

---

# TRIBUNALE DI RAGUSA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. La Terra Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 244/2023 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                      | 3  |
| Premessa .....                                                     | 3  |
| Descrizione.....                                                   | 3  |
| Lotto Unico.....                                                   | 4  |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                        | 4  |
| Titolarità.....                                                    | 4  |
| Confini.....                                                       | 4  |
| Consistenza .....                                                  | 5  |
| Cronistoria Dati Catastali.....                                    | 6  |
| Dati Catastali .....                                               | 6  |
| Precisazioni.....                                                  | 7  |
| Patti.....                                                         | 7  |
| Stato conservativo .....                                           | 7  |
| Parti Comuni.....                                                  | 7  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                           | 7  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                        | 8  |
| Stato di occupazione.....                                          | 8  |
| Provenienze Ventennali.....                                        | 8  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                     | 9  |
| Normativa urbanistica.....                                         | 10 |
| Regolarità edilizia .....                                          | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                 | 11 |
| Stima / Formazione lotti .....                                     | 12 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                        | 15 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                           | 15 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 244/2023 del R.G.E. .... | 16 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 222.934,60</b> .....        | 16 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....      | 17 |

## INCARICO

---

All'udienza del 28/11/2023, il sottoscritto Geom. La Terra Alberto, con studio in Via Carlo Cattaneo, 4 - 97100 - Ragusa (RG), email albertolattera@virgilio.it, PEC alberto.lattera@geopec.it, Tel. 334 9072099, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - Via Falcone Giudice Giovanni n. 60/A, edificio 3A, piano TERRA (Coord. Geografiche: 36.92688, 14.69959)

## DESCRIZIONE

---

Il LOTTO in esame, sito a Ragusa (RG), Via Falcone Giudice Giovanni n. 60/A, di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/1, destinato a civile abitazione al piano terra, e un garage con al piano sottostrada, all'interno di un condominio, con ingresso dalla Via Falcone Giudice Giovanni n. 60/A, con consistenza di 7 vani catastali per l'appartamento e di 20 mq. per il garage.

Fa parte di un complesso condominiale, costituito da due edifici, dove l'immobile in oggetto fa parte dell'edificio denominato "corpo 3/A",

L'edificio denominato "corpo 3/A", è costituito dal piano sottostrada adibito in parte a garage ed in parte ad uso diverso, e dal piano terra, primo e secondo con due appartamenti per ciascun piano serviti da due scale una per i tre appartamenti prospicienti su via Giovanni Giudice Falcone e l'altra per i tre appartamenti prospicienti sul cortile interno, con copertura a tetto e locali sottotetto.

L'immobile in oggetto è compreso nell'Edificio "corpo 3/A" al piano terra, con accesso all'appartamento tramite vano scala condominiale, composto da tre vani, cucina ed accessori, confinante con spazio esterno di pertinenza di circa 130 mq., con altra ditta e con lo spazio condominiale.

Il vano garage a piano sottostrada, della consistenza catastale complessiva di mq. 20, confinante in un lati con altra ditta, con lo spazio di manovra e con il terrapieno.

Esso è situato in una zona di facile collegamento con tutti i vari mezzi pubblici di trasporto, con il centro cittadino e con i presidi sociali e sanitari nel territorio.

La struttura dell'edificio è di tipo tradizionale con struttura in cemento armato e tamponamenti in muratura, solai in latero-cemento e copertura a falde con manto in tegole., ed è provvisto di un ascensore.

L'immobile è così composto:

- Piano Sottostrada destinato a garage ha accesso diretto dalla Via Falcone Giudice Giovanni tramite un area comune.

