



TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

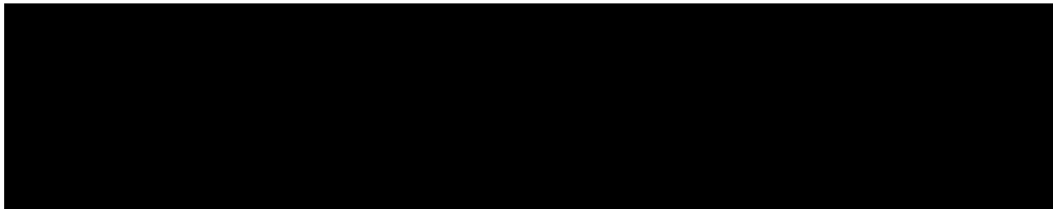
Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 69/2023

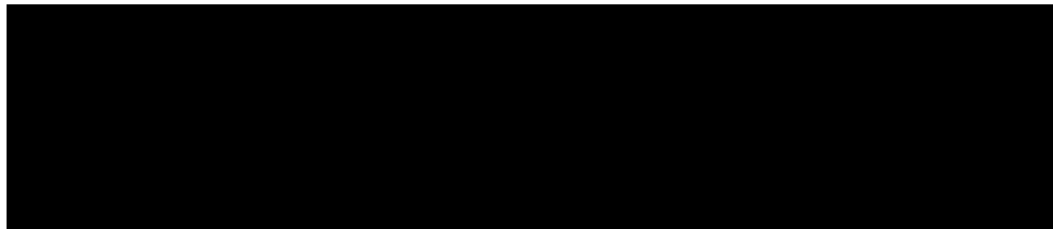
PERIZIA C.T.U.

Consulenza Tecnica di Ufficio nella stima di immobili pignorati

❖ CREDITORI PRECEDENTI:



❖ DEBITORI:



❖ CUSTODE GIUDIZIARIO:

- **Avv. Giorgio Di Martino Russo**

❖ GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

- **Dott. Antonio Pianoforte**

Il CTU

Dott. Ing. Salvatore Greco

A seguire si riporta una scheda sintetica riepilogativa.

SCHEDA SINTETICA

Lotto Unico

| Es. Imm. n. 69/2023 | |
|---|---|
| <u>Contro:</u> | [REDAZIONE] |
| <u>Giudice Esecuzione:</u> | Dott. Antonio Pianoforte |
| <u>Custode giudiziario:</u> | Avv. Giorgio Di Martino Russo |
| <u>Esperto del procedimento:</u> | Dott. Ing. Salvatore Greco |
| Diritto | [REDAZIONE] |
| Bene | Unità immobiliare adibita a civile abitazione, piano 1-2-3, cat. A/4 |
| Ubicazione | Via Trento n. 25 (https://maps.app.goo.gl/rjy6oZVSnSSkymUf8) |
| Proprietà | [REDAZIONE] |
| Provenienza ventennale | <ul style="list-style-type: none"> - Atto di compravendita del 05/07/2010 Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Sede VITTORIA (RG) Repertorio n. 69152, registrato a Vittoria il 13/07/2010, trascritto a Ragusa il 14/07/2010 al n. 93723/8462 - Atto di compravendita del 20/05/2009 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Sede RAGUSA (RG) Repertorio n. 103001, registrato a Ragusa il 24/05/1982 al n. 1533 e trascritto a Ragusa il 11/05/1982 al n. 6366/5587 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/03/2009 - UU Sede RAGUSA (RG) Registrazione Volume 437 n. 6 registrato in data 06/04/2009 - SUCCESSIONE DI [REDAZIONE] Voltura n. 4261.1/2009 - Pratica n. RG0103686 in atti dal 20/05/2009 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/03/2007 - UR Sede RAGUSA (RG) Registrazione Volume 398 n. 1646 registrato in data 18/06/2007 - SUCCESSIONE DI [REDAZIONE] Voltura n. 5090.1/2007 - Pratica n. RG0134993 in atti dal 21/06/2007 |
| Dati catastali | Foglio 280/A p.lla 7486 sub. 2, zon. cens. 1, cat. A/4, classe 2, vani 6, rendita € 291,28 |
| Lotto | Lotto unico |
| Occupazione | [REDAZIONE] |
| Irregolarità ed abusi | diversa distribuzione spazi interni – fusione - ristrutturazione |
| Titolarità urbanistica e strutturale | Immobile edificato in data antecedente al 1967 |
| Abitabilità | nessuna |
| Divisibilità | Non prevista |
| Valore di Mercato | € 38.400,00 (trentottomilaquattrocento/00) |
| Vendibilità e motivo | Immobile situato nel centro storico del Comune di Ragusa |
| Vincoli | Nessun vincolo presente |
| Edilizia agevolata | NO |
| Oneri | nessuno |
| APE/CDU | Per la redazione dell'APE bisogna procedere al controllo di efficienza della caldaia, eventuale accatastamento della stessa sul portale CURI e compilazione del libretto di impianto per un costo totale presumibile di € 1.000,00 oltre iva ed oneri previdenziali |

