

SCHEMA SINTETICA

<p>Es. Imm. R.G. n. 111/2024 contro: G.E.: Dott. Antonio Pianoforte Custode Giudiziario: Avv. Claudio Sergio Canzonieri Esperto del procedimento: Ing. Simona Maria Vaccaro</p>	
Diritto	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
Bene	Piena proprietà di un immobile per civile abitazione posto al secondo piano elevato di un edificio condominiale e relativa pertinenza del vano garage posto al secondo piano sottostrada. L'edificio è sito a Ragusa (RG), in via Archimede n. 10/A Superficie commerciale: 142,00 mq.
Ubicazione	Comune di Ragusa (RG), Via Archimede n. 10/A. Coordinate geografiche: Lat. 36,91659°, Long. 14,72593°
Titolarità	La debitrice ha la piena proprietà del bene giusto atto di trasferimento di diritti in esecuzione di accordi di separazione personale stipulato il giorno 16.05.2016, Repertorio n.12253, Raccolta n.8489, a rogito del Dott. Bonaccorso Giuseppe Notaio in Caltagirone e registrato a Caltagirone il 20.05.2016 al n.1805 Serie IT.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio e si è riscontrato che non risulta ripristinata la continuità delle trascrizioni di cui all'ordinanza del 27/01/2025 e successiva proroga del giorno 08/05/2025.
Dati catastali	I beni pignorati sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Ragusa come riportato di seguito: <ul style="list-style-type: none"> - Sez. Urb. A, Foglio 66, Particella 922, Sub. 5, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 7 vani, Indirizzo Via Archimede n.10, Piano 2, Superficie Totale 135 m², Superficie Totale escluse aree scoperte 127 m², Rendita Euro 650,74. - Sez. Urb. A, Foglio 66, Particella 922, Sub. 33, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 12 m², Superficie Totale 14 m², Indirizzo Via Archimede n.6, Piano 2S, Rendita Euro 45,24.
Lotto unico	LOTTO composto dai seguenti cespiti: Immagine per civile abitazione ubicato al secondo piano elevato di un edificio condominiale sito a Ragusa (RG) in via Archimede n.10/A e relativa pertinenza del garage posto al secondo piano sottostrada che comunica internamente con lo stesso fabbricato mediante il vano scala.
Occupazione	L'appartamento al secondo piano risulta occupato dalla debitrice eseguita insieme al figlio di minore età, in quanto luogo di residenza ufficiale. Il garage è occupato dall'esecutata in qualità di proprietaria.
Completezza documentazione ex art. 567 c. 2	La documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità e abusi	Dal raffronto tra quanto assentito con i progetti autorizzati (Nulla Osta n.183 del 10.04.1976 e successive I^ Variante n.183/1976 del 28 maggio 1977 e II^ Variante n.183/1976 del 12 marzo 1979) e lo stato di fatto degli immobili costituenti il LOTTO, è emerso che l'appartamento al secondo piano presenta piccole difformità riguardanti una diversa destinazione d'uso di alcuni ambienti e una diversa distribuzione di alcuni tramezzi interni che non figurano nei documenti in atti. Lo stato dei luoghi del vano garage al secondo piano sottostrada, invece, risulta conforme dal punto di vista urbanistico. Analoghe considerazioni valgono per la regolarità catastale delle suddette unità immobiliari. La regolarizzazione delle lievi difformità urbanistiche riscontrate nell'appartamento è possibile in quanto rientra tra i casi previsti dall'art. 37 c. 4 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii, come recepito dall'art 1 della L.R. n.16 del 10.8.2016 e ss.mm.ii, trattandosi di interventi conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia



	vigente sia al momento della loro realizzazione sia ad oggi. Anche regolarizzare la situazione dal punto di vista catastale è possibile in conformità a quanto disposto dall'art. 19, comma 14, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, come risultante dalla legge di conversione 30 luglio 2010, n. 122.
Immobile insanabile	Tutte le piccole difformità riscontrate sono sanabili.
Titolarità urbanistica e strutturale	Il fabbricato ove sono ubicati i beni pignorati è stato realizzato giusto Nulla Osta n.183 del 10.04.1976 e successive I^ Variante n.183/1976 del 28 maggio 1977 e II^ Variante n.183/1976 del 12 marzo 1979 , titoli tutti rilasciati dal Comune di Ragusa. Le strutture dell'edificio in esame sono state regolarmente realizzate giusto collaudo depositato, ai sensi della legge 5.11.1971 n.1086, presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa in data 07.02.1978 al n. 2119/2306.
Agibilità/Abitabilità	Permesso di abitabilità n.16 rilasciato dal Comune di Ragusa il giorno 03.04.1978 relativo agli appartamenti del piano primo, secondo, terzo, quarto e piano quinto attico. Permesso di abitabilità n.47 rilasciato dal Comune di Ragusa il giorno 14.08.1979 relativo al piano secondo sottostrada adibito a cantinato e box per autovetture, al piano primo sottostrada, al piano seminterrato e al piano terra tutti con destinazione magazzino.
Divisibilità	Non sussiste la necessità di una divisione del LOTTO essendo di Proprietà per 1/1 dell'esecutata.
Valore di mercato	185.300,00 €
Valore di stima VENDITA FORZATA	152.500,00 €
Valore del canone di Mercato (se richiesto)	
Vendibilità e motivo	Trattasi di fabbricato in buone condizioni di manutenzione, sito in una zona centrale e signorile della città, e dotato di buona illuminazione. L'appartamento al 2° piano è abitabile, presenta finiture di ottima qualità ed è costituito da un ingresso/disimpegno, soggiorno/pranzo, cucina, ripostiglio/lavanderia, studio, una camera da letto singola, bagno, una camera da letto matrimoniale con annessi cabina armadio e bagno. L'immobile è dotato di quattro ballatoi a servizio della zona giorno e della zona notte. Si accede all'appartamento mediante la scala interna all'edificio che è anche munito di ascensore. Il garage di pertinenza, posto al secondo piano sottostrada dello stesso fabbricato ove è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento, si presenta completo nelle finiture. Mediante il vano scala è collegato internamente all'edificio condominiale. L'accesso esterno al garage, invece, avviene dal numero civico 6 della via Archimede Entrambi i cespiti del LOTTO non necessitano di interventi di manutenzione ordinaria né straordinaria. Vendibili.
Vincoli	Nessun vincolo.
Edilizia agevolata	L'immobile non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.
Oneri	Gli oneri a carico del futuro acquirente riguardano i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale, oltre alle spese di natura condominiale: - spese per la regolarizzazione urbanistica dell'appartamento, stimate pari a € 3.100,00 (compresi iva e oneri previdenziali di legge); - spese per la regolarizzazione catastale, stimate pari a € 400,00 (compresi iva e oneri previdenziali di legge); - oneri di natura condominiale, pari a € 978,81.
A.P.E.	I presumibili costi per la redazione dell'APE e del libretto di impianto ammontano a complessivi € 500,00 (compresi iva e oneri previdenziali di legge).



