

TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI RAGUSA

contro

N. Gen. Rep. **63/2025**

Giudice: Dott. Antonio Pianoforte
Custode Giudiziario: Avv. Angela Allegrìa

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Dott. Ing. Mariaconcetta Adamo

Isritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 1233

e-mail: mariacadamo@gmail.com

Giudice: Dott. Antonio Pianoforte
Custode: Avv. Angela Allegrìa
Perito: Dott. Ing. Mariaconcetta Adamo



Immobile insanabile	Procedere alla valutazione secondo il valore d'uso (l'immobile viene valutato come se fosse regolare applicando poi una decurtazione forfettaria del 50%)		
Titolarità Urbanistica	<ul style="list-style-type: none"> • Nulla osta per esecuzione lavori edili del 1974, n° 176/1974 per il progetto di modifica alla propria casa sito in Ispica in Via Cairoli. [REDACTED] • Concessione edilizia del 28.10.1977 n°441/77 per la modifica e sopraelevazione della casa in via Cairoli ang. Via Scivoletto. [REDACTED] 		
Agibilità/Abitabilità	Agibilità del 26.08.2002, n. 2022/AB/083; del piano terra della costruzione posta nella via Cairoli n. 19 identificata al catasto al fg. 91, mapp. 1037, sub. 1, cat. C/1		
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	(voce da compilare solo nell'ipotesi in cui le cose da asportare richiedano il pagamento di non esigue spese di bonifica o asporto come per eventuali rifiuti speciali e dette spese non possano ritenersi comprese nell'abbattimento del 15%)		
Divisibilità	Non è comodamente divisibile		
Valore di Mercato			€ 47.880,16
Valore di Vendita Forzata			€ 38.892,00
Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)			
Valore del Canone di Mercato			€/mese 600,00
Vendibilità e motivo	L'immobile è vendibile in quanto è posto in una zona centrale del comune di Ispica e ha una buona superficie		
Vincoli	Immobile che ricade in zona B - Zona di Completamento del PRG di Ispica 12a ovvero 'Paesaggio dell'area urbana di Ispica, area di interesse archeologico di Casina Bruno' con un livello di tutela		
Edilizia agevolata	Specificare se il bene ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata specificando: il tempo residuo del godimento del diritto di superficie; valore di riscatto dai vincoli; altre condizioni che limitano la disponibilità; se è il solo cespite di proprietà del debitore esecutato.		
Oneri	Breve descrizione e relativi importi se vi sono di oneri vari		
APE/CDU (già detratti dal valore di stima)	I presumibili costi di redazione dell'APE ammontano a € 160.00 e le spese tecniche per la redazione del libretto impianto €146.40		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni		
	Descrizione del tipo di Iscrizione,	Descrizione del tipo di Iscrizione,	Descrizione del tipo di Iscrizione,