| | |
|--|--|
| <p>Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli</p> | <p>1. TRASCRIZIONE del 13/11/1993 - Registro Particolare 11104 Registro Generale 13950 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 755/372 del 04/05/1992 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE</p> |
| | <p>2. ISCRIZIONE del 16/03/2005 - Registro Particolare 2933 Registro Generale 6361 - Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 33890/2004 del 25/02/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR 602/1973 Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1429 del 28/04/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)</p> |
| | <p>3. ISCRIZIONE del 04/05/2006 - Registro Particolare 2937 Registro Generale 10476 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. S.P.A Repertorio 8423/2006 del 03/05/2006 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R 602/73 Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1393 del 19/05/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)</p> |
| | <p>4. TRASCRIZIONE del 15/10/2007 - Registro Particolare 13776 Registro Generale 23074 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1646/398 del 15/06/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE</p> |
| | <p>5. TRASCRIZIONE del 22/06/2009 - Registro Particolare 7939 Registro Generale 13426 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 103001/10467 del 20/05/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA</p> |
| | <p>6. TRASCRIZIONE del 14/07/2010 - Registro Particolare 8462 Registro Generale 13723 Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 69152/16864 del 05/07/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA</p> |
| | <p>7. TRASCRIZIONE del 14/07/2010 - Registro Particolare 3277 Registro Generale 13724 Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 69153/16865 del 05/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO</p> |

SCHEDA IMMOBILE

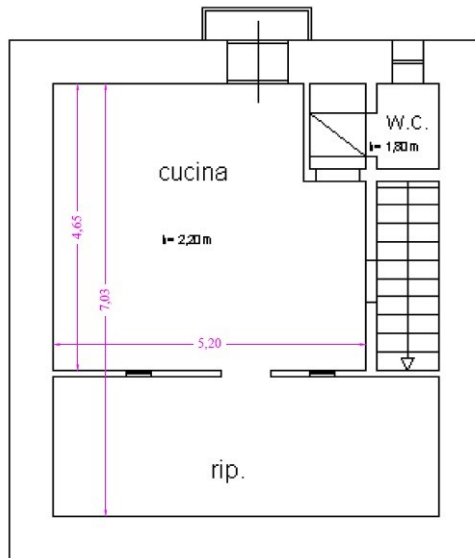
Lotto Unico

| Descrizione | | Appartamento distribuito su tre piani fuori terra della superficie catastale complessiva di mq. 187, costituita da vano sgombero, cucina-soggiorno-pranzo, tre servizi igienici, zona notte oltre terrazzino. Abitazione dotata di impianto di riscaldamento e produzione ACS. | | |
|---|--|--|---|--|
| Destinazione | | Abitazione | | |
| CARATTERISTICHE | Acronimo | Sup. (m ²) | Indice | Sup. Commerciale (m ²) |
| Superficie principale | S1 | 108,69 | 1 | 108,69 |
| Superficie Balconi | SUB | 3,95 | 0,25 | 1,00 |
| Superficie Terrazzo | SUT | 9,92 | 0,25 | 2,48 |
| Superficie Pertinenze | SUP | 0,00 | - | - |
| Superficie commerciale | (SUP) | m ² 112,17 | | |
| Valore di Mercato | | € 93.000,00 | | |
|  | |  | |  |
|  |  | |  | |



