

SCHEDA SINTETICA

Lotto unico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esec. 161/2022

contro:

Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Custode Giudiziario Avv. Agosta Concetta

Esperto del procedimento Ing. Laura Arrabito

Diritto	Il bene viene posto in vendita per i seguenti diritti:
Bene	<p><u>BENE N° 1 - Appartamento con accesso indipendente</u></p> <p>L'abitazione, sita a Ragusa in via Giovanni Paisiello n° 22, pur essendo inserita in un contesto condominiale, gode di accesso indipendente, essendo espressamente esclusa dal condominio della scala e dell'ascensore. L'appartamento si trova al piano seminterrato, raggiungibile da una scala esterna che conduce esclusivamente ad esso, ed occupa una superficie utile di circa 100 mq.</p> <p>Il condominio, ricadente in Zona Territoriale Omogenea "B1 - zone B sature" del vigente PRG del Comune di Ragusa, presenta struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato con tamponamenti e solai in laterocemento. Le finiture dell'unità immobiliare in questione sono modeste ma di buona qualità e in buono stato di conservazione; non sono presenti tracce di umidità discendente e/o ascendente né dissesti strutturali di alcun genere.</p> <p>L'abitazione è allacciata a tutte le utenze che la rendono abitabile ed è provvista di impianto di riscaldamento e di raffrescamento.</p> <p>Per la costruzione dell'intero condominio fu rilasciata dal Comune di Ragusa</p>



	<p>Concessione Edilizia n. ____ del _____ e successiva variante del _____; limitatamente all'alloggio de quo, è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. _____ del _____, per il cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione, e successiva Abitabilità del _____.</p> <p>Si segnala che nell'elaborato grafico allegato alla sanatoria n. _____ vi sono riportate alcune misure difformi rispetto a quelle riscontrate in sede di sopralluogo, che invece corrispondono esattamente a quanto indicato nella Dichiarazione sullo Stato dei Lavori, allegata alla stessa sanatoria, a firma del sig. _____, titolare della concessione.</p> <p>Al fine di correggere tali palesi errori, il Comune di Ragusa consente di rettificare l'elaborato grafico allegato alla sanatoria riportando le corrette misure senza la corresponsione di alcuna ulteriore somma.</p> <p>L'Appartamento, dunque, risulta pienamente conforme alla sanatoria rilasciata a meno di una struttura precaria in alluminio di superficie pari a circa 1,65 mq, chiusa su tre lati da bachelite e vetro, installata sul balcone prospiciente il cortile condominiale interno, facilmente sanabile ai sensi dell'Art. 20 - comma 1 - L.R. 4/2003 o in alternativa smontandola e mettendo in pristino i luoghi.</p> <p>Dalle ricerche effettuate dalla scrivente e da quanto dichiarato dall'esecutato, per la gestione delle spese condominiali, l'appartamento risulta essere autonomo, non rientrando tra quelli gestiti dagli amministratori dei condomini adiacenti con accesso rispettivamente ai civici 20 e 24, pertanto non risultano spese condominiali in arretrato.</p> <p>L'area in cui è ubicato l'appartamento si trova nelle immediate vicinanze dello Stadio Giovanni Biazzo e della Chiesa del Sacro Cuore di Gesù, zona centrale ben dotata di servizi, con ampia possibilità di parcheggio sulla pubblica via.</p> <p>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.</p> <p>La vendita del bene non è soggetta IVA.</p>
<p>Ubicazione</p>	<p>Coord. Geografiche: 36°55'17.7"N 14°43'03.7"E</p>



<p>Titolarità</p>	<p>L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:</p>  
<p>Provenienza ventennale</p>	<p>Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.</p> <p>Dalla certificazione notarile in atti e dalla consultazione dei documenti reperiti, agli esecutati sig.ri ----- ----- la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa al foglio 65 -p.lla 1392 - sub 19, in qualità di bene personale, è pervenuta per atto di compravendita del _____, Rep. N° _____, Notaio _____, trascritto il _____ ai NN. _____ da potere di _____, nato il _____ a _____ () CF: _____, e _____, nata il _____ a _____ () CF: _____.</p> <p>Ai coniugi _____, l'immobile era pervenuto per atto di compravendita rogato dal Notaio _____ in data _____ Rep. N° _____, trascritto a Ragusa il _____ ai NN. _____, da potere di _____ nato a _____ () il _____, CF: _____, e _____ nato a _____ (_____) il _____, CF: _____.</p> 
<p>Dati catastali</p>	<p>Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Ragusa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sez. A - Fg. 65 - Part. 1392 - Sub. 19 - Zc. 1 - Categoria A/3 - cl. 2 - vani 6,5 - superficie catastale: Totale 122 mq - Totale escluse aree scoperte 115 mq - Rendita 419,62 € - Piano S1. 



