CR14.b – Agglomerato Brusce Serralinena.

Tuttavia il terreno specifico non è stato chiaramente identificato nell'Elaborato grafico delle Zone stralciate (TAV.67 dei Piani particolareggiati di recupero urbanistico, di cui si riporta uno stralcio) come Zona di Trasformazione Urbanistica (ZTU).

In questi casi trovano applicazione le Disposizioni del Comune di Ragusa sugli interventi ammessi nelle aree edificate dei piani di recupero prot. 12555 del 31/01/2017 che assimila il terreno alle zone ZTU-B.

Quindi è possibile affermare che il terreno è edificabile come zona ZTU-B secondo i parametri dell'art. 24 delle Norme Tecniche di attuazione dei piani particolareggiati di recupero urbanistico ex L.R. 37/85.



Stralcio Tav. 67 Brusce Serralinena con individuazione dell'area interessata (ovale verde)

Regolarità catastale

Non sono stati condotti rilievi topografici di dettaglio, ma da un esame delle foto satellitari estratte dal Sito Google Earth il terreno appare conforme a quanto riportato nell'estratto di mappa catastale (All. 16).

La stradella privata non è identificata catastalmente. Sarebbe opportuno effettuare un frazionamento delle particelle per identificare al Catasto la stradella privata.

Il costo stimato per l'accatastamento della stradella privata non sarà detratto dal valore di stima perché non si tratta di una irregolarità del lotto pignorato, ma riguarda le modalità di accesso al lotto medesimo ed inoltre coinvolge le particelle limitrofe non interessate dalla procedura esecutiva.

g. Attestato di prestazione energetica e Certificato di destinazione urbanistica.

Non pertinente.

h. Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

Si tratta di uno stacco di terreno pressoché pianeggiante all'interno del quale sono presenti alcuni alberi da frutto circondati da vegetazione spontanea e sono in stato di abbandono. Il terreno ha superficie complessiva di circa 1304 mq ed è parzialmente recintato. Non sono stati rilevati impianti di alcun genere.

Valutazione estimativa dell'immobile

Il mandato richiede di accertare il valore commerciale del bene, cioè quel valore che ha la massima possibilità che si possa ottenere qualora l'immobile venga posto in vendita in un mercato ordinario composto da ordinari acquirenti.

Circa il metodo di stima da adottare, in questo caso appare opportuno utilizzare un metodo comparativo diretto di tipo sintetico basato, su una comparazione tra il bene da valutare ed altri in analoghe condizioni di prezzo noto.

Per quanto concerne la scelta del parametro di raffronto, ho ritenuto di utilizzare il metro quadrato di superficie.

Tale scelta è nel nostro caso la più opportuna, in quanto nella zona è il parametro di mercato normalmente usato nelle trattative di compravendita.

Per la determinazione del valore commerciale sono state fatte le necessarie indagini di mercato visionando offerte di compravendita sui siti internet "Immobiliare.it" e "Idealista.it" per terreni simili per posizione, tipologia e caratteristiche.

Fatte le debite considerazioni in funzione della zona in cui ricade, delle potenzialità edificatorie, della presenza di una recinzione perimetrale parziale e tenendo conto dei valori di mercato praticati attualmente in zona per terreni similari si ritiene di potere dare la valutazione di € 90,00 al metro quadrato di superficie.

Pertanto il valore complessivo viene così stimato:

$$€ 90,00 \times 1304 \text{ mq} = 117.360,00$$

Quindi il valore stimato complessivo del Lotto 1 è pari a € 117.360,00

In considerazione dell'assenza di garanzie per vizi occulti detto valore si abbatte del 15% e quindi il valore venale dell'immobile risulta:

Valore stimato	Detrazione	Valore ridotto
<i>€ 117.360,00</i>	15 %	<i>€ 99.756,00</i>

i. Valore finale del Lotto 2

Valore ridotto	€	99.756,00
Valore finale approssimato	€	100.000,00

Il valore finale di stima del Lotto 2 viene quindi arrotondato a € 100.000,00 (Centomila/00).

j. Documentazione fotografica



Foto n. 13: Ingresso al terreno da Via Norvegia n. 01



Foto n. 14: Terreno



Foto n. 15: Terreno



Foto n. 16: Terreno



Foto n. 17: rifiuti speciali non pericolosi all'interno del terreno

Ragusa, 09 Dicembre 2024

L'Esperto estimatore
Dott. Ing. Marco La Rosa

ALLEGATI

Si allega copia della seguente documentazione:

1. Verbale di sopralluogo del 10/06/2024.
2. Estratto di matrimonio del 14/11/2024.
3. Variante I alla C.E. del 18/05/1992
4. Abitabilità del 21/09/1972
5. Dichiarazione Amministrazione condominiale
6. Copia contratto di locazione
7. Visura catastale storica box auto (Foglio 100, particella 503 sub 12).
8. Visura catastale storica appartamento (Foglio 100, particella 503 sub 21).
9. Conformità opere strutturali ai sensi dell'Art. 28 della L. 64/74 del 07/05/1992
10. Ispezione Ipotecaria del Debitore.
11. Planimetrie catastali (Foglio 100, particella 503 sub 12 e sub 21).
12. Dichiarazione di conformità impianto solare fotovoltaico ai sensi del DM 37/08.
13. Visura catastale storica (Foglio 95, particella 128).
14. Primo Atto di donazione del Terreno (Rep. 8102 del 03/11/1983).
15. Secondo Atto di donazione del Terreno (Rep. 141925 del 10/12/2007).
16. Estratto di mappa (Foglio 95, particella 128).
17. Pianta dell'appartamento
18. Pianta del box auto
19. Attestato Diritto di superficie
20. Convenzione della Cooperativa
21. Determinazione costo svincolo
22. Atto di assegnazione alloggi della cooperativa

SOMMARIO

SCHEMA RIEPILOGATIVO LOTTO 1	1
SCHEMA RIEPILOGATIVO LOTTO 2	8
RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE.....	14
GENERALITÀ	14
FASE DI CONTROLLO DEI BENI E DOCUMENTALE.....	15
A. Inizio operazioni peritali.....	15
B. Esame documentazione	15
C. Regolarità edilizia ed urbanistica.....	16
D. Sussistenza di vincoli.....	16
E. Accesso all'immobile	17
F. Amministrazione condominiale.....	17
G. Titolo dei terzi occupanti	17
H. Pendenza delle cause relative a domande trascritte	17
RELAZIONE DI STIMA LOTTO 1 (APPARTAMENTO E GARAGE).....	18
a. Identificazione del bene	18
b. Sommaria descrizione del bene	19
c. Stato di possesso del bene.....	20
d. Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.	21
d bis Immobile edificato in regime di edilizia convenzionata e agevolata	21
e. Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.	22
f. Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso.	23
g. Attestato di prestazione energetica e Certificato di destinazione urbanistica.	23
h. Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa.....	24
i. Valore finale del Lotto 1	29
l. Valutazioni sulla divisibilità del cespite	29
j. Documentazione fotografica.....	31
RELAZIONE DI STIMA LOTTO 2 (TERRENO).....	37
a. Identificazione del bene	37
b. Sommaria descrizione del bene	37
c. Stato di possesso del bene.....	38

d. Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.	38
e. Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.	38
f. Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso.	39
g. Attestato di prestazione energetica e Certificato di destinazione urbanistica.	40
h. Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa.....	40
i. Valore finale del Lotto 2.....	42
j. Documentazione fotografica.....	42
ALLEGATI.....	45