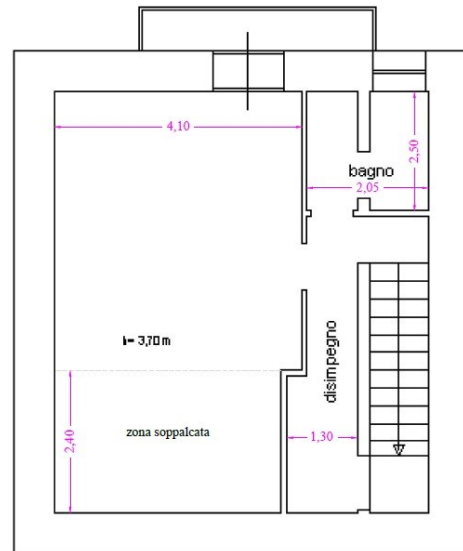
PIANO PRIMO

su via Trento



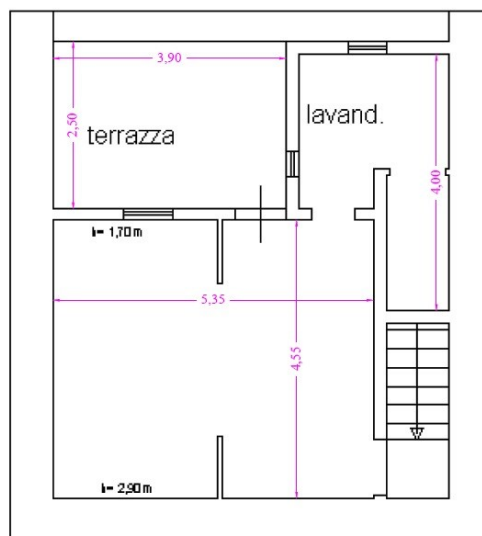
PIANO SECONDO

su via Trento



PIANO TERZO

su via Trento





Sommario

| | |
|---|----|
| 1. Premessa | 8 |
| 2. Identificazione del bene oggetto di stima..... | 14 |
| 3. Proprietà e continuità trascrizioni nel ventennio | 16 |
| 4. Descrizione dei beni | 18 |
| 5. Stato di possesso del bene..... | 19 |
| 6. Regolarità edilizia e urbanistica | 19 |
| 7. Descrizione analitica dei beni e valutazione estimativa..... | 20 |
| 8. Determinazione del valore commerciale del lotto..... | 22 |
| 9. Elenco allegati | 22 |

1. Premessa

Il sottoscritto **Dott. Ing. Salvatore Greco**, nato a Vittoria (RG) il 19/03/1987, residente a Vittoria (RG) in Via Aldo Picco n. 2, C.F. GRCSVT87C19M088V, iscritto all'Ordine professionale degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 1302, con provvedimento del 12/08/2023 veniva nominato esperto nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. 69/2023 dal Giudice dell'esecuzione Dott. Gilberto Orazio Rapisarda.

In data 29/08/2023 veniva accettato l'incarico con deposito del giuramento in via telematica.