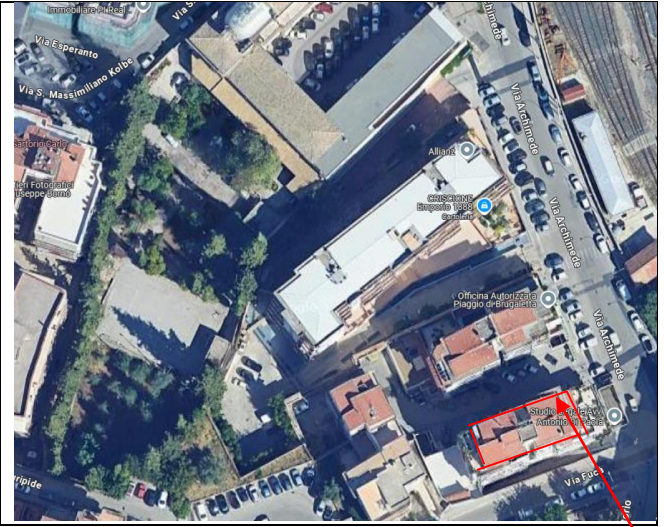
Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli ancora attuali	ISCRIZIONI
	ISCRIZIONE del 03.08.2007 – Registro Particolare 4762, Registro Generale 18538 - Pubblico Ufficiale PARRINO NUNZIATA, Repertorio 5057/3625 del 31.07.2007 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
	TRASCRIZIONI
	TRASCRIZIONE contro del 24.04.2024 – Registro Particolare n.5079, Registro Generale n.7181 - nascente da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI , Pubblico Ufficiale: UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA, Repertorio 939/2024 del 03/04/2024, a favore di Oxxx con sede a Conegliano (TV), C.F. xxxx e contro Lxxxx, nata a CxxxCT) il



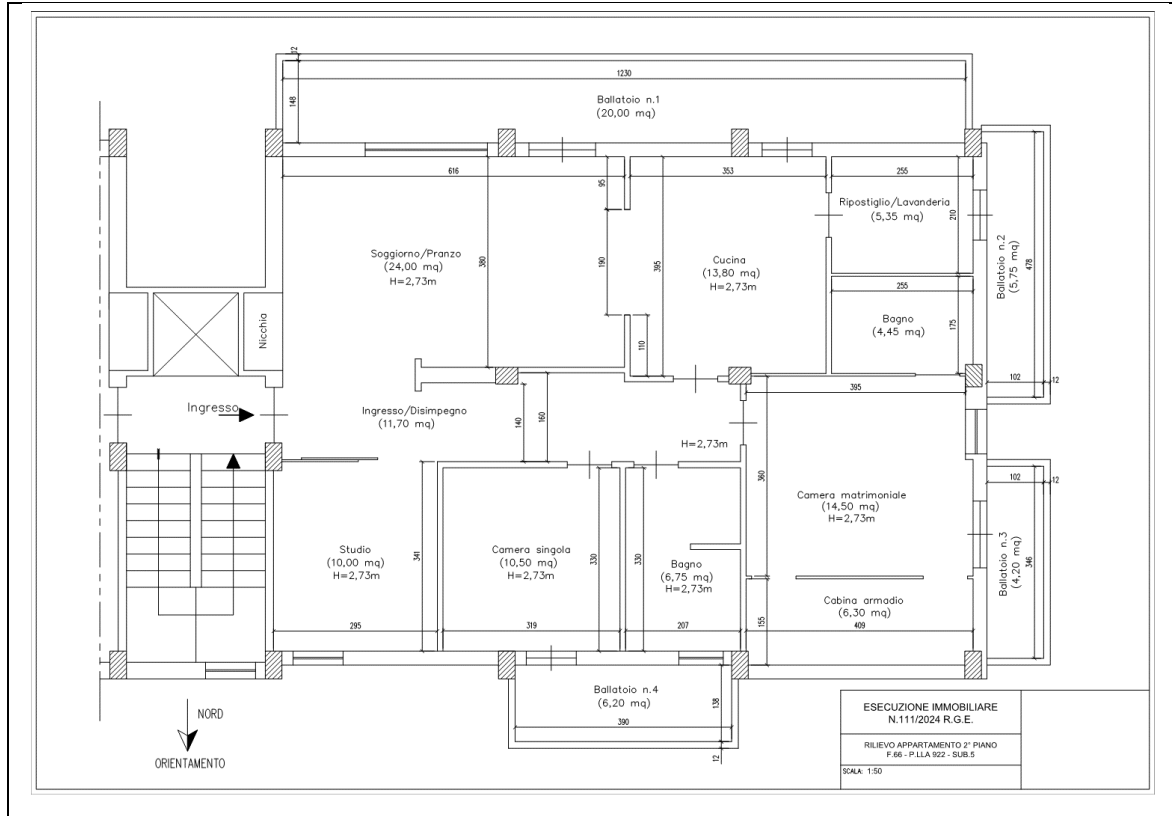
SCHEDA IMMOBILE

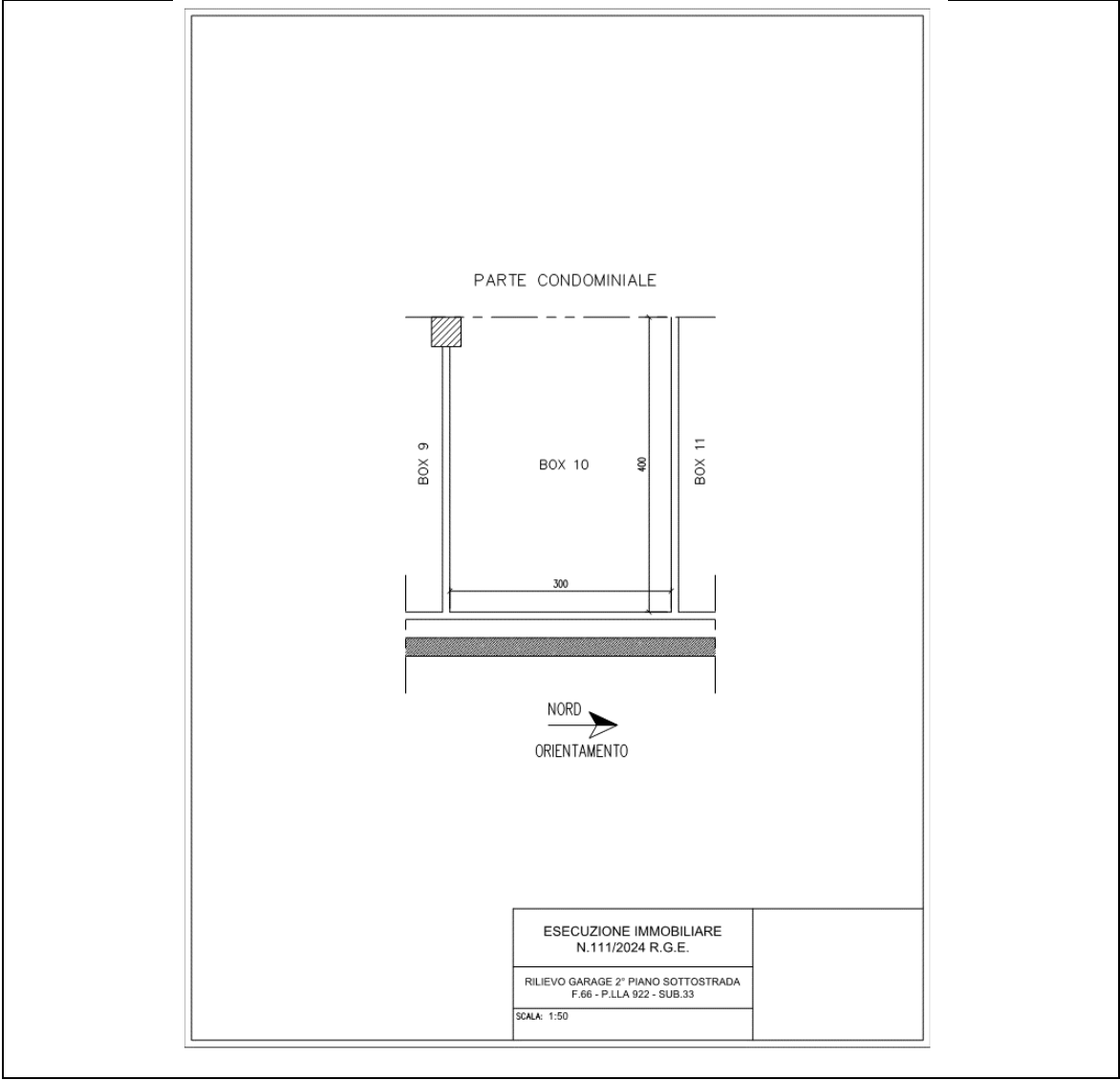
Descrizione	<p>Contesto: L'edificio ove sono ubicati i beni staggiti è sito in via Archimede n.10/A, zona centrale e signorile della città di Ragusa, munita di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle relative infrastrutture, ben servita e ben vivibile dal punto di vista della sicurezza cittadina.</p> <p>Fabbricato: Il fabbricato di cui fanno parte i cespiti in esame è una costruzione in cemento armato tipica della fine degli anni settanta, quindi realizzata prima dell'entrata in vigore della normativa antisismica degli anni '80.</p> <p>L'edificio, che nel suo complesso non presenta particolari caratteristiche di pregio, è costituito da due piani interrati, uno seminterrato, un piano terra e cinque piani in elevazione (compreso il piano attico).</p> <p>Tutti i piani in elevazione sono collegati fra di loro tramite la scala interna al condominio, o mediante l'ascensore di cui è dotato lo stabile.</p> <p>L'accesso interno ai piani sottostrada, invece, è garantito solo dal vano scala.</p> <p>L'immobile al secondo piano ha destinazione d'uso di civile abitazione, presenta finiture di ottima qualità ed è costituito da un ingresso/disimpegno, soggiorno/pranzo, cucina, ripostiglio/lavanderia, studio, una camera da letto singola, bagno, una camera da letto matrimoniale con annessi cabina armadio e bagno.</p> <p>L'immobile è dotato di quattro ballatoi a servizio della zona giorno e della zona notte.</p> <p>Il garage di pertinenza, posto al secondo piano sottostrada dello stesso fabbricato ove è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento, si presenta completo nelle finiture. Mediante il vano scala è collegato internamente all'edificio condominiale.</p> <p>Entrambi gli immobili costituenti il LOTTO godono di una buona areazione e illuminazione, presentano un discreto stato di conservazione e non necessitano di interventi di manutenzione ordinaria né straordinaria.</p> <p>Il fabbricato di cui fanno parte i cespiti in esame è dotato di ascensore; nel suo complesso presenta un discreto stato di conservazione sia all'interno che all'esterno e, pertanto, non necessita di interventi di manutenzione ordinaria né straordinaria.</p> <p>Superficie commerciale LOTTO: 142,00 mq.</p>				
Destinazione	Civile abitazione (2° piano elevato) – Garage (2° piano sottostrada)				
SUPERFICIE COMMERCIALE – LOTTO 1					
CARATTERISTICHE	Acronimo	Superficie [m ²]	Indice	Superficie Commerciale [m ²]	
Superficie vani principali	S1	125,00	1,00	125,00	
Superficie Balcone	S ₀ B	36,15	0,30	10,845	
Sup. Pertinenza Garage	S ₀ P	12,70	0,50	6,35	
SUPERFICIE COMMERCIALE	S₀C			≈142,00	
Valore di mercato				185.300,00 €	
Valore di stima VENDITA FORZATA				152.500,00 €	
Valore del canone di Mercato (se richiesto)				- €	