	<p>Bene intestato a :</p> <ul style="list-style-type: none"> • _____(Proprietà 1/2) Codice fiscale: _____ Nato a Ragusa il _____ • _____(Proprietà 1/2) Codice fiscale: _____ Nata in _____ <p>I titolari catastali corrispondono a quelli reali.</p> <p>I dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli reali.</p>
<p>Lotto</p>	<p>Il lotto è formato dal seguente bene:</p> <p>Bene N° 1 - Appartamento con accesso indipendente ubicato a Ragusa (RG) - Via Giovanni Paisiello, 22, piano S1</p>
<p>Occupazione</p>	<p>Il bene risulta occupato .</p>
<p>Completezza documentazione ex art.567, c. 2</p>	<p>La documentazione risulta completa e corretta</p>
<p>Irregolarità e abusi</p>	<p>L'Appartamento risulta pienamente conforme alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. _____rilasciata dal Comune di Ragusa in data _____ a meno di una struttura precaria in alluminio di superficie pari a circa 1,65 mq, chiusa su tre lati da bachelite e vetro, installata sul balcone prospiciente il cortile condominiale interno.</p> <p>Si segnala che nell'elaborato grafico allegato alla sanatoria n. _____ vi sono riportate alcune misure difformi rispetto a quelle riscontrate in sede di sopralluogo, che invece corrispondono esattamente a quanto indicato nella Dichiarazione sullo Stato dei Lavori, allegata alla stessa sanatoria, a firma del sig. _____, titolare della concessione.</p>
<p>Immobile sanabile</p>	<p>Il bene è sanabile ai sensi dell'Art. 20 – comma 1 - L.R. 4/2003 o alternativamente mettendo in pristino i luoghi.</p> <p>Inoltre, al fine di correggere i palesi errori riportati nell'elaborato grafico della Concessione Edilizia in Sanatoria _____, il Comune di Ragusa consente di rettificare il documento riportando le corrette misure senza la corresponsione di alcuna ulteriore somma.</p>



Titolarità urbanistica	Concessione Edilizia in Sanatoria n. _____
Agibilità	Autorizzazione di Abitabilità del
Divisibilità	Lotto non comodamente divisibile
Valore di Mercato	Bene N° 1 110.000,00 €
Valore del canone mensile	Bene N° 1 350,00 €/mese
Vendibilità e motivo	Immobile ubicato in zona semicentrale del Comune di Ragusa, nelle immediate vicinanze dello Stadio Giovanni Biazzo e della Chiesa del Sacro Cuore di Gesù, zona ben dotata di servizi, con ampia possibilità di parcheggio sulla pubblica via.
Vincoli	Non sono stati individuati vincoli opponibili alla procedura
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata
Oneri	<p>Non si è a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali.</p> <p>L'appartamento si trova in un contesto di condominio, tuttavia sui titoli di proprietà susseguirsi nel tempo si precisa che la parte acquirente rimane espressamente esclusa dal condominio della scala e dell'ascensore.</p> <p>Per la gestione delle spese condominiali l'appartamento risulta essere autonomo, non rientrando tra quelli gestiti dagli amministratori dei condomini adiacenti con accesso rispettivamente dai civici 20 e 24, pertanto non risultano spese condominiali a carico del proprietario.</p>
APE	Non esiste APE in corso di validità
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	•



Trascrizioni

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	99,00 mq	114,30 mq	1	114,30 mq	2,70 m	S1
Balcone	10,80 mq	10,80 mq	0,25	2,70 mq	0,00 m	S1
Veranda	7,40 mq	7,40 mq	0,25	1,85 mq	0,00 m	S1
Area esterna coperta di uso esclusivo	4,60 mq	4,60 mq	0,25	1,15 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				120,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Valore unitario				917,00	€/mq	
Quota in vendita				100	%	