Si riassumono a seguire i quesiti richiesti:

- A. provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi);
- B. Esaminare, confrontandosi col custode - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:
 - a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;
 - b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
 - c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
 - d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
 - e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una

relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;

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

- a. la regolarità edilizia e urbanistica
- b. la dichiarazione di agibilità dello stabile
- c. i costi delle eventuali sanatorie
- d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)
- e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

D. verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

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

- a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione
- b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie
- c. per accertare lo stato di conservazione
- d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale
- e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustificano la permanenza nell'immobile
- f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n. 2;

- F.** accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:
- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie
 - b. 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.)
- G.** verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)
- H.** verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:
- a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)
 - b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)
- I.** predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:
- a. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,
 - indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)
 - "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.
 - b. sommaria descrizione del bene
 - una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale

possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c. stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”
- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

c bis) indicare se nell’immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso, ove i costi siano esigui il P.E. specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi. Nel caso in cui i costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi, a titolo esemplificativo, allo smaltimento dell’amianto o di inerti o scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell’immobile al netto dei costi di smaltimento². In entrambe le ipotesi, l’aggiudicatario non potrà dolersi dell’omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell’immobile;

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;
- d. esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,

eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

d bis) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando:

- qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta l n. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge - 23/10/2018, n.119); il PE determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);
 - e. esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.
 - f. informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:
 - verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
 - esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
 - potenzialità edificatorie del bene
 - quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)
 - g. attestazione di prestazione energetica / certificato di destinazione urbanistica; l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica

di cui al d.lgs. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima;

h. analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)
- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi
- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate
- abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
 - i. indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;
 - j. motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);
 - k. eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);
 - l. depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente separata istanza di liquidazione corredata da una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si

presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

- m. entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;
- n. nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E.;
- o. allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;
- p. partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;

Ad espletamento dell'incarico suddetto, il sottoscritto CTU provvedeva immediatamente a mettersi in contatto con il custode giudiziario e congiuntamente ad avvisare, mediante raccomandata, i debitori della data di sopralluogo.

Si è provveduto ad eseguire un primo tentativo di accesso in data 19/09/2023 ma nessuno degli occupanti era in casa. E' stato eseguito un secondo tentativo in data 04/06/2025, stavolta con esito positivo.

2. Identificazione del bene oggetto di stima

Il bene oggetto di stima (Lotto unico) è ubicato nel Comune di Ragusa (RG) in Via Trento n. 25, al piano 1-2-3, e risulta censito in Catasto Urbano al foglio di mappa 280/A p.lla 7486 sub. 2, zon. cens. 1, cat. A/4, classe 2, vani 6, rendita € 291,28. Precedentemente l'immobile risultava censito

in due diversi subalterni e precisamente foglio 269/A p.lla 880 sub. 5 e 8, oggetto poi di fusione catastale.

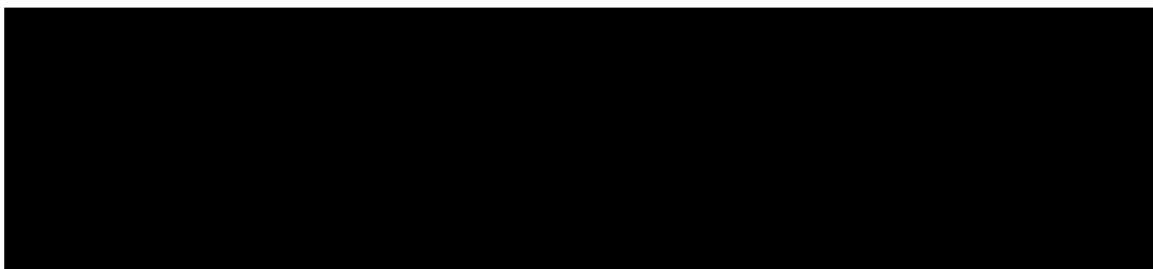
L'immobile ricade nella zona denominata Z.T.O. "A₂" del Vigente P.R.G. del Comune di Ragusa

(Art. 21 - Sottozona A2 - Centro storico Ragusa superiore)