Beni pignorati







Ingresso/disimpegno



Soggiorno/Pranzo



Cucina



Ripostiglio/lavanderia



Studio



Camera da letto singola





Bagno



Bagno



Camera da letto matrimoniale



Bagno interno alla camera da letto matrimoniale



Ballatoio a servizio della zona giorno



Garage al secondo piano sottostrada



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Relazione C.T.U. relativa all'Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 111/2024

G.E.: Dott. Antonio Pianoforte

Promossa da: O S.R.L. e per essa dV

C.F.: xxx

Viale xxxxx,

xxxxx xxxx ()

Contro:



TRIBUNALE DI RAGUSA

OGGETTO: *Relazione di stima disposta dal Dott. Antonio Pianoforte, G.E. nel Procedimento n. 111/2024 promosso da xxxx e per essa xxxx nei confronti della signora xxx*

RELAZIONE DI STIMA

1. PREMESSA

Io sottoscritta Ing. Simona Maria Vaccaro, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n.832, con studio in Ragusa viale Europa n.163, sono stata nominata esperta nel procedimento in oggetto con provvedimento del G.E. Dott. Antonio Pianoforte del 26.09.2024, notificato tramite mail a mezzo P.E.C. in data 30.09.2024.

Con lo stesso decreto di fissazione udienza ex. art. 569 c.p.c. del 26.09.2024 è stato nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati e delegato alla vendita, in sostituzione del debitore, l'avv. Claudio Sergio Canzonieri, ed è stata fissata l'udienza per la comparizione delle parti in data 27.01.2025.

Ho prestato il giuramento di rito e ho preso attentamente visione del suddetto decreto, nel quale è descritto in dettaglio il mandato affidatomi, che si intende qui integralmente richiamato.

Esaminati quindi gli atti di causa, rilevato lo stato dei luoghi ed effettuate le necessarie ricerche presso gli uffici pubblici competenti, si sottopone alla cortese attenzione del G.E. la seguente relazione di stima.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Esaminata la documentazione contenuta nel fascicolo telematico del procedimento ed eseguiti i primi accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, di concerto con il custode giudiziario è stato fissato di dare inizio alle operazioni peritali in data



18.02.2024, convocando le parti a mezzo Raccomandata A/R presso gli immobili

oggetto di pignoramento, siti a Ragusa in via Archimede n. 10/A.

In tale data non è stato possibile accedere ai luoghi per la mancata presenza della
debitrice eseguita.

Successivamente, in data 24/03/2025 alle ore 18:30, previo avviso alle parti, ho
effettuato il sopralluogo presso i cespiti in esame alla presenza del custode
giudiziario e dell'esecutata la quale, in tale occasione, è stata informata dei contenuti
dell'allegato 2 al decreto di nomina.

In sede di tale sopralluogo ho eseguito solo una ricognizione generale degli immobili
oggetto di pignoramento mentre tutti i rilievi metrici e fotografici necessari per
espletare il mandato sono stati effettuati durante l'ultimo accesso del giorno
03.06.2025 (*Allegati A e B*).

Dalla presa visione dei luoghi è stato possibile ottenere una ricognizione esatta della
situazione dei beni sottoposti a pignoramento.

Al fine di redigere la presente relazione di stima e di rispondere ai quesiti sottoposti
dall'Ill.mo *G.E.*, è stato necessario:

- acquisire copia dell'atto del 16/05/2016, Repertorio n.12253, Raccolta n.8489, a
rogito Dott. Bonaccorso Giuseppe Notaio in Caltagirone (*Allegato C*);
- reperire tramite l'Ufficio Catasto dell'Agenzia del Territorio di Ragusa la
documentazione catastale relativa ai beni pignorati (*Allegato D*), per verificarne la
conformità;
- acquisire mediante la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del
Territorio di Ragusa i certificati ventennali al fine di verificare sia la continuità delle
trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, sia quella a far data
dal primo titolo di acquisto ultraventennale (*Allegato E*);



- eseguire ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa per verificare la
legittimità urbanistica dei cespiti pignorati (*Allegato F*).

- accertare tramite l'amministrazione condominiale l'esistenza di eventuali spese
condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, elementi
rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. (*Allegato G*).

Ritenuto quindi di avere raccolto tutti i dati necessari per espletare il mandato
ricevuto, ho proceduto alla stesura della presente relazione di stima.

**3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPONENTI I LOTTI E VERIFICA
DELLA LORO CORRETTA ED ESATTA INDIVIDUAZIONE IN
RELAZIONE AI DATI CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI**

Come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 16/04/2024,
(Nota di trascrizione del 24/04/2024, Registro Generale n.7181, Registro Particolare
n.5079, Repertorio n.939/2024 del giorno 03/04/2024), emesso *nei confronti della*
debitrice

favore di Oxxx., società unipersonale costituita ai sensi dell'art. 3 della

Legge 30/4/1999 n.130, con sede legale in xxx

C.F. xxx, *e per essa dxxx.*, società di diritto italiano con sede in

xxx (xxx), vi xxxx, P.Iva: xxxx, C.F.: xxxx,

i beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

*unità immobiliari facenti parte dell'edificio sito in Ragusa, via Archimede 10/A
(in catasto n. 10) e precisamente:*

- 1) appartamento per civile abitazione posto al secondo piano elevato con
ingresso a destra salendo le scale, composto da cinque vani, cucina ed
accessori, confinante con il cortile interno condominiale, con cortile privato,*



con area soprastante la scivola di accesso ai piani sottostrada, con vano scala e vano ascensore;

2) vano garage nel secondo piano sottostrada, indicato come box n. 10 (dieci), confinante con muro perimetrale, con i vani garage n. 9 e 11 e con la pista condominiale di manovra; il tutto censito nel N.C.E.U. di Ragusa alla sezione A, foglio 66, particella 922 sub. 5, via Archimede n.10, piano 2, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, vani 7, r.c. € 650,74, e 922 sub. 33, via Archimede n.6, piano 2S, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 4, mq 12, r.c. €45,24.