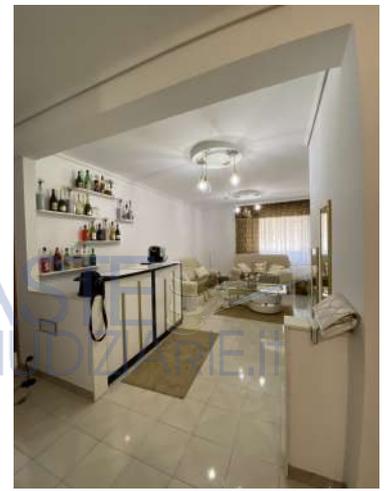
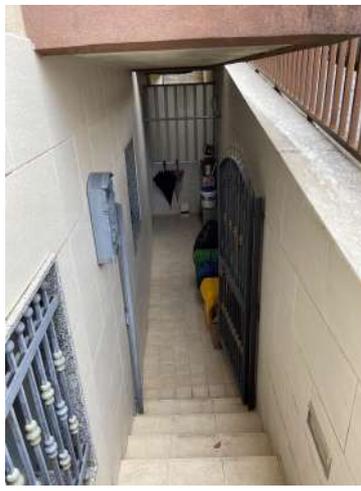
VALORE DI MERCATO BENE N°1

€ 110.000,00

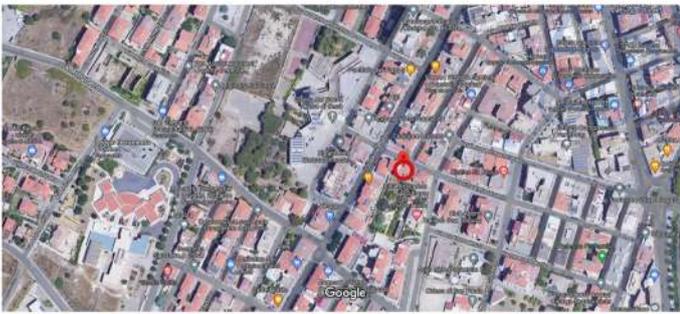
EVENTUALE CANONE MENSILE BENE N°1

€ 350,00

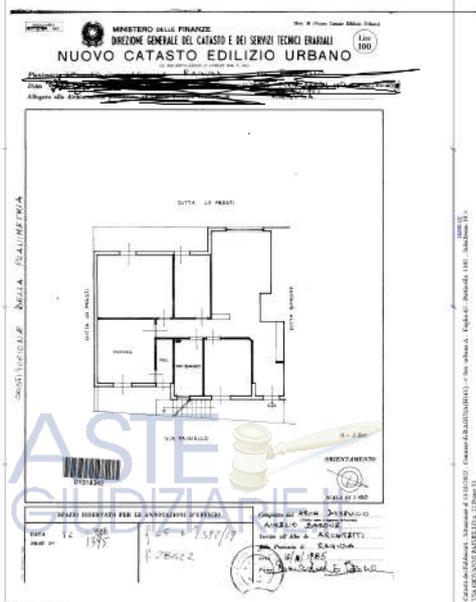




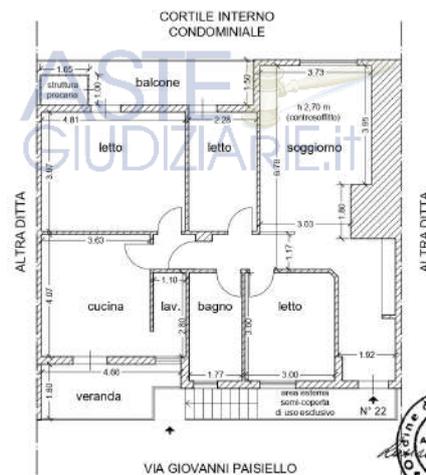
Google Maps 36°55'17.7"N 14°43'03.7"E
Via Giovanni Paisiello, 22 - 97100 Ragusa