1. Si tratta delle aree del centro storico di Ragusa esterne alle aree A1 caratterizzate nella parte nord da un edificato in grande maggioranza di scarsa qualità architettonica, trattandosi di edifici la cui costruzione, ancorché iniziata nei primi decenni del '900, sono stati oggetto dopo gli anni '50 di rimaneggiamenti e sopraelevazioni che oltre a eliminare totalmente i caratteri architettonici tipici risultano essere particolarmente vulnerabili ad eventuali sollecitazioni sismiche.
2. Le tipologie edilizie di riferimento sono quelle illustrate nel precedente paragrafo per la zona A1, mentre gli interventi ammessi sono i seguenti:
 - manutenzione ordinaria degli edifici: è ammessa su tutte le tipologie, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Per tali interventi è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;
 - manutenzione straordinaria degli edifici: è ammessa su tutte le tipologie, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del decreto legislativo n. 42/2004. Per tali interventi è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;
 - restauro e risanamento conservativo degli edifici: è ammesso sulle tipologie di cui alle lettere b), c), d), e), f) dell'articolo 2, mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da progetto redatto da un tecnico qualificato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del decreto legislativo n. 42/2004. Per tali interventi è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;
 - ristrutturazione edilizia interna: è ammessa sul patrimonio edilizio di cui alle lettere a), b), h) e g) dell'articolo 2, previa acquisizione del permesso di costruire. Sulle tipologie di cui alle lettere c) e d) la ristrutturazione interna non può comportare la totale

- demolizione dell'edificio, dovendo conservare le principali strutture verticali e orizzontali ed il carattere tipologico;
- ristrutturazione edilizia parziale riguardante i prospetti ovvero le coperture degli edifici: è ammessa su sul patrimonio edilizio di cui alle lettere a), b), g), h) dell'articolo 2, mediante acquisizione del permesso di costruire; per le tipologie di cui alla lettera c) è consentito per le coperture solo per i prospetti prospicienti aree non pubbliche.
 - ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione: è ammessa sul patrimonio edilizio di cui alle lettere a), b), g), h) previa acquisizione del permesso di costruire. Gli edifici ricostruiti hanno qualità architettonica e dimensioni, caratteri cromatici, compositivi e tipologici coerenti con il contesto;
 - ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma coerente con la tipologia dell'intorno: è ammessa su tutto il patrimonio edilizio di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), g), h) dell'articolo 2, previa acquisizione del permesso di costruire. Per gli interventi di cui alla presente lettera è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio;
 - accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari: è consentito su tutto il patrimonio edilizio di cui alle lettere a), b), c), d), g), h) dell'articolo 2 mediante comunicazione di inizio attività accompagnata da una relazione tecnica asseverata a firma di tecnico abilitato. Per tali interventi è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio.
3. Per quanto riguarda le destinazioni, oltre a quelle consentite per la sottozona A2, possono essere insediate anche medie strutture di vendita, come definite dalla Legge Regionale n.28/99.
- Le destinazioni d'uso sono stabilite in funzione alla tipologia edilizia della singola unità così come definite nel vigente Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico.

3. Proprietà e continuità trascrizioni nel ventennio



Pervennero detti beni ai proprietari mediante il seguente titolo:

- a. **Atto di compravendita** del 05/07/2010, Not. Maria Di Matteo in Vittoria, Repertorio 69152.

Precedentemente il bene era pervenuto ai venditori mediante il seguente titolo:

- b. la porzione di cui all'ex sub. 7 a Schininà Maria in virtù delle **successioni legittime** dei genitori [redacted] deceduta in Ragusa il 27/03/2007 den. n. 1646 vol. 398 agenzia delle entrate di Ragusa e [redacted] deceduto in Ragusa il 11/03/2009 den. n. 6 vol. 437 agenzia delle entrate di Ragusa e precedentemente ancora con **atto di vendita** Not. Ottaviano in Ragusa del 10/05/1982 rep. n. 4257 reg.to in data 24/05/1982 al n. 1533;
- c. la porzione di cui all'ex. sub. 5 a [redacted] per **acquisto** fattone con atto ricevuto dal Notaio Macello Zichichi in Ragusa del 20/05/2009 reg.to al n. 1926 e precedentemente ancora con **atto di vendita** Not. Ottaviano in Ragusa del 10/05/1982 rep. n. 4257 reg.to in data 24/05/1982 al n. 1533.