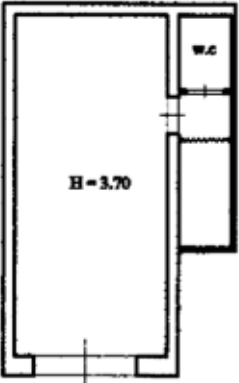


	<p>Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo contro [REDACTED] [REDACTED] in data 12.04.2024 al Rep n. 337, iscritta a Ragusa, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 09.08.2024 ai nn.13984/1185. Importo capitale: € 691.347,78 Importo ipoteca: € 691.347,78</p>	<p>Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro il [REDACTED] [REDACTED] in qualità di terzo datore di ipoteca; a favore di [REDACTED] [REDACTED] atto a firma del Dott. MALTESE ETTORE (Notaio in Ispica) in data 12.07.20212 al Rep n. 4 2865/14564, iscritta a Ragusa, presso la Conservatoria dei RR. II. In data 16.07.2012 ai nn. 11392/1532 Importo capitale: € 170.000,000 Riferito a: • Foglio 91, mapp. 1034, sub. 4, nat. A3, cons. 3 vani; • Foglio 91, mapp. 1035, sub. 3, nat. C6, cons. 43 mq; • Foglio 91, mapp. 1037, sub. 2, nat. A4, cons. 4 vani.</p>	
Trascrizioni			
	<p>Atto di compravendita a firma del [REDACTED] [REDACTED] in data 12.10.1977 n. 4498 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Ragusa in data 28.10.1977 ai nn. 12865/12213. Riferito ai seguenti beni, oggetto di pignoramento: 1) Pagina 1945, foglio 91, mapp. 1035, p. T, cat. C/2, cons. 31 mq, RC £124 via Cairoli 33. 2) Fabbricato rurale ma in corso di accatastamento, il bugigattolo di via Scivoletto che si incunea nella casa di cui sopra.</p>	<p>Certificato di Denunciata Successione: nota di trascrizione del 28.06.1996 ai nn. 8192/6640 contro [REDACTED] [REDACTED] che ereditano i seguente beni, oltre ad altre u.i non oggetto di perizia: • Foglio 91, mapp. 1034, sub. 3, nat. A4, cons. 3,5 vani;</p>	<p>Pignoramento: atto giudiziario contro il [REDACTED] [REDACTED] atto n. 450 del 25.03.2025; trascritto a Ragusa presso la Conservatoria dei RR. II., in data 09.04.2025 ai nn. 5666/4184. Riferito ai seguenti beni: • Foglio 91, mapp. 1684, sub. 5, nat. C1, p. T, via Cairoli 31; • Foglio 91, mapp. 1684, sub. 6, nat. A3, p. 1-2 via Cairoli 31; • Foglio 91, mapp. 1684, sub. 2, nat. A4, p. T, via Cairoli 19; • Foglio 91, mapp. 1684, sub. 3, nat. A3, p. 1, via Cairoli 19; • Foglio 91, mapp. 1684, sub. 4, nat. F5, p. 2, via Cairoli 19.</p>
	<p>Accettazione tacita di eredità: nota di trascrizione del 12.07.2012 ai nn. 42865 contro [REDACTED] [REDACTED] che ereditano i seguente beni, oltre ad altre u.i non oggetto di perizia: - Immobile 1: • Foglio 91, mapp. 1037, sub. 1, nat. C1, cons. 43 mq, via Cairoli 31, p T; - Immobile 2: • Foglio 91, mapp. 1037, sub. 2, nat. A3, cons. 5,5 vani. p. 1-2 via Cairoli 25; - Immobile 3: • Foglio 91, mapp. 1034, sub. 4, Foglio 91, mapp. 1035, sub. 3, nat. A3, cons. 3 vani, p. 1, via Cairoli 19</p>		



SCHEDA IMMOBILE

Lotto 003

<p>Descrizione</p>	<p>Comproprietà di Negozio sito in via F.lli Cairoli n. 31, p. T Composto da una grande sala, bagno ed antibagno. L'unità immobiliare con le sue pertinenze, sviluppa una superficie orda ragguagliata di mq 47.88 circa Fg n. 91; Mapp. 1684 Sub. 5, Cat. C/1; Classe 3, Consistenza 43 mq, Piano T;</p>				
<p>Destinazione</p>			<p>Abitazione</p>		
<p>CARATTERISTICHE</p>	<p>Acronimo</p>	<p>Sup. (m²)</p>	<p>indice</p>	<p>Sup. Commerc. (m²)</p>	
<p>Superficie principale</p>	<p>S1</p>	<p>47.88</p>	<p>1,0</p>	<p>47.88</p>	
<p>Superficie balconi</p>	<p>SUB</p>				
<p>Superficie terrazzo</p>	<p>SUT</p>	<p>****</p>	<p>****</p>	<p>****</p>	
<p>Superficie pertinenze</p>	<p>SUP</p>	<p>****</p>	<p>****</p>	<p>****</p>	
<p>Superficie commerciale (SUP)</p>		<p>m²47.88</p>			
<p>Valore di Mercato</p>			<p>€ 47.880,00</p>		
<p>Valore di stima di VENDITA FORZATA</p>			<p>€ 38.892,00</p>		
<p>Valore del Canone di Mercato (se richiesto)</p>			<p>€/ mese 600.00</p>		
					
					





**Beni immobili siti in
Ispica (RG) - Via F.lli Cairoli 19
LOTTO 3**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

C. Comproprietà di **Negozi** sito in via F.lli Cairoli n. 31, piano T. Composto da un locale, servizio e ripostiglio. L'unità immobiliare con le sue pertinenze, sviluppa una superficie lorda ragguagliata di mq **48** circa;

Identificato in Catasto come segue:

infestazione:

1. [REDACTED] Diritto di: usufrutto (deriva dall'atto 1)
2. [REDACTED] Diritto di: proprietà (deriva dall'atto 2)

descrizione:

Fg n. 91; Mapp. 1684 Sub. 5, Cat. C/1; Classe 3, Consistenza **43 m²**; Piano T; rendita € 890,53.
(Cfr. All. D)

Coerenze dell'immobile in un sol corpo, da nord in senso orario:

altra u.i.; altra u.i.; vano scala stessa ditta mapp. 1684 sub 3; via Cairoli.