Google Maps 36°55'17.7"N 14°43'03.7"E
Via Giovanni Paisiello, 22 - 97100 Ragusa



RILIEVO GEOMETRICO
effettuato in data 15/10/2022



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ARRABITO LAURA Emesso Da: ARUBAPE S.P.A. NS CA 3 Serial#: 76600674b066a9acc6a1c751f6c0d08

TRIBUNALE DI RAGUSA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Arrabito Laura, nell'Esecuzione Immobiliare 161/2022 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti.....	12



INCARICO

All'udienza del 13/09/2022, la sottoscritta Ing. Arrabito Laura, con studio in Via Isonzo, 9 - 97018 - Scicli (RG), email laurarrabito@hotmail.it, PEC laura.arrabito@ingpec.eu, Tel. 338 4211060, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento con accesso indipendente ubicato a Ragusa (RG) - Via Giovanni Paisiello, 22, piano S1 (Coord. Geografiche: 36°55'17.7"N 14°43'03.7"E)

DESCRIZIONE

L'abitazione, sita a Ragusa in via Giovanni Paisiello n° 22, pur essendo inserita in un contesto condominiale, gode di accesso indipendente, essendo espressamente esclusa dal condominio della scala e dell'ascensore. L'appartamento si trova al piano seminterrato, raggiungibile da una scala esterna che conduce esclusivamente ad esso, ed occupa una superficie utile di circa 100 mq.

Il condominio, ricadente in Zona Territoriale Omogenea "B1 - zone B sature" del vigente PRG del Comune di Ragusa, presenta struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato con tamponamenti e solai in laterocemento. Le finiture dell'unità immobiliare in questione sono modeste ma di buona qualità e in buono stato di conservazione; non sono presenti tracce di umidità discendente e/o ascendente né dissesti strutturali di alcun genere.

L'abitazione è allacciata a tutte le utenze che la rendono abitabile ed è provvista di impianto di riscaldamento e di raffrescamento.

Per la costruzione dell'intero condominio fu rilasciata dal Comune di Ragusa Concessione Edilizia n. ___ del ___ e successiva variante del ____; limitatamente all'alloggio de quo, è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. ____ del _____, per il cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione, e successiva Abitabilità del _____.

Si segnala che nell'elaborato grafico allegato alla sanatoria n. _____ vi sono riportate alcune misure difformi rispetto a quelle riscontrate in sede di sopralluogo, che invece corrispondono esattamente a quanto indicato nella Dichiarazione sullo Stato dei Lavori, allegata alla stessa sanatoria, a firma del sig. _____, titolare della concessione.

Al fine di correggere tali palesi errori, il Comune di Ragusa consente di rettificare l'elaborato grafico allegato alla sanatoria riportando le corrette misure senza la corresponsione di alcuna ulteriore somma.

L'Appartamento, dunque, risulta pienamente conforme alla sanatoria rilasciata a meno di una struttura



precaria in alluminio di superficie pari a circa 1,65 mq, chiusa su tre lati da bachelite e vetro, installata sul balcone prospiciente il cortile condominiale interno, facilmente sanabile ai sensi dell'Art. 20 - comma 1 - L.R. 4/2003 o in alternativa smontandola e mettendo in pristino i luoghi.

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente e da quanto dichiarato dall'esecutato, per la gestione delle spese condominiali, l'appartamento risulta essere autonomo, non rientrando tra quelli gestiti dagli amministratori dei condomini adiacenti con accesso rispettivamente dai civici 20 e 24; pertanto non risultano spese condominiali in arretrato.

L'area in cui è ubicato l'appartamento si trova nelle immediate vicinanze dello Stadio Giovanni Biazzo e della Chiesa del Sacro Cuore di Gesù, zona semicentrale ben dotata di servizi, con ampia possibilità di parcheggio sulla pubblica via.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento con accesso indipendente ubicato a Ragusa (RG) - Via Giovanni Paisiello, 22, piano S1

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 esecutati:

-

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

- _____ (Proprietà 1/2) BENE PERSONALE
- _____ (Proprietà 1/2) BENE PERSONALE



CONFINI

L'immobile confina con via Paisiello, con cortile condominiale interno e, come riportato nell'atto di compravendita del _____ rogato dal Notaio Parrino, rep. _____, con proprietà dei



