

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**TRIBUNALE DI RAGUSA**  
**Sezione Civile**  
**Esecuzioni Immobiliari**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**- Lotto n° 3 -**

Locali direzionali ad uso ufficio, siti in Ragusa, nella Via J. A. Spataro n° 17/A

- Ragusa, Foglio A/100, p.lla 633, subb. 4-5 -

*Causa Civile n. 266/2023 Ruolo Gen. Esecuzioni Immobiliari*

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

Modica, 28 settembre 2024

IL C.T.U.

[REDACTED]

(ing. Ivan Giuseppe Piero Giurato)





**TRIBUNALE DI RAGUSA**

**Sezione Civile**

**Esecuzioni Immobiliari**

All'Ill.mo Sig. G.E. Dott. Carlo Di Cataldo

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**-Lotto n° 3-**

*Causa Civile n. 266/2023 R.G. Es. Im.*

*promossa da:* [REDACTED]

*contro:* [REDACTED]

**PREMESSA GENERALE UNICA**

La presente Consulenza Tecnica d'Ufficio ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V.Ill.ma, con conferimento di incarico del 16/01/2024 notificato in data 17/01/2024, nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto, ed esattamente la stima ed altro, come da verbale d'incarico dalla lettera A) alla lettera I), degli immobili di cui al Verbale di Pignoramento Immobiliare del 22/11/2023 notificato al sig. [REDACTED] quale legale rappresentante della società [REDACTED] il 04/12/2023, e per come successivamente trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, in data 05/01/2024 ai nn. 258/184, con la restrizione ivi riportata, ed esattamente i seguenti immobili di proprietà di [REDACTED]



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

**A. Casa a piano primo, sita in Ragusa, nella Via San Giovanni n° 15, censita al N.C.E.U. del Comune di Ragusa al Foglio A/269, p.lla 12, sub. 5, categoria A3, dalla cui soppressione sono stati generati i seguenti immobili:**

1. **Foglio A/279, p.lla 2231, sub. 8, bene comune non censibile;**
2. **Foglio A/279, p.lla 2231, sub. 4, categoria A3, vani 3,5;**
3. **Foglio A/279, p.lla 2231, sub. 5, categoria A3, vani 3,5;**
4. **Foglio A/279, p.lla 2231, sub. 6, categoria A3, vani 3,5;**

ASTE  
GIUDIZIARIE

**B. Vano tramezzato a piano terra, sito in Ragusa, nella Via San Giovanni n° 15-17, censito al N.C.E.U. del Comune di Ragusa al Foglio A/269, p.lla 11, categoria C2 e al Foglio A/269, p.lla 12, sub. 1, categoria C2, (particella graffata), dalla cui soppressione è stato generato il seguente immobile:**

5. **Foglio A/279, p.lla 2231, sub. 9, categoria F3 (in corso di costruzione);**

**C. Locali direzionali ad uso ufficio, posti a piano primo, e relative cantinole accessorie poste a piano primo sotto strada, facenti parte di un fabbricato sito in Ragusa, in C.da Pendente, nella Via John Anthony Spataro, n. 17/A, ed esattamente:**

6. **Foglio A/100 p.lla 633, sub. 4, categoria A10, vani 5;**
7. **Foglio A/100 p.lla 633, sub. 5, categoria D8.**

Si procede alla formazione, descrizione e stima dei lotti di vendita degli immobili eseguiti di cui al citato atto di pignoramento, il tutto in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei superiori immobili, ed in particolare tenendo conto che (come sarà ampiamente esposto ed illustrato nel prosieguo della presente relazione):

- le tre unità immobiliari poste a piano primo nello stabile sito a Ragusa nella Via San Giovanni n. 15, pur se catastalmente individuate da tre distinti subalterni (subb. 4, 5, 6) ed allo stato finito quali A3, in atto trovasi allo stato rustico in corso di ristrutturazione, e la suddivisione operata in tre unità castali della originaria unica unità catastale (Foglio A/269, p.lla 12, sub. 5) e di cui all'atto di provenienza dell'01/04/2005 ricevuto dal notaio Giovanni Livia da Ragusa rep. 31172, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa in data 02/04/2005 ai nn. 7701/3652, non è urbanisticamente legittima inquanto non supportata da alcun titolo edilizio;
- i due immobili siti a Ragusa in Via J. A. Spataro (foglio A/100, p.lla 633, subb. 4 e 5), pur essendo unità immobiliari catastalmente autonome, contigue, con accessi

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



indipendenti, in atto il sub. 4 non è dotato di servizi igienici propri (servizi igienici necessari per la destinazione e fruizione stessa dell'immobile – uffici-), usufruendo in atto dei servizi igienici dell'unità attigua (sub. 5), e quindi tale unità catastale (sub. 4) per essere fruibile autonomamente necessita della realizzazione di opere edili per la formazione dei necessari ed autonomi servizi igienici e per la costruzione della separazione fisica con il contiguo sub. 5, e ciò con dispendio di risorse economiche, sia per le opere edili stesse che per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni edilizie, nonché per le successive variazioni catastali;

e pertanto si ritiene di formare **tre soli lotti di vendita** distinti.

### FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

#### LOTTO N° 1:

Casa a piano primo, sita in **Ragusa**, nella **Via San Giovanni n° 15**, identificata al N.C.E.U. del Comune di Ragusa:

- Foglio A/279, p.lla 2231, sub. 4, categoria A3, vani 3,5;
- Foglio A/279, p.lla 2231, sub. 5, categoria A3, vani 3,5;
- Foglio A/279, p.lla 2231, sub. 6, categoria A3, vani 3,5;
- Foglio A/279, p.lla 2231, sub. 8, bene comune non censibile (vano scala);

di cui al punto A. del superiore elenco.

#### LOTTO N° 2:

Vani a piano terra, siti in **Ragusa**, nella **Via San Giovanni n° 15-17**, censiti al N.C.E.U. del Comune di Ragusa:

- Foglio A/279, p.lla 2231, sub. 9, categoria F3,
- Foglio A/279, p.lla 2231, sub. 8, bene comune non censibile (vano scala);

di cui al punto B. del superiore elenco.