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal sottoscritto sul bene in oggetto, è risultato che su di esso sussistono le seguenti formalità (ispezioni eseguite sui dati catastali storici):

1. **TRASCRIZIONE del 13/11/1993** - Registro Particolare 11104 Registro Generale 13950
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 755/372 del 04/05/1992
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
2. **ISCRIZIONE del 16/03/2005** - Registro Particolare 2933 Registro Generale 6361 -
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 33890/2004 del 25/02/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR 602/1973
Documenti successivi correlati:
 - Annotazione n. 1429 del 28/04/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. **ISCRIZIONE del 04/05/2006** - Registro Particolare 2937 Registro Generale 10476
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. S.P.A Repertorio 8423/2006 del 03/05/2006
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R 602/73
Documenti successivi correlati:
 - Annotazione n. 1393 del 19/05/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. **TRASCRIZIONE del 15/10/2007** - Registro Particolare 13776 Registro Generale 23074
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1646/398 del 15/06/2007 ATTO
PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
5. **TRASCRIZIONE del 22/06/2009** - Registro Particolare 7939 Registro Generale 13426
Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 103001/10467 del 20/05/2009 ATTO
TRA VIVI – COMPRAVENDITA
6. **TRASCRIZIONE del 14/07/2010** - Registro Particolare 8462 Registro Generale 13723
Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 69152/16864 del 05/07/2010 ATTO
TRA VIVI – COMPRAVENDITA
7. **TRASCRIZIONE del 14/07/2010** - Registro Particolare 3277 Registro Generale 13724
Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 69153/16865 del 05/07/2010 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

4. Descrizione dei beni

Il lotto immobiliare in questione (Lotto unico), è una civile abitazione dislocata fra i piani 1-2-3. Lo stabile, edificato negli anni antecedenti al 1942, è in muratura portante, e si distribuisce in tre piani fuori terra, di cui un ammezzato, e con ingresso da Via Treno n. 25.

Dalla scala di accesso ai vari piani, si trova in primis un piano ammezzato (catastalmente identificato come piano primo), costituito da un locale di sgombero, un ripostiglio ed un w.c. Al piano secondo, mediante disimpegno si arriva ad un unico vano cucina-soggiorno-pranzo, con soppalco, ed un bagno. Tramite ultima rampa di scale si accede al terzo piano, adibito a zona notte, con la presenza di camera da letto e lettino, una lavanderia ed un piccolo terrazzino.

Il prospetto dello stabile si presenta in discreto stato manutentivo con finitura di colore giallo e zoccolatura color salmone. Il portone di ingresso principale è in legno. Internamente l'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione, con pavimentazioni in gres, infissi interni in legno, ed infissi esterni in alluminio vetro singolo, non a taglio termico con avvolgibili in pvc non isolati.

L'immobile appare rifinito in ogni sua parte, ben tenuto, senza segno di ammaloramento.

I pavimenti sono in gres, le porte interne in legno laccato, gli infissi esterni in pvc con vetrocamera e con veneziane.

L'immobile è provvisto di impianto di riscaldamento e produzione di ACS, con radiatori, alimentati da caldaia a metano posta su terrazzo al piano secondo.

A tal proposito si fa presente che al momento del sopralluogo non è stato possibile reperire il libretto degli impianti installati e per tale motivo non si è potuto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE). A tal fine occorre effettuare dei controlli di efficienza energetica con successivo rilascio del libretto di impianto. Il costo totale presumibile è di € 1.000,00 circa oltre iva ed oneri previdenziali.