Dal confronto fra i dati catastali trascritti nell'atto di pignoramento e quelli censiti al Catasto Fabbricati e riportati nelle rispettive visure storiche acquisite (*Allegato D*), ho accertato che *i dati catastali relativi a entrambi gli immobili risultano corretti e permettono l'esatta individuazione dei beni oggetto di espropriazione.*

4. SUSSISTENZA DI DIRITTI DI COMPROPRIETÀ

Gli immobili oggetto di stima risultano intestati per la piena proprietà e in regime di separazione dei beni all'esecutata Sig.ra

5. DEFINIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Il procedimento in esame riguarda due unità immobiliari di proprietà esclusiva della Sig.ra _____ che, ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, sono caratterizzate da un oggettivo rapporto pertinenziale in quanto il vano garage posto al secondo piano sottostrada costituisce una pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'appartamento al secondo piano elevato.

Nel predisporre la presente perizia, pertanto, ho proceduto a considerare un **lotto unico**, ritenendo che l'oggettivo rapporto pertinenziale tra i suddetti immobili contribuisca ad aumentarne il reciproco valore di stima.



6. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI

Contesto: L'edificio ove sono ubicati i beni staggiati è sito in via Archimede n.10/A, zona centrale e signorile della città di Ragusa, munita di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle relative infrastrutture, ben servita e ben vivibile dal punto di vista della sicurezza cittadina.

Fabbricato: Il fabbricato di cui fanno parte i cespiti in esame è costituito da due piani interrati, uno seminterrato, un piano terra e cinque piani in elevazione (compreso il piano attico).

Il secondo piano sottostrada è adibito a cantinato con i box per le autovetture; il primo piano interrato e il seminterrato sono adibiti a magazzino. Il piano terra costituisce l'androne dell'edificio condominiale, i piani fuori terra, a partire dal primo e fino al quarto, ospitano ciascuno due appartamenti mentre nel piano quinto attico è presente una sola abitazione.

Tutti i piani in elevazione sono collegati fra di loro tramite la scala interna all'edificio condominiale, o mediante l'ascensore di cui è dotato lo stabile.

L'accesso interno ai piani sottostrada, invece, è garantito solo dal vano scala.

L'edificio nel suo complesso non presenta particolari caratteristiche di pregio in quanto costituisce una costruzione in cemento armato tipica della fine degli anni settanta, quindi realizzata prima dell'entrata in vigore della normativa antisismica degli anni '80.

Il fabbricato, in particolare, è caratterizzato da una struttura portante del tipo intelaiato con travi e pilastri in cemento armato.

I tompagni esterni sono costituiti da laterizi forati in doppio foglio con interposta camera d'aria; i tramezzi interni, invece, sono realizzati con laterizi forati di spessore pari a circa 10 cm al finito.



I solai di piano sono del tipo misto in latero-cemento gettato in opera.

La copertura è del tipo a tetto con falde inclinate rivestite da un manto di tegole.

L'edificio nel suo complesso presenta un ottimo stato di conservazione sia all'interno che all'esterno e, pertanto, non necessita di interventi di manutenzione ordinaria né straordinaria. Le facciate e i muretti che fungono da parapetto per i balconi sono intonacate e rifinite con graffiato per esterno di colore bianco ghiaccio e non presentano segni di degrado. Il portoncino di ingresso del condominio è in alluminio anodizzato e vetro.

Di seguito si riporta una descrizione complessiva e sintetica dei due beni che costituiscono il **lotto unico**.

Unità immobiliare n.1 – Appartamento 2° Piano: trattasi di un immobile per civile abitazione posto al secondo piano elevato dell'edificio condominiale sito in Ragusa (RG), via Archimede n. 10/A. con ingresso a destra salendo le scale.

Per accedere all'unità immobiliare si può utilizzare la scala interna all'edificio condominiale o l'ascensore di cui è dotato lo stabile.

L'appartamento è costituito da cinque vani oltre all'ingresso/disimpegno, ai bagni e al ripostiglio/lavanderia per una superficie lorda coperta di circa **mq 125,00**, calcolata tenendo conto dell'incidenza dei tramezzi interni e delle murature portanti esterne, ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

In particolare, come si evince dal rilievo dell'immobile riportato nell'*Allegato B*, l'abitazione è costituita dai seguenti ambienti:

- ingresso/disimpegno: mq 11,70 circa;

- soggiorno/pranzo: mq 24,00 circa

- cucina: mq 13,80 circa;

- ripostiglio/lavanderia: mq 5,35 circa



- studio : mq 10,00 circa

- camera da letto singola: mq 10,50 circa;

- camera da letto matrimoniale: mq 14,50 circa;

- bagno interno alla camera matrimoniale: mq 4,45 circa;

- cabina armadio interna alla camera matrimoniale: mq 6,30 circa;

- bagno: mq 6,75 circa.

Si precisa che le superfici degli ambienti sopraindicati si riferiscono alle aree calcolate

al netto dell'incidenza dei tramezzi interni e delle murature portanti esterne.

L'altezza netta interna è di 2,73 m.

L'appartamento è dotato anche di quattro ballatoi:

- ballatoio n.1 a servizio del soggiorno/pranzo e della cucina, **mq 20,00** circa;

- ballatoio n.2 a servizio del ripostiglio/lavanderia, **mq 5,75** circa;

- ballatoio n.3 a servizio della camera da letto matrimoniale, **mq 4,20** circa;

- ballatoio n.4 a servizio della camera da letto singola, **mq 6,20** circa.

Si osserva che per il calcolo delle superfici dei balconi si è fatto riferimento alle

misure fino al bordo esterno, ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

L'unità immobiliare in esame confina con il cortile interno condominiale, con cortile

privato, con area soprastante la scivola di accesso ai piani sottostrada, con vano scala e

vano ascensore.

Unità immobiliare n.2 – Garage: trattasi del vano garage posto nel secondo piano

sottostrada dello stesso edificio in cui è ubicata l'abitazione oggetto di pignoramento.

L'immobile è individuato come box n.10 (dieci), confina con il muro perimetrale, con

i vani garage n.9 e n.11 e con la pista condominiale di manovra. La superficie coperta

lorda del garage, calcolata tenendo conto dei tramezzi interni e delle murature portanti

esterne come prescritto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, è di circa **mq 12,70**.



L'accesso esterno al box avviene dal numero civico 6 della via Archimede.

Il secondo piano sottostrada in cui si trova il garage è collegato internamente all'edificio ove è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento mediante il vano scala.

Stato dei luoghi: Entrambe le unità immobiliari che costituiscono il **lotto unico** presentano un discreto stato di conservazione e, pertanto, non necessitano di interventi di manutenzione ordinaria né straordinaria.

7. VERIFICA DELLA PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

I due cespiti che costituiscono il **lotto unico**, quali l'appartamento al secondo piano elevato e il vano garage di pertinenza al secondo piano sottostrada dell'edificio sito a Ragusa in via Archimede n.10/A, sono di esclusiva proprietà, in regime di separazione dei beni, della debitrice esecutata Sig.ra

, in virtù dell'atto pubblico del 16.05.2016,

Repertorio n.12253, Raccolta n.8489, a rogito Dott. Bonaccorso Giuseppe Notaio in Caltagirone (*Allegato C*).

In sede di sopralluogo ho potuto accertare che l'appartamento è abitato dalla Sig.ra _____ insieme al figlio di minore età, in quanto luogo di residenza ufficiale dell'esecutata.

Il vano garage è occupato dalla Sig.ra _____ in qualità di proprietaria.

8. PROVENIENZA DEI BENI

La debitrice esecutata Sig.ra _____

_____, ha accettato e acquistato il diritto di piena proprietà delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, in virtù dell'atto di trasferimento di diritti in esecuzione di accordi di separazione personale del 16.05.2016, Repertorio



n.12253, Raccolta n.8489, a rogito Dott. Bonaccorso Giuseppe Notaio in
Caltagirone, registrato a Caltagirone il 20.05.2016 al n. 1805 Serie IT (*Allegato C*).