- Piano Terra, accessibile dalla Via Falcone Giudice Giovanni, tramite scala condominiale o direttamente da un ingresso indipendente posto sul giardino di pertinenza esclusiva dell'immobile. Tale piano è costituito da Ingresso - soggiorno, Cucina, n. 2 camere da letto, Lavanderia, Ripostiglio, bagni e corridoio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - Via Falcone Giudice Giovanni n. 60/A, edificio 3A, piano TERRA

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutari:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il Lotto sito in Via Falcone Giudice Giovanni n. 60/A, consistente in un appartamento per civile abitazione al piano terra e garage a piano sottostada, è pervenuto ai debitori a seguito di Atto di acquisto:

- Atto di compravendita in data 17/02/2005, eseguito dalla Dott.ssa Giovanna Falco, Notaio in Ragusa (RG), al N. 19947 del Repertorio, N. 6633 di Raccolta e registrato a Ragusa (RG) il 17/02/2005;

A seguito di tale Atto le quote di proprietà risultano così ripartite:

- diritti di proprietà al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in ragione di 1/1.

Il Lotto in esame risulta essere allo stato attuale libero da qualsiasi contratto di locazione e che lo stesso risulta occupato dal Debitore.

## CONFINI

---

Come desumibile dalle Mappe Catastali e dall'atto di vendita notarile del Dott.ssa Giovanna Falco del 17 Febbraio 2005, registrato a Ragusa il 17/02/2005 al n. 420, N. 19947 del Repertorio, N. 6633 di Raccolta, il Lotto in esame nel suo complesso confina a Nord, con un appartamento di altra ditta, a Est, Ovest e Sud pertinenze esclusive dell'appartamento.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano       |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------------|
| Abitazione                            | 116,69 mq        | 137,69 mq        | 1            | 137,69 mq                | 2,80 m  | Terra       |
| Giardino                              | 59,34 mq         | 59,34 mq         | 0,18         | 10,68 mq                 | 0,00 m  | Terra       |
| Veranda                               | 97,70 mq         | 97,70 mq         | 0,95         | 92,81 mq                 | 0,00 m  | Terra       |
| Box                                   | 30,45 mq         | 33,73 mq         | 1            | 33,73 mq                 | 2,80 m  | Sottostrada |
| Cantina                               | 38,64 mq         | 45,06 mq         | 0,50         | 22,53 mq                 | 2,80 m  | Sottostrada |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 297,44 mq                |         |             |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |             |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 297,44 mq                |         |             |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile sito a Ragusa (RG) in Via Falcone Giudice Giovanni n. 60/A al piano terra con destinazione residenziale e al piano sottostrada con destinazione garage, nel corpo "3A" è composto dai seguenti vani:

•PIANO SOTTOSTRADA:

- Garage..... circa 30.45 mq.
- Cantina..... circa 31,28 mq.
- Ripostiglio..... circa 7,36 mq.

•PIANO TERRA:

- Appartamento:
- Zona Cucina ..... circa 22.42 mq.;
- Ingresso - Soggiorno ..... circa 35.50 mq.;
- Letto 1 ..... ..circa 15.90 mq.;
- Letto 2 ..... ..circa 16.74 mq.;
- Disimpegno ..... circa 5.08 mq.;
- Bagno ..... circa 6.84 mq.;
- Bagno 1 ..... ..circa 4.45 mq.;
- Bagno letto 2.....circa 4.88 mq.;
- Ripostiglio letto 2.....circa 4.88 mq.;
- Area scoperta di pertinenza..... circa 130 mq.
- Totale superficie utile (Appartamento).....116.69 mq.
- Totale superficie di pertinenza (Giardino) ..... 102.00 mq.
- Totale superficie di pertinenza (Veranda).....107.00 mq.
- Totale superficie Garage.....30.45 mq.
- Totale superficie zona Cantina.....38.64 mq.
- Totale superficie coperta lorda..... 137.69 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                                            |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 03/05/2004 al 17/02/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. A, Fg. 63, Part. 1514, Sub. 16, Zc. 1<br>Categoria C6<br>Cl.3, Cons. 16<br>Superficie catastale 20 mq<br>Rendita € 46,27<br>Piano S1    |
| Dal 09/02/2005 al 17/02/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. A, Fg. 63, Part. 1514, Sub. 22, Zc. 1<br>Categoria A2<br>Cl.1, Cons. 7<br>Superficie catastale 179 mq<br>Rendita € 632,66<br>Piano S1-T |
| Dal 17/02/2005 al 01/08/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. A, Fg. 63, Part. 1514, Sub. 16, Zc. 1<br>Categoria C6<br>Cl.3, Cons. 16<br>Superficie catastale 20 mq<br>Rendita € 46,27<br>Piano S1    |
| Dal 17/02/2005 al 01/08/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. A, Fg. 63, Part. 1514, Sub. 22, Zc. 1<br>Categoria A2<br>Cl.1, Cons. 7<br>Superficie catastale 179 mq<br>Rendita € 632,66<br>Piano S1-T |