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	99,00 mq	114,30 mq	1	114,30 mq	2,70 m	S1
Balcone	10,80 mq	10,80 mq	0,25	2,70 mq	0,00 m	S1
Veranda	7,40 mq	7,40 mq	0,25	1,85 mq	0,00 m	S1
Area esterna coperta di uso esclusivo	4,60 mq	4,60 mq	0,25	1,15 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				120,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	65	1392	19	1	A3	02	6,5	Totale: 122 mq - Totale escluse aree scoperte: 115 mq	419,62 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

L'appartamento si trova in un contesto di condominio, tuttavia sui titoli di proprietà susseguiti nel tempo si precisa che la parte acquirente rimane espressamente esclusa dal condominio della scala e dell'ascensore.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in buono stato conservativo, priva di lesioni strutturali e di umidità di alcun genere; gli impianti sono funzionanti. L'appartamento è abitabile sin da subito senza la necessità di effettuare lavori urgenti di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'appartamento si trova in un contesto di condominio, tuttavia sul titolo di proprietà a rogito Notaio Parrino, allegato alla presente perizia, si precisa quanto segue:

"Viene compresa nella vendita la comproprietà proporzionale delle parti, opere ed installazioni destinate all'uso comune nell'edificio per legge e quali risultano dallo stato dei luoghi e con tutti i patti, condizioni e clausole contenuti nell'Atto di Compravendita a rogito Notaio Ettore Sciacca di Pozzallo del 30 luglio 1984 appresso citato che qui si intendono richiamati e trascritti e che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, precisandosi che la parte acquirente rimane espressamente esclusa dal condominio della scala e dell'ascensore."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione presenta due fronti liberi a nord-est e a sud-ovest, mentre sugli altri due lati confina con altre proprietà. La struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato, con tamponamenti esterni e solai in laterocemento, non mostra alcun segno di dissesto statico.

L'altezza interna utile, come riportato negli elaborati nella Sanatoria ____, è di 2,80 m; all'attualità l'appartamento risulta controsoffittato mostrando un'altezza netta di 2,70 m.

La pavimentazione interna è in piastrelle di gres porcellanato, le pareti del soggiorno e delle camere da letto sono intonacate e perfettamente rifinite, mentre quelle della cucina, della lavanderia e del bagno sono interamente piastrellate; nessuna di queste presenta segni di umidità discendente e/o ascendente né alcun tipo di lesione.

Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio freddo e vetrocamera, le porte interne sono per lo più in legno tamburato.

Gli impianti elettrico ed idrico sono del tipo sotto traccia. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e raffrescamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato _____.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/1984 al 26/07/2011		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/07/2011		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 13/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

•



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in Zona Territoriale Omogenea "B1 - zone B sature" del vigente PRG del Comune di Ragusa, regolamentato dall'art. 39.1 delle Norme Tecniche di Attuazione che si riporta di seguito:

Art. 39.1 -B1 Zone B sature

(articolo così modificato dal decreto D, Dir, 120/06, parere 12 punto 9 comma d) del 28.11.2005 reso dalla unità operativa 5.4 del servizio 5/DRU in conformità al voto del consiglio regionale dell'urbanistica n. 468/2005)

Sono così individuate nella scala 1:2.000 le zone omogenee di edilizia prevalentemente residenziale esistente, che ha saturato i lotti di pertinenza.

Attività e destinazioni d'uso ammesse:



- residenza;
- attività commerciali e pubblici esercizi in genere;
- attività professionali, di rappresentanza, di credito, assicurazione e terziarie in genere;
- attività artigianali non inquinanti;
- attività religiose, culturali, scolastiche, sanitarie, sportive, a carattere privato;
- attività ricettive;
- attività ricreative e di spettacolo;
- autorimesse pubbliche o private.

Attività e destinazioni d'uso vietate:

- attività zootecniche e macelli;
- attività industriali;
- attività artigianali inquinanti;
- attività commerciali all'ingrosso e ipermercati.