Di tali beni nel suddetto atto pubblico si forniva la seguente descrizione:

*“unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Ragusa alla via Archimede
n. 10/A, e precisamente:*

*1) appartamento al piano secondo, della consistenza catastale di sette vani;
confinante con il cortile interno condominiale, con cortile privato, con area
soprastante la scivola di accesso ai piani sottostrada, con vano scala e vano
ascensore; quanto descritto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di
Ragusa alla Sezione Urbana A, Foglio 66, Particella 922, Subalterno 5, Zona
Censuaria 1, Via Archimede n. 10, piano 2, categoria A/3, classe 4, vani 7, rendita
Euro 650,74;*

*2) locale garage al secondo piano sottostrada indicato come box n.10, della
consistenza catastale di metri quadrati dodici (mq.12) e per quanto in effetti misura;
confinante con corsia e con i garages nn. 9 e 11, salvi migliori e più attuali confini;
quanto descritto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa alla
Sezione Urbana A, Foglio 66, Particella 922, Subalterno 33, Zona Censuaria 1, Via
Archimede n. 6, piano 2s, categoria C/2, classe 4, mq. 12, rendita Euro 45,24.”*

Si fa presente che i dati catastali delle unità immobiliari trascritti nell’atto di cui sopra
corrispondono con quelli censiti al Catasto Fabbricati e riportati nelle rispettive visure
storiche acquisite (*Allegato D*).

9. ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITÀ CATASTALE

Di seguito si riportano i dati catastali degli immobili costituenti il **lotto unico** ottenuti
dalle relative visure catastali storiche acquisite presso l'Ufficio Catasto dell'Agenzia
del Territorio di Ragusa (*Allegato D*) e censiti nel N.C.E.U. del Comune di Ragusa nel



seguinte modo:

• **Unità immobiliare n.1 – Appartamento 2° Piano:**

Catasto Fabbricati: Sez. Urb. A, Foglio 66, Particella 922, Sub. 5, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 7 vani, Indirizzo Via Archimede n. 10, Piano 2, Superficie Totale 135 m², Superficie Totale escluse aree scoperte 127 m², Rendita Euro 650,74.

• **Unità immobiliare n.2 – Garage:**

Catasto Fabbricati: Sez. Urb. A, Foglio 66, Particella 922, Sub. 33, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 12 m², Superficie Totale 14 m², Indirizzo Via Archimede n. 6, Piano 2S, Rendita Euro 45,24.

Entrambi gli immobili sono annotati in ditta:

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Si precisa che fino al 18.08.2015 l'unità immobiliare relativa all'appartamento era censita come Sezione A, Foglio 66, Particella 88, Subalterno 5, il garage era identificato come Sezione A, Foglio 66, Particella 88, Subalterno 33.

Nell'*Allegato D* è raccolta tutta la documentazione catastale acquisita che comprende lo stralcio dell'estratto di mappa relativo al foglio 66 particella 922, le visure storiche e le planimetrie catastali dei cespiti sopra descritti.

Dal rilievo dell'appartamento (f.66, p.lla 922, sub. 5) riportato nell'*Allegato B* è emerso che ***lo stato dei luoghi presenta delle piccole difformità*** rispetto alla relativa planimetria catastale in atti (*Allegato D*).

Nello specifico si tratta di una diversa distribuzione di alcuni tramezzi interni sia nella zona giorno, in cui è stato realizzato un ambiente unico tra il soggiorno e la cucina, sia nella zona notte, dove è stato ampliato il bagno e le due camere da letto tra loro



adiacenti sono state accorpate in una sola camera matrimoniale munita di cabina armadio e bagno.

Esternamente, invece, in corrispondenza del prospetto ovest, non è presente un balcone unico ma due ballatoi a servizio rispettivamente del ripostiglio/lavanderia e della camera da letto matrimoniale.

Si precisa, infine, che è necessario correggere il numero civico di tale unità immobiliare da n.10 a n.10/A.

In merito al vano garage al secondo piano sottostrada (f.66, p.lla 922, sub. 33), invece, ho riscontrato che ***lo stato dei luoghi è conforme*** con la rispettiva planimetria in atti e che l'indirizzo è corretto.

È stata verificata, infine, la correttezza tra i dati catastali trascritti nell'atto di pignoramento e quelli riportati nelle relative visure.

In virtù di quanto osservato, pertanto, per procedere alla vendita dei beni costituenti il ***lotto unico*** si rende necessario regolarizzare la situazione dal punto di vista catastale procedendo con la presentazione della denuncia di variazione presso l'Agenzia delle Entrate e ***aggiornando l'indirizzo e la planimetria catastale dell'appartamento al secondo piano ad oggi in atti mediante procedura DOCFA***, in conformità a quanto disposto dall'art. 19, comma 14, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, come risultante dalla legge di conversione 30 luglio 2010, n. 122.

In via approssimativa è possibile quantificare il costo da sostenere per la ***regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare n. 1***, comprendente le competenze tecniche e le spese d'istruttoria, nell'importo di ***€ 400,00 (euro quattrocento/00)***, compresi iva e oneri previdenziali di legge.

10. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Di seguito si riportano i risultati riguardo le formalità pregiudizievoli gravanti sui



beni costituenti il **lotto unico**, come ricavati dall'esame delle iscrizioni e delle trascrizioni ad essi riferite per il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, estratte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Ragusa (*Allegato E*).

Si precisa che l'unità immobiliare relativa all'appartamento, identificata al N.C.E.U. del Comune di Ragusa nella Sezione A, Foglio 66, Particella 922, Subalterno 5, fino al 18/08/2015 era censito come Sezione A, Foglio 66, Particella 88, Subalterno 5.

Anche il garage, identificato nella Sezione A, Foglio 66, Particella 922, Subalterno 33, fino al 18/08/2015 era censito come Sezione A, Foglio 66, Particella 88, Subalterno 33.

1. ISCRIZIONE contro del 23.01.1980 – Registro Particolare 52, Registro Generale 1251 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO SOGGETTO DEBITORE.

Trattasi di iscrizione ultraventennale non rinnovata e, pertanto, costituisce una formalità meramente cartolare.

2. ISCRIZIONE del 04.08.1992 – Registro Particolare 1403, Registro Generale 11409 - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE, Repertorio 707 del 01.08.1992 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Trattasi di iscrizione ultraventennale non rinnovata, pertanto inefficace, relativa a entrambi i beni.

3. ANNOTAZIONE del 29.01.2003 – Registro Particolare 176, Registro Generale 1625 - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA, Repertorio 146 del 20.12.2002; ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – CANCELLAZIONE.

Trattasi di formalità meramente cartolare relativa a entrambi i cespiti.



4. ISCRIZIONE del 03.08.2007 – Registro Particolare 4762, Registro Generale

18538 - Pubblico Ufficiale PARRINO NUNZIATA, Repertorio 5057/3625 del

31.07.2007 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Trattasi di iscrizione ancora attuale relativa a entrambi i beni.

5. TRASCRIZIONE contro del 23.10.2019 – Registro Particolare n.10947,

Registro Generale n.15384 - nascente da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

– **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, Pubblico Ufficiale:

UFFICIO UNICO NOTIFICHE, Repertorio 3045/2019 del 09/10/2019, a favore

di xxxxx xxx, nato a xxxx (xx) il xxxx e contro xxxx

Si osserva che tale trascrizione, relativa ad entrambi gli immobili, è una

formalità meramente cartolare in quanto il giorno 08.02.2023 è stata

disposta dal G.E. Carlo Di Cataldo l'ordinanza per la sua cancellazione, già

depositata in atti.

6. TRASCRIZIONE contro del 24.04.2024 – Registro Particolare n.5079,

Registro Generale n.7181 - nascente da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

– **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, Pubblico Ufficiale: UNEP

C/O TRIBUNALE DI RAGUSA, Repertorio 939/2024 del 03/04/2024, a favore

di Oxxx con sede a xxxx (xxx), C.F. xxxx , e

contro

Codice

Fiscale:

Tale trascrizione relativa ad entrambi i cespiti sarà cancellata o

regolarizzata al momento della vendita.