I titolare catastali corrispondo a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |            |        |              |                        |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|------------|--------|--------------|------------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |            |        |              |                        |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categori a | Classe | Consiste nza | Superfic ie catastal e | Rendita  | Piano | Graffato |
| a                       | 63     | 1514  | 22   | 1                   | A2         | 1      | 7            | 179 mq                 | 632,66 € | S1-T  |          |
| A                       | 63     | 1514  | 16   | 1                   | C6         | 3      | 16           | 20 mq                  | 46,27 €  | S1    |          |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalle operazioni peritali, nonché dagli accertamenti catastali eseguiti, il C.T.U. ha rilevato per il Lotto oggetto dell'esecuzione delle difformità nell'appartamento al piano terra tra gli atti catastali e quanto rilevato nell'immobile. La difformità consiste in una lieve diversa distribuzione interna nella zona Cucina - Soggiorno, una finestra nella zona soggiorno che allo stato dei luoghi non risulta.

Per quanto concerne il piano sottostrada con destinazione Garage è presente una finestra che nella planimetria catastale dichiarata non risulta.

Tali difformità sono regolarizzabili tramite presentazione del DOCFA (Documento Catasto Fabbricato) presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Catasto della Provincia di Ragusa.

I costi di questa operazione per la regolarizzazione catastale sono di circa € 600,00 comprensivi di spese di presentazione.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Ragusa (RG) il certificato storico di residenza degli esecutato, dal quale risulta residente nel Comune di Ragusa (RG) in Via Giovanni Falcone n. 62

E' stato richiesto presso il Comune di Ragusa (RG) l'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio dal quale risulta che il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il giorno 18/06/2008 in Ragusa (RG) è stato contratto matrimonio con la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e che gli stessi hanno scelto il regime della separazione dei beni

E' stato richiesto presso il Comune di Ragusa il certificato di stato di famiglia dello stesso dal quale risulta così composta: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Ragusa il 02/10/1951, Atto n. 532 parte I serie A - anno 1951 Comune di Ragusa (RG) C.F.: \*\*\*\*

## PATTI

---

Il Lotto in esame risulta essere allo stato attuale libero da qualsiasi contratto di locazione e che lo stesso risulta occupato dal Debitore.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile in esame risulta in condizioni di manutenzione ottime, assenza di lesioni e di macchie di umidità, con finiture di pregio come la presenza di parquet nella zona notte e infissi a taglio termico.