5. Stato di possesso del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 04/05/2025, l'unità immobiliare risulta occupata dal sig. [REDACTED] nato in [REDACTED], con l'intera famiglia, giusto contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 07/09/2023 ed avente scadenza il 09/09/2026, registrato il 08/09/2023 al n. 003003 – serie 3T.

6. Regolarità edilizia e urbanistica

Lo stabile oggetto della presente perizia, è stato edificato in data antecedente al 1967 e presumibilmente, viste le caratteristiche costruttive, anche antecedentemente al 1942.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Ragusa, non si sono rinvenuti titoli edilizi associati all'immobile in questione.

Appare quindi chiaro che la modifica catastale registrata in data 25/07/2011 per fusione-diversa distribuzione spazi interni e ristrutturazione, è stata effettuata senza nessuna comunicazione.

L'unità immobiliare dovrebbe quindi essere oggetto di sanatoria per gli interventi sopra citati, con particolare riferimento alla fusione e diversa distribuzione spazi interni, ivi compresa la realizzazione del soppalco. La sanatoria prevede la presentazione delle istanze presso i seguenti uffici:

- ✓ *Settore urbanistica del Comune di Ragusa*
- ✓ *Soprintendenza ai beni culturali di Ragusa*
- ✓ *Genio Civile di Ragusa*

Orientativamente i costi di regolarizzazione si aggirano intorno ai 3.000€ oltre sanzione amministrativa, per un costo complessivo di circa € 4.000,00/€ 4.500,00. Tale costo verrà detratto dal valore complessivo della stima

L'immobile risulta sprovvisto del certificato di abitabilità.

7. Descrizione analitica dei beni e valutazione estimativa

Come già descritto in precedenza il bene oggetto di stima è costituito da una unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta ai piani 1-2-3.

La superficie complessiva lorda, come risulta dalle planimetrie catastali, è di circa 187 mq.

Dalle misurazioni in loco e dalla restituzione grafica del rilievo, si riscontra una superficie netta calpestabile interna di circa 108,69 mq, oltre 3,95 mq circa di balcone e circa 9,92 mq di terrazzo.

Si ottiene dunque una superficie commerciale di mq. 112,17.

| CARATTERISTICHE | Acronimo | Sup. (m ²) | Indice | Sup. Commerciale (m ²) |
|------------------------|----------|------------------------|--------|------------------------------------|
| Superficie principale | S1 | 108,69 | 1 | 108,69 |
| Superficie Balconi | SUB | 3,95 | 0,25 | 1,00 |
| Superficie Terrazzo | SUT | 9,92 | 0,25 | 2,48 |
| Superficie Pertinenze | SUP | 0,00 | - | - |
| Superficie commerciale | (SUP) | | | m ² 112,17 |

In particolare l'unità immobiliare risulta composta dai seguenti vani:

PIANO PRIMO (ammezzato): vano sgombero, ripostiglio, W.C., balcone

PIANO SECONDO: disimpegno, cucina-soggiorno-pranzo, soppalco, bagno, balcone

PIANO TERZO: camera da letto, lavanderia e terrazzo.

Al fine di arrivare ad una stima quanto più oggettiva possibile del valore di mercato del bene immobile in oggetto, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare la valutazione utilizzando il seguente metodo di stima:

A. METODO DI STIMA PER COMPARAZIONE

METODO DI STIMA PER COMPARAZIONE

Al fine di individuare i valori di mercato di beni simili a quello in esame, il sottoscritto ha provveduto ad eseguire sia indagini di mercato presso Agenzie Immobiliari operanti all'interno del Comune di Ragusa nonché confrontati i dati raccolti con annunci immobiliari delle principali e conosciute piattaforme web oltre che con i valori di mercato pubblicati presso l'Agenzia delle Entrate – banca dati delle quotazioni immobiliari OMI.