Alla luce delle ispezioni ipotecarie eseguite e raccolte nell'Allegato E, ho potuto accertare quanto segue:

- alla data del 17.07.2025, rispetto alle formalità già presenti nel fascicolo riferite a entrambi i beni pignorati, per il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento non risultano trascrizioni pregiudizievoli aggiuntive rispetto a quelle descritte;

- alla data del 17/07/2025, per entrambi i cespiti in esame non è stata ripristinata la continuità delle trascrizioni per il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, non risultando alcuna trascrizione di accettazione di eredità per le successioni devolute da Gxxx Cxxx, Gxxx Exxx e Gxxx Gxxx, secondo quanto disposto dal G.E.

con l'ordinanza del 27/01/2025 e la successiva proroga del giorno 08/05/2025.

In merito alle trascrizioni di accettazione di eredità mancanti si precisa che:

- il primo atto ultraventennale di provenienza è costituito, pro quota, dalla successione di Gxxx Cxxx (deceduta il xxx) che devolve 1/12 di piena proprietà al coniuge Bxxx Mxxx (per diritti di 1/36) e ai figli Bxxx Gxxx (per i diritti di 1/72), Bxxx Gxxx (per i diritti di 1/72), Bxxx Sxxx (per i diritti di 1/72), Bxxx Ixxx (per i diritti di 1/72).

Di questo passaggio successorio, a tutto il 17.07.2025, manca la trascrizione di accettazione di eredità che può essere fatta avendo come riferimento il verbale di conciliazione del 26.06.2006 (Rep. 789, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 12.07.2006 al n.9744 di formalità) e l'atto di compravendita del 31.07.2007 (Rep. 5056, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il giorno 03.08.2007 al n.11179 di formalità);



- con la successione di Gxxx Exxx (deceduta il 14.11.1991) la sua quota di

5/12 di piena proprietà si devolve alle sorelle Gxxx Gxxx (per i diritti di 2/9)

e Gxxx Gxxx (per i diritti di 5/9) e ai nipoti, i germani Bxxx Gxxx (per i

diritti di 7/144), Gxxx (per i diritti di 7/144), Sxxx (per i diritti di 7/144) e

Ixxx (per i diritti di 7/144).

Anche la trascrizione di accettazione di eredità mancante relativa a tale successione

può essere fatta per le stesse motivazioni fornite per Gxxx Cxxx;

- considerazioni del tutto analoghe valgono per la trascrizione di accettazione di

eredità mancante dovuta alla successione di Gxxx Gxxx (deceduta il giorno

xx.xx.2001) che devolve 2/9 di piena proprietà ai figli Dxxx Gxxx (per i

diritti di 1/9) e Ixxx (per i diritti di 1/9);

- la successione di Gxxx Gxxx (deceduta il giorno 09/03/2006) è ininfluente

ai fini della continuità delle trascrizioni perché la stessa aveva trasferito ai coniugi

Dxxx – Rxxx e Dxxx – Vxxx la nuda proprietà della sua quota, pari a

5/9, trattenendone l'usufrutto (Atto di vitalizio alimentare del 28.07.1999, Rep.

32308, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare

di Ragusa il giorno 02.08.1999 al n.9177 di formalità). Con la sua morte, quindi, il

suo usufrutto si è estinto e la nuda proprietà si è estesa in piena proprietà, come

regolarmente volturato in catasto, “Ricongiungimento di usufrutto del 09.03.2006 –

R U di Gxxx Gxxx – Voltura n. 2083.1/2006 – Pratica n. RG0036215 in atti

dal 04.04.2006”.

11.VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL

BENE

Dagli accertamenti effettuati presso l'amministrazione condominiale rappresentata

dallo xxxx sito in via xxxx , ho appurato che



l'esecutata Sig.ra _____ a tutto il giorno 14/07/2025, risulta

debitrice nei confronti del Condominio sito in Via Archimede n.10/A per

€ 978,81, così suddivisi:

- conguaglio al 31/12/2024 di € 1.142,82 (come da delibera del 13/05/2025) di cui versati € 500,01 il 24/06/2025. Resta pertanto un debito di € 642,81.

- quote mensili preventivate da gennaio a luglio 2025 (come da delibera di cui sopra) di € 336,00.

Si fa presente, infine, che l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie è pari a circa € 575,00 annuali, escluso il canone idrico e le eventuali spese straordinarie che variano di anno in anno.

L'*Allegato G* comprende il rendiconto generale approvato al 31/12/2024, il prospetto di riparto del bilancio preventivo per l'anno 2025 con il dettaglio delle relative voci di spesa e l'estratto conto individuale al 14/07/2025 dai quali è possibile riscontrare i suddetti oneri di natura condominiale a carico della Sig.ra

12. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA

In merito alla regolarità edilizia e urbanistica delle unità immobiliari costituenti il **lotto unico**, dalle informazioni riportate nell'atto di trasferimento del 16.05.2016, Repertorio n.12253, Raccolta n.8489, ai rogiti del Notaio Bonaccorso Giuseppe (*Allegato C*), e dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa è emerso quanto segue:

- Il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati, è stato edificato in conformità al **Nulla Osta n.183 del 10.04.1976** e successive **I^Variante n.183/1976 del 28 maggio 1977** e **II^Variante n.183/1976 del 12 marzo 1979** rilasciate dal Comune di Ragusa.

- Per il suddetto fabbricato sono stati rilasciati il **Permesso di abitabilità n.16 del**



giorno 03.04.1978 relativo agli appartamenti del piano primo, secondo, terzo,

quarto e piano quinto attico ubicati nella costruzione in via Archimede n.10, e il

Permesso di abitabilità n.47 del giorno 14.08.1979 relativo al piano secondo

sottostrada adibito a cantinato e box per autovetture, al piano primo sottostrada, al

piano seminterrato e al piano terra tutti con destinazione magazzino.

Nell'*Allegato F* è raccolta la documentazione e gli elaborati grafici relativi ai suddetti titoli abilitativi ritenuti necessari per espletare il mandato.

Dal confronto fra quanto riscontrato sui luoghi e gli elaborati di progetto di cui ai titoli abilitativi acquisiti, si evince quanto segue:

• **Unità immobiliare n.1 – Appartamento 2° Piano:**

Dagli accertamenti effettuati nell'appartamento al secondo piano (f.66, p.lla 922, sub. 5) ho verificato che lo **stato dei luoghi non è conforme** con quanto assentito dal

Nulla Osta n.183 del 10.04.1976 e successive **I^Variante n.183/1976 del 28**

maggio 1977 e **II^Variante n.183/1976 del 12 marzo 1979**, come si evince dal

confronto tra il rilievo dell'immobile (*Allegato B*) e la rispettiva pianta in atti (*Allegato F*).

Si tratta di piccole difformità del tutto analoghe a quelle catastali che, per completezza, si riportano di seguito:

- realizzazione di un ambiente unico tra il soggiorno e la cucina mediante la demolizione di buona parte del tramezzo divisorio;

- ampliamento del bagno;

- diversa distribuzione dei tramezzi interni nella zona notte dove le due camere da letto tra loro adiacenti sono state accorpate in una sola camera matrimoniale munita di cabina armadio e bagno.

- a servizio della camera matrimoniale e del ripostiglio/lavanderia non vi è un balcone



unico ma due ballatoi separati.

• **Unità immobiliare n.2 – Garage:**

Il garage al secondo piano sottostrada risulta **conforme** con quanto assentito dal **Nulla Osta n.183 del 10.04.1976** e successive **I^Variante n.183/1976 del 28 maggio 1977** e **II^Variante n.183/1976 del 12 marzo 1979**, come si evince dal confronto tra il rilievo dell'immobile (*Allegato B*) e la rispettiva pianta in atti (*Allegato F*).