## PARTI COMUNI

---

Il Lotto pignorato risulta inserito in un contesto condominiale pertanto possiede parti comuni con altre unità immobiliari e precisamente l'androne di accesso e vano scala dall'inizio fino alla copertura, ascensore, vano ascensore e relativi macchinari, tetto di copertura e infine il cortile esterno compresa la rete idrica e fognaria.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IL LOTTO in esame è costituito da un immobile per civile abitazione a piano terra e un Garage al piano sottostrada, all'interno di un contesto condominiale sito a Ragusa (RG), Via Falcone Giudice Giovanni n. 60/A. La struttura dell'edificio è di tipo tradizionale con struttura in cemento armato e tamponamenti in muratura, solai in latero-cemento e copertura a falde con manto in tegole., ed è presente un ascensore condominiale. Esposizione ed illuminazione degli ambienti si hanno tramite la porte-finestre e finestre collocate in tutti i vani dell'appartamento; l'altezza media interna è di 2,80 m. con struttura perimetrale verticale in muratura. Il Lotto si presenta in ottimo stato di conservazione, è rifinito in tutte le sue parti: pavimentazioni di pregio, parquet nella zona notte, rivestimenti, intonaci interni, infissi in alluminio a taglio termico; l'intonaco esterno si presenta in buono stato; è presente l'impianto elettrico a norma, idrico e fognario in quanto è presente un certificato di Agibilità/Abitabilità, è presente un impianto termico (termosifoni), una caldaia che fornisce energia sia per il riscaldamento e sia per l'acqua calda sanitaria. Per quanto riguarda la presenza di barriere architettoniche all'interno dell'immobile in esame, è facilmente superabile in quanto lo stesso si trova a piano terra con presenza di scivole atto a favorire l'assistenza, l'integrazione sociale per i diritti delle persone disabili in materia di accessibilità, superamento e di eliminazione delle barriere architettoniche degli edifici privati e che la verifica in ordine a tale conformità non comporta valutazioni tecnico – discrezionali specifica ma il semplice adeguamento standard (W.C).

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 01/02/2024 alle ore 9.30, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dal debitore il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato il 02/10/1951 a Ragusa C.F.:\*\*\*\*

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti          |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|---------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 09/02/2005 al 17/02/2005 | **** Omissis **** | COSTITUZIONE  |            |               |             |
|                              |                   | Rogante       | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |               | 09/02/2005 |               |             |
|                              |                   | Trascrizione  |            |               |             |
|                              |                   | Presso        | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |               |            |               |             |
|                              |                   | Registrazione |            |               |             |



|                                 |                   | Presso                           | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|---------------------------------|-------------------|----------------------------------|------------|---------------|-------------|
|                                 |                   |                                  |            |               |             |
| Dal 17/02/2005 al<br>01/08/2024 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA                    |            |               |             |
|                                 |                   | Rogante                          | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                   | NOTAIO FALCO<br>GIOVANNA         | 17/02/2005 | 19947         | 6633        |
|                                 |                   | Trascrizione                     |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                           | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                   | AGENZIA DEL<br>TERRITORIO RAGUSA | 18/02/2005 | 4009          | 1909        |
|                                 |                   | Registrazione                    |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                           | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 |                   | RAGUSA                           | 17/02/2005 | 420           |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di RAGUSA aggiornate al 01/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo  
Iscritto a Ragusa il 18/02/2005  
Reg. gen. 4010 - Reg. part. 1753  
Quota: 1/1  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a RAGUSA il 25/07/2017

Reg. gen. 12510 - Reg. part. 8645

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Si precisa che nel verbale di pignoramento in data 25/07/2017 a favore di Credito Emiliano S.P.A. contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Reg. generale 12510, Reg. particolare 8645, l'immobile n. 2 Foglio 63 Particella 1514 Subalterno 15 è intestato ad un soggetto terzo, quindi erroneamente indicato.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a RAGUSA il 20/11/2023

Reg. gen. 18930 - Reg. part. 13973

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il Lotto in esame consistente in un immobile con destinazione d'uso civile abitazione a piano terra e con destinazione garage al piano sottostrada, ricadente ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ragusa (RG).

Per quanto concerne la Regolarità edilizia ai sensi della L.R. 10/08/1985 n. 37 e L. 23/12/1994 n. 724 e succ. modifiche v'è da rilevare che da un controllo effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comunale di Ragusa risulta depositato il Progetto Concessione Edilizia n. 26/93 del 19/12/1994 e successiva Autorizzazione di completamento n. AP/253/01 del 25/09/2001 a nome della Ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, peraltro si è rilevato la presenza di una Autorizzazione di Agibilità e Abitabilità con il numero CC 012/09 del 13/03/2009.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da un controllo effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa risulta depositato il Progetto Concessione Edilizia n. 26/93 del 19/12/1994 e successiva Autorizzazione di completamento n. AP/253/01 del 25/09/2001.