#### LOTTO N° 3:

Locali direzionali ad uso ufficio, posti a piano primo, e relative cantinole accessorie poste a piano primo sotto strada, facenti parte di un fabbricato sito in Ragusa, in C.da Pendente, nella Via John Anthony Spataro, n. 17/A, ed esattamente:

- Foglio A/100 p.lla 633, sub. 4, categoria A10, vani 5;

Foglio A/100 p.lla 633, sub. 5, categoria D8;

di cui al punto C. del superiore elenco.

### DESCRIZIONE E STIMA LOTTO n. 3

(Locali direzionali ad uso ufficio posti a piano primo, e relative cantinole accessorie poste a piano primo sotto strada, siti in **Ragusa**, in **C.da Pendente**, nella **Via John Anthony Spataro, n. 17/A**, di cui al punto C. del superiore elenco)

Gli immobili eseguiti in oggetto sono costituiti da un unico locale direzionale posto a piano primo dello stabile sito in C.da Pendente lungo la Via Jhon Anthony Spataro n. 17/A, nel Comune di Ragusa, costituiti da due contigue unità catastali, oltre a due contigue cantinole poste a primo piano sotto strada, di uno stabile sito all'interno di una zona destinata ad insediamenti con destinazione direzionale-artigianale nel P.R.G..

Trattasi di edificio multipiano per insediamento produttivo di cui alle C.E. n° 306/2002 rilasciata dal Comune di Ragusa in data 20/05/2003 e successiva C.E. in I° Variante n° 306/2002 in data 13/05/2005.

Lo stabile nel suo insieme è stato realizzato dalla [REDACTED] oggi eseguita, su suolo ad essa pervenuto per acquisto fattone con atto del 30/09/2003 ricevuto dal notaio Rosario Morello da Ragusa trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Ragusa in data 30/10/2003 ai nn. 17049/13129 rispettivamente generale e particolare.

Detta vendita del 30/09/2003 alla [REDACTED] è stata eseguita da parte dei signori:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



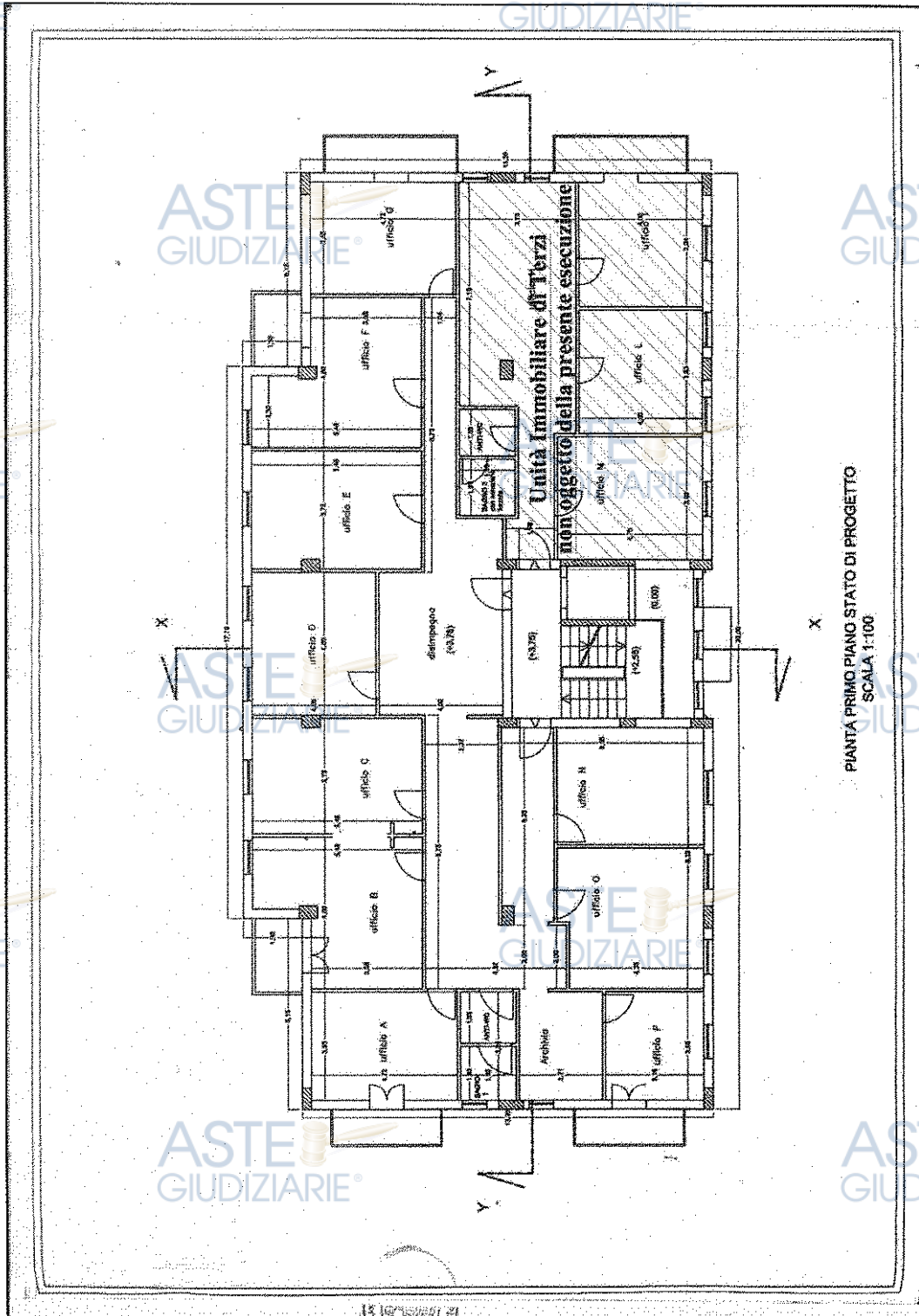
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Dopo il superiore atto di acquisto del 30/09/2003, la [REDACTED] ha presentato al Comune di Ragusa intanto istanza di voltura della C.E. n. 306/2002 in data 22/03/2004 assunta con prot. 114/VII a cui ha fatto seguito il relativo Nulla Osta per voltura di Concessione Edilizia del 14/05/2004. In pari data la stessa [REDACTED] ha presentato istanza di I<sup>a</sup> Variante alla suddetta C.E. n. 306/2002 a cui ha fatto seguito il rilascio in data 13/05/2005 della nuova C.E. in Variante. Relativamente agli immobili oggi oggetto della presente esecuzione (facenti parte del primo piano dello stabile in oggetto), si specifica che l'intero primo piano è stato dichiarato "agibile" dal Comune di Ragusa con Autorizzazione di Agibilità del 24/03/2006 assunta con prot. CC038/06.