Alla luce di quanto accertato, quindi, posso concludere che solo per l'appartamento al secondo piano che costituisce **l'unità immobiliare n.1 del lotto unico non è verificata la regolarità edilizia e urbanistica.**

Gli adempimenti riguardanti le opere strutturali vengono di seguito riassunti:
- **collaudo depositato**, ai sensi della legge 5.11.1971 n.1086, presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa **in data 07.02.1978 al n. 2119/2306.**

In virtù degli accertamenti effettuati, pertanto, posso concludere che **è verificata la legittimità strutturale** del fabbricato ove sono ubicati i cespiti oggetto di pignoramento.

13. REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E RELATIVI COSTI

In considerazione di quanto esposto al paragrafo precedente in merito alle lievi difformità riscontrate nell'appartamento pignorato, **si può affermare che le stesse costituiscono interventi conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della loro realizzazione sia ad oggi.**

La loro regolarizzazione, rientra, quindi, tra i casi previsti dall'art. 37 c. 4 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii, come recepito dall'art 1 della L.R. n.16 del 10.8.2016 e ss.mm.ii. e che così recita: ***“Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della***



realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio”.

Gli importi necessari alla **regolarizzazione edilizia e urbanistica sono quindi stimati in € 3.100,00 (euro tremilacento/00)**, così suddivisi:

- € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00) per il deposito della pratica **S.C.I.A. con accertamento di conformità**, importo che comprende il pagamento della prevista oblazione, le spese delle competenze tecniche e quelle dei diritti di segreteria.

- € 600,00 (euro seicento/00) per il deposito della Segnalazione Certificata per l'Agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001 e s.m.i. Tale importo comprende le spese delle competenze tecniche per la pratica e quelle dei diritti di segreteria.

Si precisa che i suddetti importi si intendono comprensivi di iva e oneri previdenziali di legge.

14. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Di seguito si riporta una descrizione dettagliata dei due beni che costituiscono il **lotto unico** in esame.

Unità immobiliare n.1 – Appartamento 2° Piano

Come meglio specificato al precedente §6, l'appartamento posto al secondo piano è costituito dai seguenti vani: ingresso/disimpegno, soggiorno/pranzo, cucina, ripostiglio/lavanderia, bagno, studio, camera da letto singola e camera da letto matrimoniale con annessi bagno e cabina armadio. Entrambi i bagni sono completi di



tutti i sanitari compresa la doccia o la vasca da bagno.

I vani della zona giorno e le due camere da letto sono dotati di balconi, come si evince dal rilievo di cui all'*Allegato B*.

Tutti gli ambienti sono disimpegnati fra loro, godono di una discreta illuminazione diretta e sono debitamente aerati dall'esterno per mezzo di singole aperture a balcone o finestra.

L'appartamento risulta facilmente agibile in tutti i suoi ambienti principali che si sviluppano sullo stesso livello e, pertanto, al suo interno, non presenta barriere architettoniche di alcun genere ad eccezione del ripostiglio/lavanderia in cui è presente un gradino.

Internamente l'immobile presenta un ottimo stato di finitura, risulta completo negli accessori che sono di buona qualità ed è caratterizzato da un ottimo stato di conservazione dovuto a recenti lavori di ristrutturazione. Solo il bagno interno alla camera da letto matrimoniale necessita di un piccolo intervento di riparazione per via della vasca che è parzialmente danneggiata. Il pavimento di tutti gli ambienti è in parquet di rovere chiaro tranne quello del ripostiglio/lavanderia e dei due bagni che è in gress porcellanato. I balconi, invece, sono rifiniti con mattonelle di ceramica di colore marrone.

Le pareti interne e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati; alcune pareti dei servizi igienici, invece, sono rivestite con mattonelle in ceramica.

Nella parte inferiore di tutte le pareti ove non insistono i rivestimenti in ceramica è collocato uno zocchetto in legno o in ceramica.

Il portoncino di ingresso è del tipo blindato.

Le porte interne sono del tipo battente in legno tamburato, solo quella dello studio è scorrevole in vetro con telaio in metallo.



Tutti gli infissi esterni sono a taglio termico in pvc preverniciato di colore bianco e sono dotati di serrande in plastica anch'esse bianche. Si tratta di infissi nuovi e in ottime condizioni.

Dotazioni impiantistiche:

Gli impianti presenti nell'appartamento al secondo piano, sono i seguenti:

Impianto idrico: diramato all'interno del fabbricato, del tipo sottotraccia allacciato alla rete pubblica. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite una caldaia a gas metano installata nel prospetto posteriore del fabbricato. All'interno del ripostiglio/lavanderia è presente un piccolo scaldabagno per la fornitura di acqua calda in caso di guasto della caldaia a gas metano.

Impianto fognario: diramato all'interno dell'appartamento, interamente sottotraccia, allacciato alla rete fognaria comunale.

Impianto elettrico e speciali: diramato all'interno dell'appartamento, interamente sottotraccia e con punti di accensione ed illuminazione ottimamente ripartiti sia come numero che come distribuzione. L'appartamento è dotato di impianto televisivo e telefonico interamente sottotraccia.

Impianto di climatizzazione estiva e invernale: diramato all'interno dell'appartamento, interamente sottotraccia, con fancoil caldo/freddo a parete.

Impianto a metano per uso domestico: diramato all'interno dell'appartamento, interamente sottotraccia e collegato alla rete di distribuzione del gas metano. L'impianto alimenta il piano cottura della cucina e una caldaia installata nel prospetto posteriore del fabbricato per la produzione di acqua calda sanitaria.

Unità immobiliare n.2 - Garage

Il vano garage posto al secondo piano sottostrada si presenta completo nelle finiture, è dotato di impianto elettrico ed è caratterizzato da un discreto stato di conservazione.



In particolare, il pavimento è costituito da mattonelle di ceramica di colore marrone, le pareti e il soffitto sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiatura di colore bianco.

15. STIMA COSTI DI REDAZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) PREVISTO DALL'ART. 6 D.LGS.192/2005 E DEL LIBRETTO DI IMPIANTO

Nella circolare del 18.11.2021 emanata dal Tribunale di Ragusa è stato disposto che l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) non venga più allegato alla relazione peritale, ma che venga acquisito solo dopo il versamento del saldo prezzo e prima dell'emissione del decreto di trasferimento (al quale dovrà essere allegato).

Nella stessa circolare, inoltre, si precisa che gli esperti stimatori devono soltanto quantificare i presumibili costi di redazione dell'A.P.E. e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al Decreto Legislativo n. 48 del 10.06.2020 che modifica il D.Lgs. 192/2005.

Nel caso in esame, tenendo conto della destinazione d'uso dei due beni che costituiscono il **lotto unico** oggetto di stima, la redazione dell'A.P.E. riguarda solo l'appartamento al secondo piano.

Il costo complessivo per la redazione dell'A.P.E. e del libretto di impianto è stato stimato pari a circa **€ 500,00 (euro cinquecento/00)** comprensivo di iva, onorario professionale e oneri previdenziali di legge.

Si precisa che il suddetto importo verrà detratto dal valore di stima dell'immobile.

16. PRESENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE E POSSIBILITÀ DI RIMOZIONE O SUPERAMENTO DELLE STESSE

Per accedere a entrambe le unità immobiliari costituenti il **lotto unico non sono presenti barriere architettoniche** in quanto la presenza dell'ascensore nell'edificio condominiale consente di raggiungere agevolmente l'appartamento posto al secondo



piano, così come la scivola esterna che conduce al secondo piano interrato ove è ubicato il garage.

17. STIMA DEI BENI

In considerazione di quanto osservato in precedenza, dato l'oggettivo rapporto pertinenziale che caratterizza l'appartamento e il garage costituenti al **lotto unico**, al fine di determinarne il valore di stima, è stata calcolata la relativa **superficie lorda commerciale** nel seguente modo:

$$[125,00 \text{ mq} + 30\% \times (20,00 \text{ mq} + 5,75 \text{ mq} + 4,20 \text{ mq} + 6,20 \text{ mq}) + 50\% \times 12,70 \text{ mq}] = \\ = [125,00 \text{ mq} + 10,845 \text{ mq} + 6,35 \text{ mq}] = 142,195 \text{ mq} \approx \mathbf{142,00 \text{ mq.}}$$

Si precisa che la suddetta superficie lorda commerciale è stata determinata con i metodi di calcolo delle superfici commerciali indicati dal D.P.R. 138/1998 “Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662” e dalla Norma UNI 10750:2005 “Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio”.