In data 01 Febbraio 2024, alle ore 09.30 circa, il sottoscritto, previo rituale avviso alle parti, ha effettuato l'accesso ai luoghi e ha dato inizio alle operazioni peritali.

Per quanto concerne la Regolarità edilizia ai sensi della L. 47/85, 353/200 e 165/90 è da rilevare delle difformità tra lo stato attuale e i progetti depositati, tale difformità consiste in una diversa distribuzione interna nella zona Cucina - Soggiorno e precisamente l'apertura del tramezzo in forati creando la zona cucina - soggiorno unico ambiente, un'altra difformità da rilevare è la presenza di una scala interna posta in soggiorno che collega il piano terra con il piano interrato (zona cantina). Nella zona notte, una stanza adibita a camera da letto è stata utilizzata per realizzazione di un bagno privato per la camera da letto matrimoniale con annesso ripostiglio, anche la zona del disimpegno è difforme con lo spostamento del tramezzo che divide la zona giorno

con la zona notte e l'ingresso ad una camera da letto portandola in linea con il tramezzo del bagno. Al piano interrato è presente un ripostiglio realizzato con una parete in forati non dichiarato nella Concessione Edilizia n. 26/93 e il diverso posizionamento della saracinesca per l'accesso al garage traslata in avanti rispetto al progetto autorizzato.

Tali difformità sono regolarizzabili tramite presentazione di una SCIA in accertamento di conformità presso l'ufficio tecnico del comune di Ragusa previo ottenimento dell'autorizzazione da parte del Genio Civile per la regolarizzazione della scala interna,

I costi di questa operazione per la regolarizzazione urbanistica sono di circa € 1032,00 per la sanzione amministrativa e € 125,00 per i diritti di segreteria e spese istruttoria, da sommare i costi per il rilascio dell'autorizzazione del Genio civile che ammontano a 100,00, inoltre la parcella del tecnico incaricato di circa € 2500,00.

Riguardo il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetico (APE) e i costi presumibili per la redazione dello stesso, compreso il libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005 ammontano a € 250,00.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 344,09

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dai sopralluoghi e dai documenti esaminati si fa presente che l'edificio è costituito da un totale di sei unità abitative (3 per corpo di fabbrica), pertanto non è presente un amministratore di condominio ma è stato nominato un referente (un condomino interno) per la gestione dell'edificio. Dopo aver esaminato i conteggi e i pagamenti forniti dal Debitore si conferma che non ci sono spese insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente.

Si precisa che le spese condominiali ripartite per i soli tre condomini presenti nel corpo 3A consistono nella gestione del vano scala, gestione ascensore consumo illuminazione spazi esterni condominiali, invece per quanto riguarda le spese di gestione idrica ed elettrica nelle parti comuni sono ripartite per tutte e sei unità abitative.

le spese condominiali medie annue sono di € 344.09 invece le spese annue per il canone idrico ammonta a circa € 89.75.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - Via Falcone Giudice Giovanni n. 60/A, edificio 3A, piano TERRA