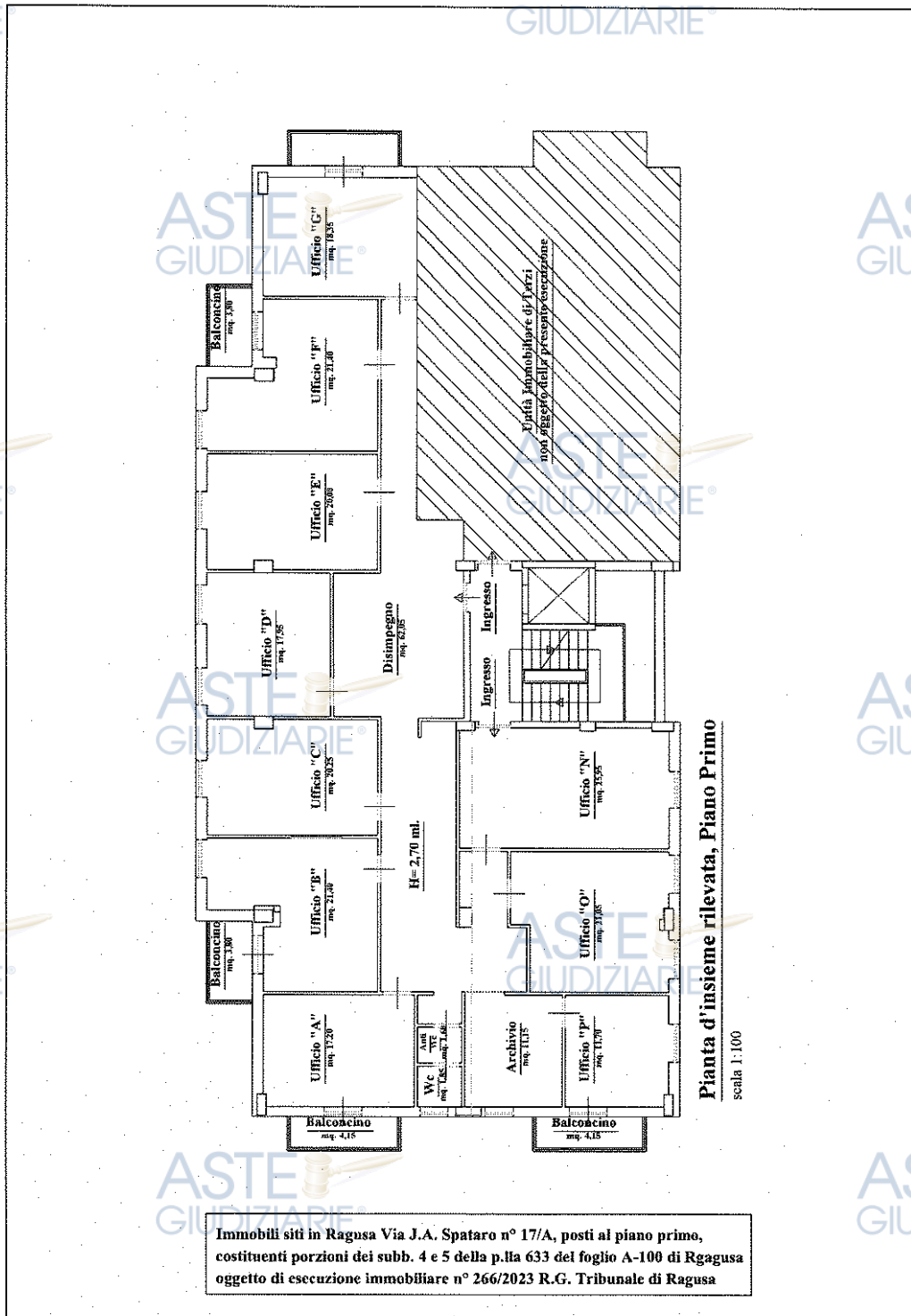
Successivamente ancora, relativamente agli immobili oggi oggetto della presente esecuzione immobiliare e posti a piano primo, la [REDACTED] ha presentato in data 24/05/2016 Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), assunta con prot. 154/2016 per frazionamento edilizio dell'intero piano primo, come da elaborati grafici allegati. La suddetta D.I.A. è stata rilasciata in data 26/07/2016, e successivamente i lavori sono stati ultimati in data 28/07/2016, come da Certificato di Collaudo Finale del 29/07/2016 assunto con prot. 0081310.