Il metodo di calcolo descritto è valido per tutti gli immobili a destinazione ordinaria, come classificati dal DPR 138/98, facendo riferimento agli immobili del gruppo R “Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari”.

Per superficie commerciale (o superficie convenzionale vendibile) si intende la superficie basata sulla ponderazione delle superfici vendibili, ottenuta dalla somma delle seguenti superfici:

- le superfici coperte, computate secondo specifiche convenzioni e criteri di misura;
- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive di ornamento, rappresentate da



terrazze, balconi, patii, giardini, tettoie aperte, etc.;

- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità immobiliare (cantine, soffitte, garage, locali deposito e affini).

Si precisa altresì che, ai sensi delle prescrizioni del D.P.R. 138/98, nel calcolo della superficie commerciale degli immobili in esame non va sommata la superficie del vano scala in quanto, essendo uno spazio condominiale indivisibile, è già considerata nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento.

Per la valutazione del **valore commerciale** degli immobili costituenti il **lotto unico** si è fatto riferimento a due diversi criteri di stima: il metodo della "*stima sintetica - comparativa*" e quello della "*stima analitica per capitalizzazione dei redditi*".

La "*stima sintetica - comparativa*" consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, prendendo come riferimento immobili simili sia per superficie che per destinazione d'uso, nonché per caratteristiche intrinseche (esposizione, finiture e stato di conservazione, distribuzione dei locali e sufficienza dei servizi interni, dimensioni dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati, estetica) ed estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade ed al centro urbano, efficienza dei servizi pubblici che servono la zona, ceto sociale prevalente nella zona, condizione socio-politica del momento).

La "*stima analitica per capitalizzazione dei redditi*", invece, viene effettuata per capitalizzazione dei redditi ovvero, valutando gli immobili con riferimento al reddito lordo che sono in grado di produrre, decurtando da tale valore tutte le spese a carico del proprietario e tenendo conto del saggio di capitalizzazione ricavato da una indagine diretta di mercato.

Stima sintetica - comparativa

L'indagine di mercato avente per oggetto immobili con caratteristiche intrinseche ed



estrinseche simili a quelle dei beni in questione è stata condotta con la collaborazione di mediatori, liberi professionisti ed agenzie specializzate operanti nel settore, ma anche prendendo visione dei valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (gli immobili ricadono in zona B1/Centrale/Centro Storico del comune di Ragusa).

Dalle ricerche effettuate ho potuto accertare che il prezzo di mercato di un bene simile a quello in questione, ubicato nella medesima zona di quella oggetto di accertamento, tenendo conto delle ottime condizioni complessive di manutenzione in cui versa e della tipologia di finiture, si può considerare pari a 1.350,00 €/mq.

Moltiplicando tale valore unitario per la corrispondente superficie lorda commerciale calcolata in precedenza si ottiene:

$$1.350,00 \text{ €/mq} \times 142,00 \text{ mq} = \underline{191.700,00 \text{ €}}$$

191.700,00 € (euro centonovantunomilasettecento/00).

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi

Il criterio di stima analitica utilizzato è quello della capitalizzazione dei redditi, in base al quale gli immobili vengono valutati con riferimento al reddito lordo che sono in grado di produrre, e tenendo conto del saggio di capitalizzazione ricavato da una indagine diretta di mercato.

Partendo dal presupposto che l'immobile in oggetto, nelle condizioni attuali, sarebbe capace di produrre un canone di affitto mensile di 4,50 €/mq, si può ricavare il reddito medio mensile:

$$4,50 \text{ €/mq} \times 142,00 \text{ mq} = \underline{639,00 \text{ €/mese.}}$$

Il reddito lordo medio annuo è dunque pari a:

$$639,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \underline{7.668,00 \text{ €.}}$$

Da questo valore occorre dedurre le spese di gestione (quote di manutenzione,



amministrazione, assicurazione, ammortamento, oneri fiscali, quote per inesigibilità)

quantificabili nella misura del 30% del reddito lordo medio annuo:

$$7.668,00 \text{ €} \times 0,70 = 5.367,60 \text{ €}.$$

Capitalizzando tale reddito presunto al tasso medio del 3% si ottiene il valore di:

$$5.367,60 \text{ €} \times 100 / 3 = \underline{178.920,00 \text{ €}}$$

178.900,00 € (euro centosettantottomilanovecento/00) in cifra tonda.

Valore commerciale stimato

Dalla media dei valori ottenuti utilizzando i due diversi metodi di stima, si ottiene il seguente valore commerciale che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene in oggetto nelle effettive condizioni in cui si trova allo stato attuale:

$$(\text{€ } 191.700,00 + \text{€ } 178.900,00) / 2 = \underline{\text{€ } 185.300,00}$$

€ 185.300,00 (euro centottantacinquemilatrecento/00).

18. VALORE FINALE DEI BENI

Si ritiene opportuno suggerire la vendita all'asta degli immobili costituenti il **lotto unico** al prezzo base determinato come sopra, che corrisponde a **€ 185.300,00 (euro centottantacinquemilatrecento/00).**

Secondo quanto disposto dal G.E. nel mandato ricevuto, a tale valore deve essere applicato 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 non espressamente considerati, ottenendo un valore pari a:

$$\text{€ } 185.300,00 \times 0,85 = \underline{\text{€ } 157.505,00}$$

€ 157.500,00 (euro centocinquantasettemilacinquecento/00) in cifra tonda.

A tale valore, infine, devono essere sottratte le spese da sostenere per:

- la regolarizzazione catastale, il cui costo è stato sommariamente stimato pari a

€ 400,00 (euro quattrocento/00);



- la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare n.1 (appartamento) mediante la

S.C.I.A. con accertamento di conformità e la Segnalazione Certificata per l'Agibilità

(S.C.A.) il cui costo complessivo è stato sommariamente stimato pari a € 3.100,00

(euro tremilacento/00);

- la redazione dell'APE e del libretto dell'impianto, il cui costo complessivo è stato

sommariamente stimato pari a € 500,00 (euro cinquecento/00);

- oneri di natura condominiale gravanti sui beni per un totale pari a € 978,81;

ottenendo il **valore complessivo commerciabile** pari a:

€ 157.500,00 – € 400,00 – € 3.100,00 – € 500,00 – € 978,81 = € 152.521,19

€ 152.500,00 (euro centocinquantaduemilacinquecento/00) in cifra tonda.

19. ACCERTAMENTO APPLICAZIONE IVA AL TRASFERIMENTO

DEGLI IMMOBILI.

Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto all'applicazione dell'aliquota IVA.

19 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Viene prodotta in allegato alla presente relazione la documentazione fotografica

relativa agli immobili costituenti il **lotto unico** (*Allegato A*), con particolare

riferimento all'evidenziazione delle condizioni complessive e delle caratteristiche

formali degli stessi.

20 VALUTAZIONE QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE

La quota di pertinenza della debitrice esecutata è pari al 100%.

21 CORRETTEZZA DEI DATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA

NOTA DI TRASCRIZIONE

I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella nota di trascrizione

risultano corretti rispetto a quelli indicati nel N.C.E.U. del Comune di Ragusa.



CONCLUSIONI

Io sottoscritta Ing. Simona Maria Vaccaro con la presente relazione, da considerare unitamente a tutti i suoi allegati, ritengo di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto.

Rimango a disposizione del G.E. per ogni eventuale chiarimento.

Alla presente relazione costituita da n°28 pagine si allegano:

- Verbale di sopralluogo;
- *Allegato A*: Documentazione fotografica.
- *Allegato B*: Restituzione grafica dei rilievi degli immobili.
- *Allegato C*: Titolo di proprietà dell'immobile.
- *Allegato D*: Documentazione catastale.
- *Allegato E*: Ispezioni ipotecarie.
- *Allegato F*: Documentazione titoli abilitativi.
- *Allegato G*: Documentazione oneri condominiali.
- Spettanze tecniche.

Ragusa, lì 18.07.2025

IL C.T.U.

Ing. Simona Maria Vaccaro