Il LOTTO in esame, sito a Ragusa (RG), Via Falcone Giudice Giovanni n. 60/A, di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/1, destinato a civile abitazione al piano terra, e un garage con al piano sottostrada, all'interno di un condominio, con ingresso dalla Via Falcone Giudice Giovanni n. 60/A, con consistenza di 7 vani catastali per l'appartamento e di 20 mq. per il garage. Fa parte di un complesso condominiale, costituito da due edifici, dove l'immobile in oggetto fa parte dell'edificio denominato "corpo 3/A", L'edificio denominato "corpo 3/A", è costituito dal piano sottostrada adibito in parte a garage ed in parte ad uso diverso, e dal piano terra, primo e secondo con due appartamenti per ciascun piano serviti da due scale una per i tre appartamenti prospicienti su via Giovanni Giudice Falcone e l'altra per i tre appartamenti prospicienti sul cortile interno, con copertura a tetto e locali sottotetto. L'immobile in oggetto è compreso nell'Edificio "corpo 3/A" al piano terra, con accesso all'appartamento tramite vano scala condominiale, composto da tre vani, cucina ed accessori, confinante con spazio esterno di pertinenza di circa 130 mq., con altra ditta e con lo spazio condominiale. Il vano garage a piano sottostrada, della consistenza catastale complessiva di mq. 20, confinante in un lati con altra ditta, con lo spazio di manovra e con il terrapieno. Esso è situato in una zona di facile collegamento con tutti i vari mezzi pubblici di trasporto, con il centro cittadino e con i presidi sociali e sanitari nel territorio. La struttura dell'edificio è di tipo tradizionale con struttura in cemento armato e tamponamenti in muratura, solai in latero-cemento e copertura a falde con manto in tegole, ed è provvisto di un ascensore. L'immobile è così composto: - Piano Sottostrada destinato a garage ha accesso diretto dalla Via Falcone Giudice Giovanni tramite un area comune. - Piano Terra, accessibile dalla Via Falcone

Giudice Giovanni, tramite scala condominiale o direttamente da un ingresso indipendente posto sul giardino di pertinenza esclusiva dell'immobile. Tale piano è costituito da Ingresso - soggiorno, Cucina, n. 2 camere da letto, Lavanderia, Ripostiglio, bagni e corridoio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 1514, Sub. 22, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 63, Part. 1514, Sub. 16, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 267.696,00

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto e tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, ritengo giusto applicare il metodo di "COMPARAZIONE".

I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

Nel caso specifico, le caratteristiche estrinseche (posizione, accessibilità, vicinanza e collegamenti con centri abitati, efficienza dei servizi pubblici, ecc.) ed intrinseche (esposizione, vetustà, finiture interne, caratteristiche costruttive, stato di manutenzione e conservazione, numero dei piani, distribuzione interna, dimensione dei locali, conformità urbanistica-edilizia, stato di utilizzo e godimento, ecc.), in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

Inoltre da un controllo effettuato all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari per "Abitazioni civili", con dati aggiornati al 2° semestre 2023, facendo riferimento la fascia/zona Semicentrale/AREE A OVEST E A SUD DEL CENTRO STORICO, fornisce i valori unitari minimi e massimi per unità libere da locazione, che sono stati riscontrati nei seguenti :

- Valore unitario minimo: 730,00 €/mq;

- Valore unitario massimo: 920,00 €/mq;

Tali esami, unito agli esiti della indagine da me effettuata, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'unità immobiliare oggetto di stima portano a definire il valore di 900,00 €/mq commerciale.

| Identificativo corpo                                                                                                    | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 -<br>Appartamento<br>Ragusa (RG) - Via<br>Falcone Giudice<br>Giovanni n. 60/A,<br>edificio 3A, piano<br>TERRA | 297,44 mq                | 900,00 €/mq     | € 267.696,00       | 100,00%          | € 267.696,00 |
|                                                                                                                         |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 267.696,00 |

Valore di stima: € 267.696,00

## Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|-------------------------|--------|------|
|-------------------------|--------|------|

|                                       |         |   |
|---------------------------------------|---------|---|
| Rischio assunto per mancata garanzia  | 15,00   | % |
| Costi per la Redazione dell'APE       | 250,00  | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 4357,00 | € |

**Valore finale di stima: € 222.934,60**

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto e tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, ritengo giusto applicare il metodo di "COMPARAZIONE".