Banca dati OMI – agenzia delle entrate

Dalle quotazioni immobiliari fornite dall’Agenzia delle Entrate per abitazioni di tipo economico ricadenti nella zona “B1/Centrale/CENTRO STORICO del Comune di Ragusa – semestre 2/2024” si ricava che il valore di mercato va da un minimo di 480,00 €/mq ad un valore massimo di 640,00 €/mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: RAGUSA

Comune: RAGUSA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20STORICO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

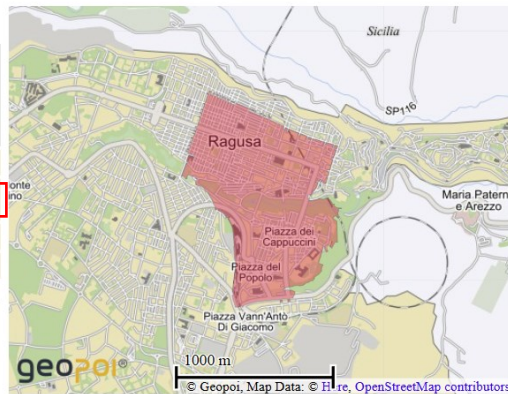
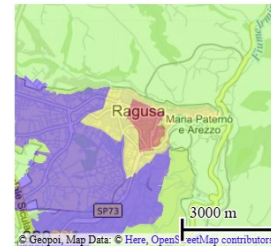
Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 590 | 860 | L | 3 | 4,2 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 480 | 640 | L | 2,9 | 4,1 | L |
| Autorimesse | Normale | 325 | 480 | L | 1,8 | 2,7 | L |
| Box | Normale | 345 | 510 | L | 2 | 2,9 | L |

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Agenzie Immobiliari

Riferendosi ad ultime trattative di mercato, le agenzie immobiliari operanti nel Comune di Ragusa, e confrontando le stesse con annunci immobiliari di conosciuti portali web, hanno fornito un valore di compravendita di abitazioni con caratteristiche simili a quello oggetto di perizia compreso tra i 400 €/mq e gli 500 €/mq.

Nel ricavare un valore €/mq da applicare ai locali in oggetto, si è tenuto conto dello stato conservativo dell’immobile oltre che della sua posizione geografica.

Il sottoscritto ritiene di poter inserire i locali in oggetto in una fascia bassa dei valori prima ricavati, per cui si ritiene congruo assegnare un valore di riferimento di:

$$Vu = 450 \text{ €/mq}$$

Il valore di mercato dell'unità immobiliare, sarà dunque:

$$V_m = 450 \text{ €/mq} \times 112,17 \text{ mq} = \text{€ } 50.476,50$$

ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL VALORE DI MERCATO

Così come indicato nel conferimento di incarico, si riporta anche il valore di mercato ottenuto applicando un abbattimento forfettario del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal sottoscritto. Per cui il valore di mercato ottenuto, applicando l'abbattimento di cui sopra è:

$$V_m = \text{€ } 42.905,02 \text{ (quarantaduemilanovecentocinque/02)}$$

8. Determinazione del valore commerciale del lotto

Da tutte le considerazioni fatte nei paragrafi precedenti, e tenendo conto dunque sia del valore di mercato del bene in oggetto che delle eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione degli abusi edilizi (stimati dal sottoscritto in € 4.500), si ritiene che il valore di mercato da poter attribuire al compendio immobiliare, opportunamente arrotondato, è il seguente:

$$V_m = \text{€ } 38.400,00 \text{ (trentottomilaquattrocento/00)}$$

Con la presente relazione, costituita da 22 pagine oltre allegati, lo scrivente C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriori chiarimenti.

Vittoria, 31/07/2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Salvatore Greco

9. Elenco allegati

1. Dossier fotografico
2. Documentazione catastale
3. Titoli di provenienza
4. Rilievo geometrico
5. Verbale di sopralluogo e contratto di affitto