A seguito dei sopralluoghi effettuati e dei rilievi metrici e fotografici eseguiti dal sottoscritto in seno alla presente Procedura Immobiliare sugli immobili in oggetto risulta quanto appresso:

1. Per quanto riguarda i locali direzionali ad uso ufficio posti al piano primo, i lavori di cui alla superiore D.I.A. del 24/05/2016 per frazionamento edilizio risultano completi, ma dai rilievi effettuati risulta che rispetto allo stato di progetto denunciato sono state eseguite alcune modifiche alle partizioni interne, come si evidenzia dalla seguente comparazione fra lo stato progettuale denunciato e quello di rilievo odierno:



**Pianta "Stato di Progetto"**  
stralciata dalla Tav. Unica allegata alla D.I.A. del 24/05/2016



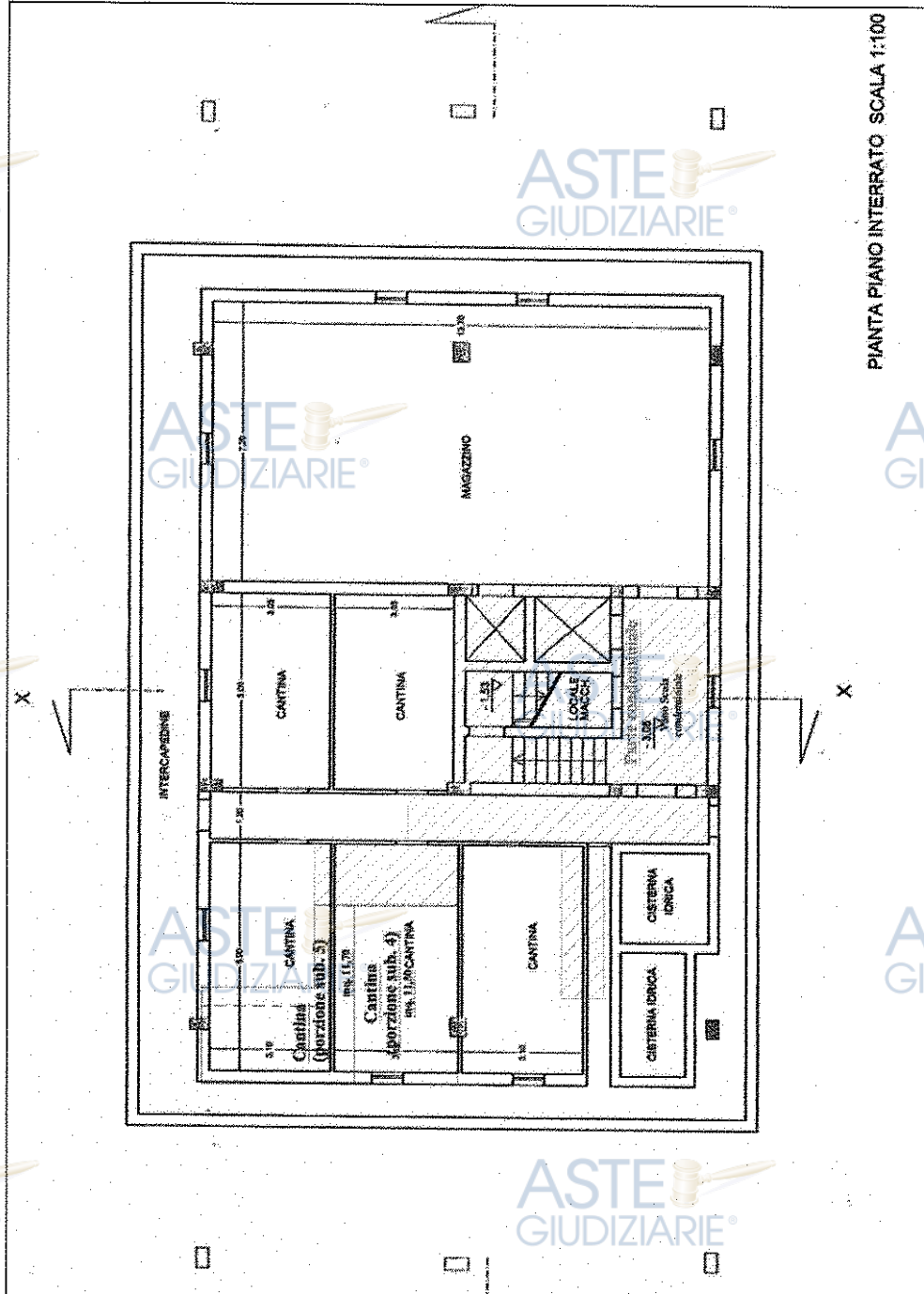
**Rilievo Pianta Piano Primo**

Per cui allo stato odierno per poter regolarizzare le difformità costituite dalle modifiche alle partizioni interne è necessario presentare all'U.T.C. di Ragusa, apposita pratica urbanistica come in seguito esposto.

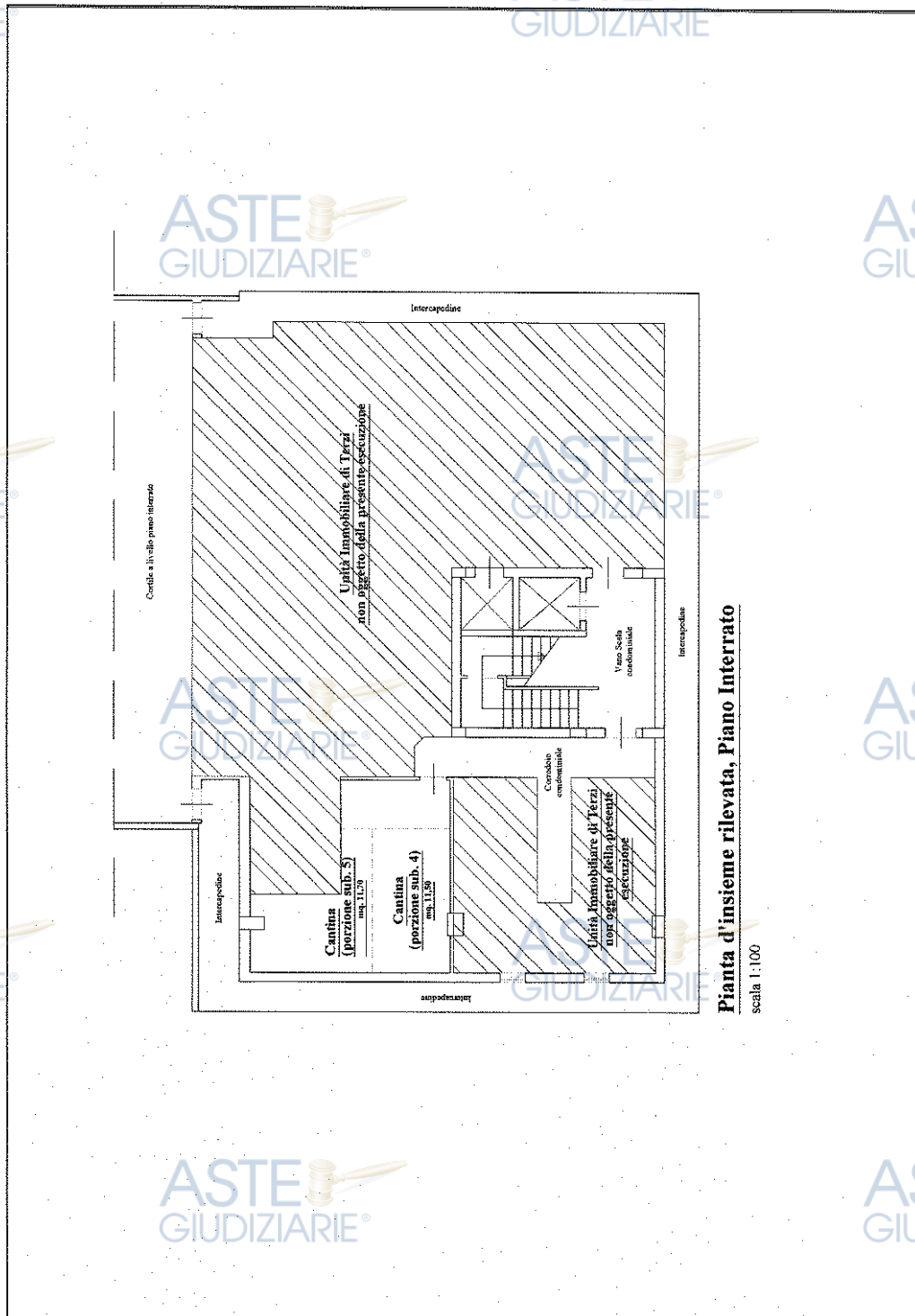
2. Mentre per quanto riguarda le cantinole poste al primo piano sotto strada, per le stesse l'ultimo atto autorizzativo in essere risulta dalle ricerche effettuate essere la



rappresentazione grafica del progetto allegato alla C.E. di I<sup>a</sup> Variante n° 306/2002 del 13/05/2005, ma dai rilievi effettuati risulta che rispetto allo stato di progetto suddetto sono state eseguite alcune modifiche alle partizioni interne che interessano l'intero piano oltre agli immobili oggetto della presente relazione, come si evidenzia dalla seguente comparazione fra lo stato progettuale allegato alla C.E. n. 302/2002 di I<sup>a</sup> Variante del 13/05/2005 e quello di rilievo odierno:



**Pianta Piano Primo Sotto Strada "Stato di Progetto"**  
stralciata dalla Tav. 3 allegata alla C.E. n. 302/2002 di I<sup>a</sup> Variante del 13/05/2005



**Rilievo Pianta Piano Primo Sotto Strada**

Per cui allo stato odierno per poter regolarizzare le difformità costituite dalle modifiche alle partizioni interne è necessario presentare all'U.T.C. di Ragusa, apposita pratica urbanistica come in seguito esposto.

3. Alla luce di quanto riportato nei superiori punti 1. e 2., si evidenzia che per regolarizzare le difformità costituite dalle modifiche alle partizioni interne sia del

piano primo che del piano primo sotto strada è necessario presentare all'U.T.C. di Ragusa, pratica urbanistica costituita da Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (art. 6, comma 2, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art.3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana) accompagnata dalla **ricevuta di versamento di € 1.000,00** quale sanzione, per la parte dell'intervento già realizzato in difformità rispetto:

- a. Per il piano primo alla D.I.A. del 24/05/2016 per frazionamento edilizio;
- b. Per il piano primo sotto strada alla C.E. n. 302/2002 di I<sup>a</sup> Variante del 13/05/2005.

4. Gli immobili eseguiti posti al piano primo, oggi completi e rifiniti in ogni loro parte, sono composti dai seguenti ambienti così come riportati nel superiore Rilievo Pianta Piano Primo (si specifica che la denominazione degli uffici segue quella indicata nel progetto allegato alla superiore D.I.A. del 24/05/2016):

- a. Ufficio "A" della superficie interna netta di circa mq. 17,20 munito di balconcino autonomo di mq. 4,15;
- b. Ufficio "B" della superficie interna netta di circa mq. 21,40 munito di balconcino autonomo di mq. 3,80;
- c. Ufficio "C" della superficie interna netta di circa mq. 20,25;
- d. Ufficio "D" della superficie interna netta di circa mq. 17,95;
- e. Ufficio "E" della superficie interna netta di circa mq. 20,00;
- f. Ufficio "F" della superficie interna netta di circa mq. 21,40 munito di balconcino autonomo di mq. 3,80;
- g. Ufficio "G" della superficie interna netta di circa mq. 18,35 munito di balconcino autonomo di mq. 4,15;
- h. Ufficio "N" della superficie interna netta di circa mq. 25,95;
- i. Ufficio "O" della superficie interna netta di circa mq. 21,05;
- j. Ufficio "P" della superficie interna netta di circa mq. 11,70 con annesso archivio di mq. 11,15, munito di balconcino autonomo di mq. 4,15;
- k. Disimpegno unico della superficie interna netta di circa mq. 62,05, che si diparte dall'ingresso con una zona di attesa per gli uffici e mette in comunicazione tutti gli ambienti presenti;
- l. Anti WC e WC della superficie complessiva di mq.  $(1,85+1,60) = \text{mq. } 3,45$ ;  
per tutti gli ambienti l'altezza interna netta è di circa ml. 2,70.

Per quanto riguarda le porzioni pertinenziali degli immobili eseguiti posti al piano primo sotto strada, oggi completi e rifiniti in ogni loro parte, essi sono composti così come riportato nel superiore Rilievo Pianta Piano Primo Sotto Strada:

m. Cantina porzione sub. 4 della superficie di circa mq. 11,50;

n. Cantina porzione sub. 5 della superficie di circa mq. 11,70;

l'altezza interna netta è di circa ml. 2,57.

Riepilogando si ha che la superficie netta interna totale dei superiori ambienti posti al piano primo è di:

mq.  $(17,20+21,40+20,25+17,95+20,00+21,40+18,35+25,95+21,05+11,70+11,15+62,05+3,45) = \text{mq. } 268,90$ .

La superficie delle pertinenze esterne (balconi) è di:

mq.  $(4,15+3,80+3,80+4,15+4,15) = \text{mq. } 20,05$ .

Mentre la superficie complessiva interna netta delle cantinole poste a piano primo sotto strada risulta essere di:

mq.  $(11,50+11,70) = \text{mq. } 23,20$ .

5. Lo stabile in cui sono posti gli immobili eseguiti, come detto in precedenza, trovasi all'interno del centro urbano di Ragusa e risulta essere composto da tre piani fuori terra più un piano primo sotto strada.

Trattasi di edificio con struttura portante in cemento armato in opera costituita da telai composti da travi e pilastri con solai in latero cemento. La copertura dell'intero stabile risulta essere a tetto a falde con al di sopra manto di copertura costituito da coppo di colore rosso. Esternamente lo stabile risulta rifinito in ogni sua parte con tonachino di colore tenue a la presenza di porzioni di tamponatura con rivestimento costituito da mattoni pressati in laterizio a faccia vista, mentre i balconi presentano ringhiere in acciaio e vetro. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera.

Internamente tutti gli ambienti presentano pavimentazioni in gres porcellanato, mentre le pareti interne e le volte sono rifinite con gesso e successivamente pitturate con colore di diversa tonalità. Gli infissi interni sono realizzati in legno con inserti in vetro per dare luce al disimpegno posto all'interno del locale. Tutti gli ambienti sono dotati di impianto elettrico e rete dati, impianto di climatizzazione costituito da fancoiles, oltreché di impianto idrico e fognario per il servizio igienico

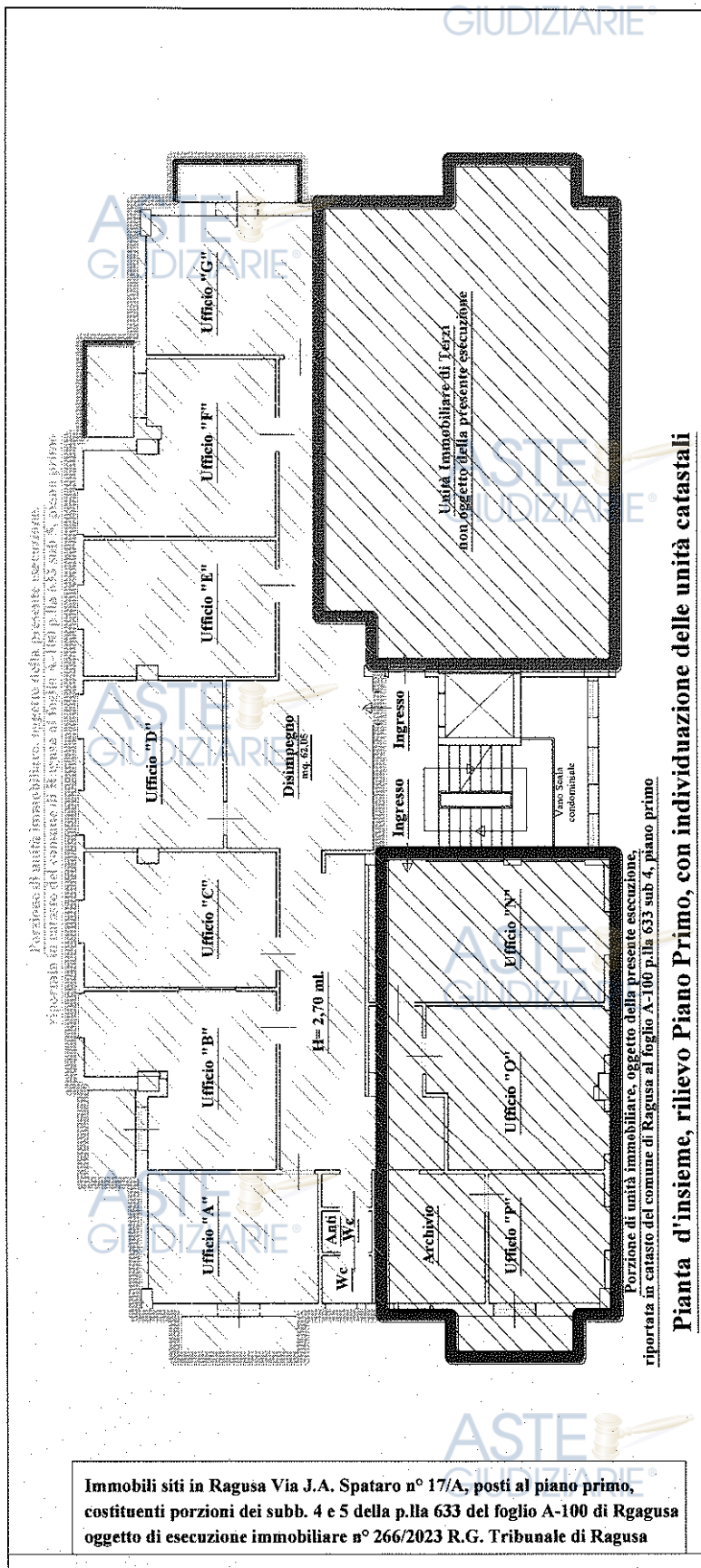
presente. Gli immobili si presentano in uno stato di manutenzione buono ed idoneo all'uso cui sono destinati.

Come sopra esposto l'accesso agli immobili eseguiti in oggetto avviene dal civico n° 17/A della Via J. A. Spataro, accesso costituito sia da un cancello carrabile che da uno pedonale. Tali accessi immettono in un ampio cortile condominiale, adibito a parcheggio e camminamenti, che risulta estendersi lungo i due lati dello stabile posti a Sud-Est e Sud-Ovest, individuato catastalmente dal sub. 3 della p.lla 633 del foglio A100 (B.C.N.C.), quest'ultimo cespite castale individua anche il corridoio di accesso alle singole cantinole poste a piano primo sotto strada. Attraversando il cortile sopra descritto si arriva al portone di ingresso allo stabile, da cui si dipartono le scale di accesso ai piani. Inoltre tutti i piani componenti lo stabile sono serviti da ascensore funzionante. Detto vano scala risulta essere rifinito con le rampe e i pianerottoli costituiti da pavimentazione in marmo, mentre le pareti sono rifinite in gesso di colore bianco. Su tale vano scala si affacciano direttamente i portoncini blindati di ingresso alle singole unità immobiliari. Si specifica che per quel che riguarda gli immobili eseguiti in oggetto, come riportato nel superiore Rilievo della Pianta del Piano Primo, sono dotati di due ingressi autonomi entrambi muniti di portoncino blindato.

Dal punto di vista catastale, pur essendo oggi gli immobili costituenti un'unica unità immobiliare funzionale (vista la presenza di un solo servizio igienico), per essi la società proprietaria, [REDACTED] oggi eseguita, ha presentato in data 17/05/2005 al Catasta Fabbricati di Ragusa due distinte pratiche catastali relative a **due unità catastali contigue** allo stato finito riportate come segue:

- 1) Foglio A100, p.lla 633, sub. 4, categoria A10, consistenza vani 5,00, piani 1-S1, rendita € 1.136,21;
- 2) Foglio A100, p.lla 633, sub. 5, categoria D8, piani 1-S1, rendita € 3.366,00;

in esse unità catastali compresa anche la pertinenziale porzione di cantinola posta a piano primo sotto strada, così come appresso riportato:



**Immobili siti in Ragusa Via J.A. Spataro n° 17/A, posti al piano primo, costituenti porzioni dei subb. 4 e 5 della p.la 633 del foglio A-100 di Ragusa oggetto di esecuzione immobiliare n° 266/2023 R.G. Tribunale di Ragusa**

**Pianta d'insieme, rilievo Piano Primo, con individuazione delle unità catastali**



Firmato Da: IVAN GIUSEPPE PIERO GIURATO Emesso Da: ARUBAPE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ceb8ff7b62bc93a58-1f762565ae6dd





Da quanto sopra esposto risulta che le singole unità immobiliari eseguite sono sostanzialmente correttamente riportate in Catasto Urbano di Ragusa, ad eccezione:

- di qualche partizione interna al piano primo;
- della non corrispondenza tra la rappresentazione a piano sotto strada delle singole cantinole (porzione sub. 4 e 5), nonché del B.C.N.C. sub. 3 (corridoio condominiale) nell'Elaborato Planimetrico con lo stato dei luoghi;
- soprattutto del fatto che è **necessario accatastare tutto come un'unica unità catastale** (in conformità sia ai titoli urbanistici che allo stato di fatto odierno).

Ricapitolando si ha che:

- 1) Ai fini della regolarizzazione urbanistica è necessario presentare pratica C.I.L.A. per un costo totale prevedibile (comprensivo di sanzione di € 1.000,00, oneri tecnici € 1.800,00, spese varie € 500,00) di € **3.300,00**, importo che sarà appresso decurtato dal valore di stima;
- 2) Ai fini della regolarizzazione catastale è necessario presentare nuovo elaborato planimetrico d'insieme, per quanto sopra esposto, oltre alla presentazione di corretta planimetria unica (fusione degli attuali due subb. 4 e 5, e corretta rappresentazione delle partizioni interne) per un costo totale prevedibile (oneri tecnici € 1.500,00, spese varie € 300,00) di € **1.800,00**, importo che sarà appresso decurtato dal valore di stima.

Per quanto riguarda la detenzione degli immobili, essi sono occupati (con utilizzo esclusivo di singole porzioni e di utilizzo comune di altre porzioni per servizi e zone comuni) da più professionisti, per come anche riferito dall'ing. Giovanni Scrofani nella qualità di legale rappresentante della [REDACTED] eseguita, nel corso del sopralluogo del 28/02/2024, ed esattamente, [REDACTED]

[REDACTED] i quali occupanti, titolari di regolari contratti di affitto registrati in data antecedente il pignoramento immobiliare in oggetto, ormai corrispondono il canone d'affitto direttamente alla Procedura Esecutiva di cui in oggetto nella persona del Custode Giudiziario Avv. Giorgio Di Martino Russo, e per un ammontare complessivo del canone di locazione mensile di € 1.344,00 (al netto dell'IVA).

Alfine di eseguire la stima del suddetto immobile, oltre a quanto sopra esposto ed evidenziato, si evidenzia anche che:



- L'ubicazione degli immobili, all'interno del perimetro urbano di Ragusa, è sicuramente un valore aggiunto alle caratteristiche intrinseche degli immobili stessi, in quanto la zona di che trattasi risulta essere una zona in attuale espansione sia nel settore primario che secondario;
- La destinazione degli immobili è quella di utilizzo come locali direzionali per uffici, come in effetti oggi gli immobili vengono utilizzati;
- la zona è munita di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché della presenza di tutti i servizi essenziali (banca, posta, attività di vicinato, ect.);

per tutto quanto sopra esposto ed evidenziato, si ritiene di valutare l'immobile nel suo insieme attraverso due diverse metodologie di stima e precisamente: stima analitica e stima comparativa.

1) **Stima analitica:**

considerato che il canone d'affitto mensile versato oggi dagli occupanti gli immobili è di complessivi € 1.344,00 da cui scaturisce un importo annuale pari a:

$$€ 1.344,00 \times 12 \text{ mesi} = 16.128,00 \text{ €/anno}$$

da tale importo annuale si detrae una quota pari al 25% che tiene conto delle spese amministrative di gestione, spese per manutenzioni, eventuali sfiti, ect., per cui si ha:

$$€/\text{anno } 16.128,00 \times 0,75 = €/\text{anno } 12.096,00,$$

reddito netto annuo che si capitalizza (considerato che tutti gli ambienti sono occupati, e considerata l'ubicazione favorevole degli immobili, posti nel tessuto urbano come sopra descritto, che ne garantisce la certezza nella continuità degli affitti) al tasso dello 3%, per cui si ha:

$$€/\text{anno } 12.096,00 / 0,03 = € \mathbf{403.200,00} \text{ (valore venale da stima analitica)}$$

- 2) **Stima comparativa:** da indagini di mercato dettagliate nella zona sia per immobili urbani in genere ed in particolare per immobili similari, si ritiene di valutare gli immobili in oggetto ad € 1.400,00 per mq. di superficie netta calpestabile interna (in esso valore incluse tutte le pertinenze interne ed esterne - cantinole, balconi, area a parcheggio);

Per cui si ha:

$$\text{mq. } 268,90 \times 1.400,00 \text{ €/mq.} = € \mathbf{376.460,00} \text{ (valore venale da stima comparativa)}$$

I superiori valori venali ricavati vengono mediati per cui in ultimo si ha:

$$(€ 403.200,00 + € 376.460,00)/2 = € \mathbf{389.830,00} \text{ (valore venale)}$$

Da tale importo vanno detratti, come superiormente già riportato:

- € 3.300,00 per pratica urbanistica di regolarizzazione;
- € 1.800,00 per pratica catastale di regolarizzazione e fusione;

per un totale di (€ 3.300,00 + € 1.800,00) = € 5.100,00, da cui si ha:

$$€ 389.830,00 - € 5.100,00 = € 384.730,00$$

Infine si effettua un abbattimento forfettario (nella misura del 15% del superiore valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, per cui si ha il seguente **valore di vendita**:

$$€ 384.730,00 \times 0,85 = € 327.020,50$$

Che si arrotonda a € 327.000,00 (diconsi *Euro trecentoventisettemila/00*).

#### DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

*Dalle visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa e dalle ispezioni allegate in fascicolo, risultano a carico del lotto in oggetto, nel ventennio precedente, le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli contro:*

1. **Iscrizione contro**, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, n. 3310/722 del 19/02/2010 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] quale ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del 18/02/2010, notaio Giovanni Livia, rep. 39963/9790, sulla sorte capitale di € 300.000,00 e complessivi € 450.000,00, gravante sulla quota di 1/1 del locale direzionale in Ragusa foglio A100, p.lla 633, sub. 4-5;
2. **Trascrizione contro**, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, n. 258/184 del 05/01/2024 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] quale verbale di pignoramento immobili, gravante sulla quota di 1/1 del locale direzionale in Ragusa foglio A100, p.lla 633, sub. 4-5.

Si allega alla presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, la seguente documentazione:

- Allegato 1: Verbali di sopralluogo;
- Allegato 2: Visura storico catastale Catasto Terreni della p.lla 633 del foglio A100 di Ragusa (derivante dall'acquistata p.lla 614);

- Allegato 3: Visure storiche catastali Catasto Fabbricati dei subb. 4-5 della p.lla 633 del foglio A100 di Ragusa;
- Allegato 4: Estratto di mappa della p.lla 633 del foglio A100 di Ragusa;
- Allegato 5: Elaborato Planimetrico della p.lla 633 del foglio A100 di Ragusa (dimostrazione grafica dei subalterni - elenco subalterni assegnati);
- Allegato 6: Planimetrie catastali dei subb. 4 e 5 della p.lla 633 del foglio A100 di Ragusa;
- Allegato 7: Atto di Compravendita del 30/09/2003 ricevuto dal notaio Rosario Morello da Ragusa trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Ragusa in data 30/10/2003 ai nn. 17049/13129 rispettivamente generale e particolare (acquisto terreno di sedime dello stabile in oggetto);
- Allegato 8: Restituzione grafica degli immobili eseguiti posti a piano primo e piano primo sotto strada, per come rilevati;
- Allegato 9: Documentazione urbanistica: C.E. n. 306/2002 rilasciata dal Comune di Ragusa in data 20/05/2003, Nulla Osta per voltura della C.E. n. 306/2002 alla [REDACTED] (esecutata) del 10/05/2004, C.E. di I<sup>a</sup> Variante n. 306/2002 del 13/05/2005, Certificato di Agibilità dell'intero Piano Primo n CC038/06 del 24/03/2006, D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) per frazionamento del Piano Primo del 24/05/2016 n. 154/2016, Tavola Unica allegata alla D.I.A. n. 154/2016, Certificato di Fine Lavori D.I.A. e Collaudo del 29/07/2016, prot. 0081310;
- Allegato 10: Relazione fotografica LOTTO N° 3;

#### DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

- Allegato 11: elenco sintetico delle formalità a carico di [REDACTED]
- Allegato 12: elenco sintetico delle formalità a carico sulla p.lla 614 del N.C.T. di Ragusa al Foglio A100;
- Allegato 13: elenco sintetico delle formalità a carico sulla p.lla 633 sub. 4 del N.C.E.U. di Ragusa al Foglio A100;
- Allegato 14: elenco sintetico delle formalità a carico sulla p.lla 633 sub. 5 del N.C.E.U. di Ragusa al Foglio A100;



- Allegato 15: Nota di iscrizione contro 3310/722 del 12/02/2010 relativa a ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
- Allegato 16: Trascrizione contro n. 258/184 del 05/01/2024 quale verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]



In Modica, il 28/09/2024

Il C.T.U.

(ing. Ivan Giuseppe Piero Giurato)