I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

Nel caso specifico, le caratteristiche estrinseche (posizione, accessibilità, vicinanza e collegamenti con centri abitati, efficienza dei servizi pubblici, ecc.) ed intrinseche (esposizione, vetustà, finiture interne, caratteristiche costruttive, stato di manutenzione e conservazione, numero dei piani, distribuzione interna, dimensione dei locali, conformità urbanistica-edilizia, stato di utilizzo e godimento, ecc.), in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

Inoltre da un controllo effettuato all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari per "Abitazioni civili", con dati aggiornati al 2° semestre 2023, facendo riferimento la fascia/zona Semicentrale/AREE A OVEST E A SUD DEL CENTRO STORICO, fornisce i valori unitari minimi e massimi per unità libere da locazione, che sono stati riscontrati nei seguenti:

- Valore unitario minimo: 730,00 €/mq;
- Valore unitario massimo: 920,00 €/mq;

Tali esami, unito agli esiti della indagine da me effettuata, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'unità immobiliare oggetto di stima portano a definire il valore di 900,00 €/mq commerciale.

dal Valore Totale si sottrae il costo relativo alla regolarizzazione delle parti abusive che ammontano circa a € 4.357,00.

Inoltre si applica un deprezzamento del 15% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per i vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ragusa, li 08/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. La Terra Alberto

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - Via Falcone Giudice Giovanni n. 60/A, edificio 3A, piano TERRA

Il LOTTO in esame, sito a Ragusa (RG), Via Falcone Giudice Giovanni n. 60/A, di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/1, destinato a civile abitazione al piano terra, e un garage con al piano sottostrada, all'interno di un condominio, con ingresso dalla Via Falcone Giudice Giovanni n. 60/A, con consistenza di 7 vani catastali per l'appartamento e di 20 mq. per il garage. Fa parte di un complesso condominiale, costituito da due edifici, dove l'immobile in oggetto fa parte dell'edificio denominato "corpo 3/A", L'edificio denominato "corpo 3/A", è costituito dal piano sottostrada adibito in parte a garage ed in parte ad uso diverso, e dai piano terra, primo e secondo con due appartamenti per ciascun piano serviti da due scale una per i tre appartamenti prospicienti su via Giovanni Giudice Falcone e l'altra per i tre appartamenti prospicienti sul cortile interno, con copertura a tetto e locali sottotetto. L'immobile in oggetto è compreso nell'Edificio "corpo 3/A" al piano terra, con accesso all'appartamento tramite vano scala condominiale, composto da tre vani, cucina ed accessori, confinante con spazio esterno di pertinenza di circa 130 mq., con altra ditta e con lo spazio condominiale. Il vano garage a piano sottostrada, della consistenza catastale complessiva di mq. 20, confinante in un lati con altra ditta, con lo spazio di manovra e con il terrapieno. Esso è situato in una zona di facile collegamento con tutti i vari mezzi pubblici di trasporto, con il centro cittadino e con i presidi sociali e sanitari nel territorio. La struttura dell'edificio è di tipo tradizionale con struttura in cemento armato e tamponamenti in muratura, solai in latero-cemento e copertura a falde con manto in tegole, ed è provvisto di un ascensore. L'immobile è così composto: - Piano Sottostrada destinato a garage ha accesso diretto dalla Via Falcone Giudice Giovanni tramite un area comune. - Piano Terra, accessibile dalla Via Falcone Giudice Giovanni, tramite scala condominiale o direttamente da un ingresso indipendente posto sul giardino di pertinenza esclusiva dell'immobile. Tale piano è costituito da Ingresso - soggiorno, Cucina, n. 2 camere da letto, Lavanderia, Ripostiglio, bagni e corridoio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 1514, Sub. 22, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 63, Part. 1514, Sub. 16, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Lotto in esame consistente in un immobile con destinazione d'uso civile abitazione a piano terra e con destinazione garage al piano sottostrada, ricadente ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ragusa (RG). Per quanto concerne la Regolarità edilizia ai sensi della L.R. 10/08/1985 n. 37 e L. 23/12/1994 n. 724 e succ. modifiche v'è da rilevare che da un controllo effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comunale di Ragusa risulta depositato il Progetto Concessione Edilizia n. 26/93 del 19/12/1994 e successiva Autorizzazione di completamento n. AP/253/01 del 25/09/2001 a nome della Ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, peraltro si è rilevato la presenza di una Autorizzazione di Agibilità e Abitabilità con il numero CC 012/09 del 13/03/2009.