NOTA: Tale u.i. è stata costituita catastalmente sopprimendo l' unità individuata al ex Fg. 91, mapp. 1037 sub. 1

Si precisa che il numero civico riportato nei documenti catastali, non coincide con lo stato di fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: centrale a traffico discretamente sostenuto con sufficienti parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: scuole materne (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (discreto)supermercati (discreto), guardia medica (scarso), villa comunale (buono), farmacie (ottimo), municipio (ottimo), negozi al dettaglio (ottimo), carabinieri (discreto). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): la fermata dell'autobus dista circa mt 500

Caratteristiche dello stabile: Il fabbricato nel quale si inserisce l' u.i. è composto da tre piani (terra-primo-secondo in parte terrazzato). E' stato edificato precedentemente al 1967 e successivamente si è provveduto alla modifica e sopraelevazione tra gli anni 1977, 83 e 93. Lo stabile è costruito secondo uno schema di travi e pilastri in c.a., ha l' ingresso da via Fratelli Cairoli n°19.

Lo stabile si presenta in un discreto stato di conservazione.

(Cfr. Cap. 7)

Caratteristiche del negozio: costituito da un' unica ampia sala posta a piano terra con gioco a soffitto di luci diffuse all'interno di una fascia ribassata in cartongesso. Ha un bagno con antibagno adiacente

(Cfr. Cap. 7)

3. STATO DI POSSESSO

In data di sopralluogo l'immobile non risulta né occupato né in uso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:



Iscrizione giudiziale derivante da decreto ingiuntivo contro [REDACTED] a favore di [REDACTED] atto a firma del TRIBUNALE di RAGUSA (RG) in data 12.04.2024 al Rep n. 337, iscritta a Ragusa, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **09.08.2024** ai nn. **13984/1185**.

Importo capitale: € 691.347,78

Importo ipoteca: € 691.347,78

Riferito ai seguenti beni:

- **Foglio 91, mapp. 1684, sub. 5, nat. C1, cons. 43 mq;**
- Foglio 91, mapp. 1684, sub. 6, nat. A3, cons. 5,5 vani;
- **Foglio 91, mapp. 1684, sub. 2, nat. A4, cons. 3,5 vani;**
- Foglio 91, mapp. 1684, sub. 3, nat. A3, cons. 3 vani;
- Foglio 91, mapp. 1684, sub. 4, nat. F5, cons. -,

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento: atto giudiziario contro il sig. [REDACTED] a favore di [REDACTED] atto n. 450 del 25.03.2025; trascritto a Ragusa presso la Conservatoria dei RR. II., in data **09.04.2025** ai nn. **5666/4184**.

Riferito ai seguenti beni:

- **Foglio 91, mapp. 1684, sub. 5, nat. C1, p. T, via Cairoli 31;**
- Foglio 91, mapp. 1684, sub. 6, nat. A3, p. 1-2 via Cairoli 31;
- Foglio 91, mapp. 1684, sub. 2, nat. A4, p. T, via Cairoli 19;
- Foglio 91, mapp. 1684, sub. 3, nat. A3, p. 1, via Cairoli 19;
- Foglio 91, mapp. 1684, sub. 4, nat. F5, p. 2, via Cairoli 19.

(Cfr. All. B)

4.2.3. Altre trascrizioni:

Certificato di Denunciata Successione: nota di trascrizione del **28.06.1996** ai nn. **8192/6640** contro [REDACTED] deceduto il 06/05/1994 a favore di [REDACTED] che ereditano i seguente beni, oltre ad altre u.i non oggetto di perizia:

- **Foglio 91, mapp. 1037, sub. 1, nat. C6, cons. 44 mq;**
- Foglio 91, mapp. 1037, sub. 2, nat. A4, cons. 4 vani;
- **Foglio 91, mapp. 1037, sub. 1, nat. C6, cons. 44 mq;**
- Foglio 91, mapp. 1037, sub. 2, nat. A4, cons. 4 vani;
- Foglio 91, mapp. 1034, sub. 3, nat. A4, cons. 3,5 vani;
- Foglio 91, mapp. 1034, sub. 4, nat. A3, cons. 3 vani;
- Foglio 91, mapp. 1034, sub. 5, nat. L, cons. 68 mq;
- Foglio 91, mapp. 1034, sub. 3, nat. A4, cons. 3,5 vani;
- Foglio 91, mapp. 1034, sub. 4, nat. A3, cons. 3 vani;
- Foglio 91, mapp. 1034, sub. 5, nat. L, cons. 68 mq;

Accettazione tacita di eredità: nota di trascrizione del **12.07.2012** ai nn. **42865** contro [REDACTED] deceduto il 06/05/1994 a favore di [REDACTED], che ereditano i seguente beni, oltre ad altre u.i non oggetto di perizia:

- Immobile 1:

- **Foglio 91, mapp. 1037, sub. 1, nat. C1, cons. 43 mq, via Cairoli 31, p T;**

- Immobile 2:

- Foglio 91, mapp. 1037, sub. 2, nat. A3, cons. 5,5 vani. p. 1-2 via Cairoli 25;

- Immobile 3:

- Foglio 91, mapp. 1034, sub. 4,

Foglio 91, mapp. 1035, sub. 3, nat. A3, cons. 3 vani, p. 1, via Cairoli 19

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: Il numero civico riportato nei documenti non corrisponde allo stato di fatto e dalla documentazione comunale non compare il bagno e l'antibagno con porta di passaggio. Per regolarizzare, si dovrà redarre una CILA

4.3.2. Conformità catastale: Il numero civico riportato nei documenti non corrisponde allo stato di fatto e dalla documentazione comunale non compare il bagno e l'antibagno con porta di passaggio. Successivamente alla presentazione della CILA occorrerà il nuovo accatastamento



Si espone un'ipotesi di esborso per la regolarizzazione, che andrà comunque verificata dal futuro acquirente:

Ipotesi costo del tecnico per redazione circa € 1000,00 oltre accessori di legge
documentale agli enti preposti sopra citati
(UTC e Catasto)

Spese circa € 200,00/€ 800,00

Totale	€ 1200,00 min;	€ 1800,00 max
---------------	-----------------------	----------------------

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il fabbricato della presente relazione non dispone di amministrazione condominiale.

Cause in corso: nessuna

Atti ablativi: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari

██████████ in successione a ██████████ ein
forza di atto di successione in data 28.06.1996 n. 999/243 di repertorio, trascritto presso la
Conservatoria dei RR. II. di Ragusa in data 28.06.1996 ai nn. 8192/6640.

Riferito ad alcune u.i. tra le quali i seguenti beni, oggetto di pignoramento:

- **Foglio 91, mapp. 1037, sub. 1, nat. C6, cons. 44 mq;**
- Foglio 91, mapp. 1037, sub. 2, nat. A4, cons. 4 vani;
- Foglio 91, mapp. 1034, sub. 3, nat. A4, cons. 3,5 vani;
- Foglio 91, mapp. 1034, sub. 4, nat. A3, cons. 3 vani;
- Foglio 91, mapp. 1034, sub. 5, nat. L, cons. 68 mq;

Dall'estratto di matrimonio dell' esecutato rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Ispica, risulta che il sig. ██████████ ha contratto un matrimonio senza separazione dei beni il 07.08.1999.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 nessuno

Nota: Atto di compravendita a firma del Dott. ██████████ (notaio in Ispica) in cui i coniugi
██████████ acquistano da MELOTTA ANTONIO e
██████████ in data **12.10.1977** n. **4498** di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR.
II. di Ragusa in data 28.10.1977 ai nn. 12865/12213.

Riferito ai seguenti beni, oggetto di pignoramento:

- 1) Pagina 1945, foglio 91, mapp. 1035, p. T, cat. C/2, cons. 31 mq, RC £124 via Cairoli 33.
- 2) Fabbricato rurale ma in corso di accatastamento, il bugigattolo di via Scivoletto che si incunea
neall casa di cui sopra.

(Cfr. **All. B**)

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Immobile realizzato antecedentemente al 1967

7.2 Nulla osta per esecuzione lavori edili del 1974, n° 176/1974 per il progetto di modifica alla propria casa sito
in Ispica in Via Cairoli. Ditta ██████████

7.3 Agibilità del 26.08.2002, n. 2022/AB/083; del piano terra della costruzione posta nella via Cairoli n.
19 identificata al catasto al fg. 91, mapp. 1037, sub. 1, cat. C/1

(Cfr. **All. E**)

Descrizione negozio di cui al punto C

Identificato in Catasto come segue:



intestazione:

1. [REDACTED] nata a Ispica (RG) il 09/11/1939 Diritto di: usufrutto (deriva dall'atto 1)
2. [REDACTED] fo a Modica (Rg), il 06/10/1973 Diritto di: proprietà (deriva dall'atto 2)

descrizione:

Fg n. 91; Mapp. 1684 Sub. 5, Cat. C/1; Classe 3, Consistenza **43 m²**; Piano T; rendita € 890,53.

(Cfr. All. D)

Coerenze dell' immobile in un sol corpo, da nord in senso orario:

altra u.i.; altra u.i.; vano scala stessa ditta mapp. 1684 sub 3; via Cairoli.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,73 mt.

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm. (mq)	Esposizione	Condizioni
Piano T					
Negozio	47,88	1	47,88	est	Discrete
Totale			47,88		



Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	materiale/tipologia: non conosciute
Strutture verticali (struttura):	muratura portante.
Travi (struttura):	materiale/tipologia: presumibilmente in c.a.
Solai (struttura):	materiale/tipologia: presumibilmente in c.a.
Muratura (struttura):	materiale/tipologia: presumibilmente tamponamenti in muratura portante con rivestimento esterno in intonaco di tonalità in parte rosa e in parte color marrone per il corpo scala e portone d' ingresso condizioni: sufficientemente conservata nelle facciate.
Copertura edificio (struttura e rivestimento)	tipologia: presumibilmente in c.a, lastrico solare
Portone di ingresso negozio (componente edilizia):	Infisso in alluminio a un anta con parte laterale fissa con vetrata colore nero e chiusura a serranda avvolgibile in alluminio. L'ingresso è da via Cairoli
Infissi interni (componente edilizia):	Porte di accesso all'antibagno in PVC a soffietto colore beige.
Plafoni (componente edilizia):	materiale: intonaco e tinteggiatura
Pareti (interne):	materiale: forati + intonaco + gesso + tinteggiatura lo stato delle pareti è discreto.
Rivestimento (componente edilizia):	Ubicazione: bagno, materiale: ceramica bianca su tre pareti. Ubicazione: antibagno: materiale: ceramica bianca su una parete.
Pavimenti (componente edilizia):	ubicazione: in tutto il negozio compreso antibagno e bagno materiale: piastrelle tipo ceramica formato cm 30x30 posa diagonale
Antenna collettiva (componente edilizia):	presente; tipologia: antenna condominiale e parabola su balcone
Idrico (impianto):	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari condizioni : funzionante certificazioni: non conosciute antibagno: lavabo lavanderia bagno: sanitari e lavabo
Elettrico (impianto):	Tipologia: sottotraccia condizioni: funzionante
Termico (impianto):	tipologia: impianto termoautonomo, <u>uso produzione ACS</u> , composto da scaldabagno. Non collegato a caldaia di tipo autonomo.



Fognatura (impianto): condizioni: non verificate
tipologia: allacciata alla rete pubblica
condizioni: funzionante

Sono state rinvenute dichiarazione di conformità degli impianti elettrico
Certificazione energetica: Non è presente

Scala comune: Assente
Ascensore (impianto): tipologia: non presente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

8.1 Criterio di stima

Il criterio di stima si basa sul metodo sintetico – comparativo, mediante l'analisi delle seguenti fonti di riferimento e di informazione

8.2 Fonti di informazioni:

- Catasto di Ragusa
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa
- Ufficio Tecnico del Comune di Ispica (RG)
- Operatori immobiliari della zona: in merito ai valori correnti di mercato per immobili con analoghe caratteristiche medio-zonali rispetto quello in oggetto,
- Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio,

8.3 Valutazioni

ID	IMMOBILE	Superficie Lorda (mq)	Valore intero medio ponderale
C	Negozio	47,88	
TOTALE			€ 47.880,00

8.4 Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti.	€ 7.182,00
Spese tecniche di regolarizzazione interna € 1.200,00 min; € 1.800,00 max	€ 1.500,00
Spese tecniche per redazione APE	€ 160,00
Spese tecniche per redazione Libretto impianto	€ 146,40
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5 Prezzo a base d'asta del lotto



Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello
stato di fatto in cui si trova arrotondato (€ 38.891,60)

€ 38.892,00

ALLEGATI:

- AII. A** Comunicazione di nomina e verbale di giuramento, richiesto di accesso agli atti in uffici comunali, e corrispondenza varia
- AII. B** Elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- AII. C** Fotografie immobile
- AII. D** Visure catastali
- AII. E** Documentazione comunale

Luogo e Data

Firma del tecnico incaricato