Interventi ammessi: in relazione alle numerose osservazioni riguardo la richiesta di possibilità edificatoria, dalle quali emerge la presenza di numerose aree libere, non risulta condivisibile il divieto edificatorio sulle aree libere prescritto dall'art. 39.1 delle norme tecniche di attuazione. Si ritiene, invece, accettabile quanto proposto dal progettista, in sede di esame sulle osservazioni presentate, di rinviare alla normativa edificatoria dello strumento urbanistico previgente fermo restando che non possono essere adottati indici di densità fondiaria superiori a mc./mq. 5.00. Nell'ambito di tali zone sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, e la ristrutturazione edilizia, per come definiti dalle presenti Norme, nonché quelli di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti senza incremento del volume preesistente poiché i lotti sono considerati saturi. nuove costruzioni sulle aree libere. Modalità di intervento, indici e parametri delle costruzioni: Il P.R.G. si attua mediante interventi edilizi diretti.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione è ammessa la modifica dei lotti di pertinenza e dell'area di sedime, nonché della sagoma, delle superfici utili e dell'altezza degli edifici.

Le costruzioni dovranno sorgere sul margine stradale in tutti i casi in cui almeno uno degli edifici limitrofi lungo il medesimo allineamento sorga su detto margine. Nel caso in cui gli edifici limitrofi sorgano in ritiro rispetto al margine stradale, anche il nuovo edificio dovrà ritirarsi, allineandosi con uno di essi.

La costruzione in aderenza agli edifici limitrofi esistenti è sempre obbligatoria lungo i principali allineamenti stradali. Il distacco minimo da tutti i confini inedificati, strade escluse, è fissato in metri 5,00 (cinque), ed in ogni caso deve sempre essere rispettata la distanza minima di metri 10,00 (dieci) tra pareti finestrate e pareti antistanti, anche se non finestrate ed anche se appartenenti allo stesso edificio.

Tale norma vale anche all'interno di eventuali cortili.

E' ammessa la costruzione di un piano interrato, o parzialmente interrato, da destinare esclusivamente ad autorimesse, cantine e depositi di pertinenza delle abitazioni e delle unità artigianali, commerciali o terziarie soprastanti l'altezza massima degli edifici ricostruiti non potrà superare quella degli edifici preesistenti,



sempre che venga rispettata la normativa antisismica vigente. Alle stesse condizioni è possibile elevare fino a 10,50 metri l'altezza di edifici preesistenti di altezza a questa inferiore.

Il rapporto di copertura non potrà superare il 50% (cinquanta per cento).

Il volume edificato fuori terra non potrà superare quello dell'edificio demolito.

Negli interventi di cambio d'uso, ristrutturazione e ricostruzione dovranno essere assicurate le aree minime per parcheggi in relazione ai nuovi usi.

-Per la residenza: un posto auto "residenti" ogni 50 mq. di superficie utile (Su), un posto auto "visitatori" ogni 200 mq. di Su.

-Per gli uffici e le attività artigianali: un posto auto "addetti" ogni 50 mq. di superficie utile (Su), un posto auto "visitatori" ogni 50 mq. di Su.

-Per le altre attività: un posto auto "addetti" ogni 200 mq. di superficie utile (Su), un posto auto "visitatori" ogni 20 mq. di Su.

Il "posto auto", ove non specificamente individuato nei grafici progettuali, potrà essere calcolato nella misura di 20,00 (venti) metri quadrati di superficie, comprendente anche i necessari spazi di accesso e di manovra.

I posti auto per "residenti" ed "addetti" saranno vincolati a tale uso in attuazione dell'art. 41 sexies della Legge n. 1150/'42 e successive modifiche ed integrazioni.

I posti auto aggiuntivi per i "visitatori" dovranno essere realizzati su spazi aperti all'uso pubblico ed a ciò specificamente destinati con atti di asservimento contestuali alle concessioni edificatorie, ed in esse richiamati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Per la costruzione dell'intero condominio fu rilasciata dal Comune di Ragusa Concessione Edilizia n. ____ del ____ e successiva variante del ____; limitatamente all'alloggio de quo, è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. ____ del ____, per il cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione, e successiva Abitabilità del ____.

Si segnala che nell'elaborato grafico allegato alla sanatoria n. ____ vi sono riportate alcune misure difformi rispetto a quelle riscontrate in sede di sopralluogo, che invece corrispondono esattamente a quanto indicato nella Dichiarazione sullo Stato dei Lavori, allegata alla stessa sanatoria, a firma del sig. _____, titolare della concessione.

Al fine di correggere tali palesi errori, il Comune di Ragusa consente di rettificare l'elaborato grafico allegato alla sanatoria riportando le corrette misure senza la corresponsione di alcuna ulteriore somma.

L'Appartamento, dunque, risulta pienamente conforme alla sanatoria rilasciata a meno di una struttura precaria in alluminio di superficie pari a circa 1,65 mq, chiusa su tre lati da bachelite e vetro, installata sul

balcone prospiciente il cortile condominiale interno, facilmente sanabile ai sensi dell'Art. 20 - comma 1 - L.R. 4/2003 o alternativamente smontandola e mettendo in pristino i luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali.

Per la gestione delle spese condominiali l'appartamento risulta essere autonomo, non rientrando tra quelli gestiti dagli amministratori dei condomini adiacenti con accesso rispettivamente dai civici 20 e 24, pertanto non risultano spese condominiali a carico del proprietario.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento con accesso indipendente ubicato a Ragusa (RG) - Via Giovanni Paisiello, 22, piano S1

L'abitazione, sita a Ragusa in via Giovanni Paisiello n° 22, pur essendo inserita in un contesto condominiale, gode di accesso indipendente, essendo espressamente esclusa dal condominio della scala e dell'ascensore. L'appartamento si trova al piano seminterrato, raggiungibile da una scala esterna che conduce esclusivamente ad esso, ed occupa una superficie utile di circa 100 mq.

Il condominio, ricadente in Zona Territoriale Omogenea "B1 - zone B sature" del vigente PRG del Comune di Ragusa, presenta struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato con tamponamenti e solai in laterocemento. Le finiture dell'unità immobiliare in questione sono



modeste ma di buona qualità e in buono stato di conservazione; non sono presenti tracce di umidità discendente e/o ascendente né dissesti strutturali di alcun genere.

L'abitazione è allacciata a tutte le utenze che la rendono abitabile ed è provvista di impianto di riscaldamento e di raffrescamento. Per la costruzione dell'intero condominio fu rilasciata dal Comune di Ragusa Concessione Edilizia n. ____ del _____ e successiva variante del ____; limitatamente all'alloggio de quo, è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. ____ del _____, per il cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione, e successiva Abitabilità del _____. Si segnala che nell'elaborato grafico allegato alla sanatoria n. ____ vi sono riportate alcune misure difformi rispetto a quelle riscontrate in sede di sopralluogo, che invece corrispondono esattamente a quanto indicato nella Dichiarazione sullo Stato dei Lavori, allegata alla stessa sanatoria, a firma del sig. _____, titolare della concessione. Al fine di correggere tali palesi errori, il Comune di Ragusa consente di rettificare l'elaborato grafico allegato alla sanatoria riportando le corrette misure ed escludendo la corresponsione di alcuna ulteriore somma. L'Appartamento, dunque, risulta pienamente conforme alla sanatoria rilasciata a meno di una struttura precaria in alluminio di superficie pari a circa 1,65 mq, chiusa su tre lati da bachelite e vetro, installata sul balcone prospiciente il cortile condominiale interno, facilmente sanabile ai sensi dell'Art. 20 - comma 1 -

L.R. 4/2003 o alternativamente smontandola e mettendo in pristino i luoghi.

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente e da quanto dichiarato dall'esecutato, per la gestione delle spese condominiali, l'appartamento risulta essere autonomo, non rientrando tra quelli gestiti dagli amministratori dei condomini adiacenti con accesso rispettivamente ai civici 20 e 24, pertanto non risultano spese condominiali in arretrato.

L'area in cui è ubicato l'appartamento si trova nelle immediate vicinanze dello Stadio Giovanni Biazzo e la Chiesa del Sacro Cuore di Gesù, zona semicentrale ben dotata di servizi, con ampia possibilità di parcheggio sulla pubblica via.

Identificato al catasto Fabbricati - Sez. A, Fg. 65, Part. 1392, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 110.000,00

1) La stima del più probabile valore di mercato dell'appartamento, dedotto dalla consultazione della banca dati della quotazione immobiliare OMI della Agenzia delle Entrate, nella zona in cui è ubicato l'edificio e cioè Semicentrale/aree a ovest e a sud del centro storico, per lo stato conservativo dell'immobile, si aggira intorno ad un valore minimo di € 640 ed un massimo di € 940 per mq di superficie lorda, per immobili di tipo economico di pari requisiti. Considerata la



tipologia edilizia catastale A/3, le finiture interne ed esterne, il grado di vetustà e l'ubicazione, si ritiene congruo un valore medio di € 790 per mq, per cui avremo:

- superficie lorda 120,00mq;

- valore unitario 790,00 €/mq;

da quanto sopra indicato si ottiene:

VALORE abitazione = 120,00 mq x 790,00 €/mq = 94.800,00 €
(novantaquattromilaottocento/00)

2) Facendo sempre riferimento al valore di locazione relativo alle valutazioni OMI della Agenzia delle Entrate per stessa zona in cui insiste il bene, supportato da ricerche di mercato, e considerando un valore medio pari a 2,95 €/mq di superficie lorda, dedotto dai contratti di affitto registrati per immobili siti nelle vicinanze, avremo:

- canone mensile abitazione = 120 mq x 2,95 €/mq = 354 €

- canone mensile in cifra tonda = 350 €

- canone annuale abitazione = 350 € x 12 mesi = 4.200,00 €

- sottraendo il 20% di spese di manutenzione otteniamo $[(4.200,00 € \times 80\%) / 2\%] = [3.360,00 € / 0,02] = 168.000,00 €$ (centosessantottomila/00)

3) Facendo la media tra i due valori ottenuti avremo:

$[(94.800,00 € + 168.000,00 €) / 2] = 131.400,00 €$ (centotrentunomilaquattrocento/00)

Considerando l'abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti otteniamo:

$[131.400,00 € - (131.400,00 € \times 0,15)] = 111.690,00 €$ (centouncimilaseicentonovanta/00)

Alla cifra sopra ottenuta è necessario decurtare le spese di seguito elencate:

- Spese tecniche per rettifica elaborato grafico Sanatoria n. ____: € 500,00 al netto degli accessori di legge;

- Cila per opere di cui all'art. 20 - comma 1 - L.R. 4/2003: € 25 per diritti di segreteria; [€/mq 25,00 x 1,65 mq] = € 41,25 per chiusura balcone; € 500,00 per spese tecniche al netto degli accessori di legge;

- Variazione catastale: € 50,00 per spese vive, € 500,00 per spese tecniche al netto degli accessori di legge;

Il totale delle spese sopra indicate, da sostenere per l'eventuale regolarizzazione dell'immobile, ammonta a € 1.616,25.

In definitiva, sottraendo al valore dell'immobile le spese necessarie alla regolarizzazione dello stesso si otterrà:

VALORE FINALE DEL BENE: [€ 111.690,00 - € 1.616,25] = € 110.073,75

VALORE FINALE DEL BENE in cifra tonda = 110.000,00 € (centodiecimila/00)

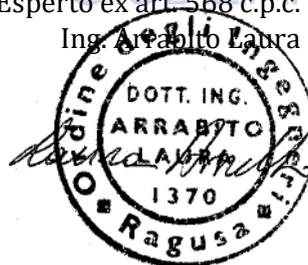
Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento con accesso indipendente a Ragusa (RG) - Via Giovanni Paisiello, 22, piano S1	120,00 mq	917,00 €/mq	€ 110.000,00	100,00%	€ 110.000,00
				Valore di stima:	€ 110.000,00

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.

Scicli, li 13/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Arrabito Laura



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Titolo di proprietà Not. Sciacca rep.
- ✓ N° 2 - Titolo di proprietà Not. Parrino rep. ° 3 - Visure planimetriche e catastali
- ✓ N° 4 - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 5 - Visure ipotecarie
- ✓ N° 6 - Certificazione notarile
- ✓ N° 7 - Concessione edilizia in sanatoria n.
- ✓ N° 8 - Abitabilità
- ✓ N° 9 - Rilievo geometrico
- ✓ N° 10 - Rilievo fotografico
- ✓ N° 11 - Immagini da Google