**Prezzo base d'asta: € 222.934,60**



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 244/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 222.934,60**

| Bene N° 1 - Appartamento                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |           |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:                                | Ragusa (RG) - Via Falcone Giudice Giovanni n. 60/A, edificio 3A, piano TERRA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |           |
| Diritto reale:                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 63, Part. 1514, Sub. 22, Zc. 1,<br>Categoria A2 - Fg. 63, Part. 1514,<br>Sub. 16, Zc. 1, Categoria C6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Superficie | 297,44 mq |
| Stato conservativo:                        | L'immobile in esame risulta in condizioni di manutenzione ottime, assenza di lesioni e di macchie di umidità, con finiture di pregio come la presenza di parquet nella zona notte e infissi a taglio termico.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |           |
| Descrizione:                               | <p>Il LOTTO in esame, sito a Ragusa (RG), Via Falcone Giudice Giovanni n. 60/A, di proprietà di **** Omissis **** per 1/1, destinato a civile abitazione al piano terra, e un garage con al piano sottostrada, all'interno di un condominio, con ingresso dalla Via Falcone Giudice Giovanni n. 60/A, con consistenza di 7 vani catastali per l'appartamento e di 20 mq. per il garage. Fa parte di un complesso condominiale, costituito da due edifici, dove l'immobile in oggetto fa parte dell'edificio denominato "corpo 3/A", L'edificio denominato "corpo 3/A", è costituito dal piano sottostrada adibito in parte a garage ed in parte ad uso diverso, e dal piano terra, primo e secondo con due appartamenti per ciascun piano serviti da due scale una per i tre appartamenti prospicienti su via Giovanni Giudice Falcone e l'altra per i tre appartamenti prospicienti sul cortile interno, con copertura a tetto e locali sottotetto. L'immobile in oggetto è compreso nell'Edificio "corpo 3/A" al piano terra, con accesso all'appartamento tramite vano scala condominiale, composto da tre vani, cucina ed accessori, confinante con spazio esterno di pertinenza di circa 130 mq., con altra ditta e con lo spazio condominiale. Il vano garage a piano sottostrada, della consistenza catastale complessiva di mq. 20, confinante in un lati con altra ditta, con lo spazio di manovra e con il terrapieno. Esso è situato in una zona di facile collegamento con tutti i vari mezzi pubblici di trasporto, con il centro cittadino e con i presidi sociali e sanitari nel territorio. La struttura dell'edificio è di tipo tradizionale con struttura in cemento armato e tamponamenti in muratura, solai in latero-cemento e copertura a falde con manto in tegole., ed è provvisto di un ascensore. L'immobile è così composto: - Piano Sottostrada destinato a garage ha accesso diretto dalla Via Falcone Giudice Giovanni tramite un area comune. - Piano Terra, accessibile dalla Via Falcone Giudice Giovanni, tramite scala condominiale o direttamente da un ingresso indipendente posto sul giardino di pertinenza esclusiva dell'immobile. Tale piano è costituito da Ingresso - soggiorno, Cucina, n. 2 camere da letto, Lavanderia, Ripostiglio, bagni e corridoio.</p> |            |           |
| Vendita soggetta a IVA:                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |           |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |           |
| Stato di occupazione:                      | Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 01/02/2024 alle ore 9.30, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dal debitore il Sig. **** Omissis **** nato il 02/10/1951 a Ragusa C.F.:****                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |           |



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo  
Iscritto a Ragusa il 18/02/2005  
Reg. gen. 4010 - Reg. part. 1753  
Quota: 1/1  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a RAGUSA il 25/07/2017  
Reg. gen. 12510 - Reg. part. 8645  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: Si precisa che nel verbale di pignoramento in data 25/07/2017 a favore di Credito Emiliano S.P.A. contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Reg. generale 12510, Reg. particolare 8645, l'immobile n. 2 Foglio 63 Particella 1514 Subalterno 15 è intestato ad un soggetto terzo, quindi erroneamente indicato.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a RAGUSA il 20/11/2023  
Reg. gen. 18930 - Reg. part. 13973  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente