

ing. Ivan Giuseppe Piero Giurato

Via Sacro Cuore, 12, 97015 MODICA (RG)

Cell. 380/3959072

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI RAGUSA
Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Lotto n° 1 -

CASA a piano primo, sita in Ragusa, nella Via San Giovanni n° 15

- Ragusa, Foglio A/279, p.lla 2231, subb. 4-5-6, sub. 8 (B.C.N.C.) -

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Modica, 28 settembre 2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL C.T.U.

[REDACTED]

(ing. Ivan Giuseppe Piero Giurato)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





TRIBUNALE DI RAGUSA

Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

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

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

-Lotto n° 1-

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 trovansi allo stato rustico in corso di ristrutturazione, e la suddivisione operata in tre unità catastali 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 in quanto 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;

di cui al punto C. del superiore elenco.

DESCRIZIONE E STIMA LOTTO n. 1

(Casa a piano primo, sita in Ragusa, nella Via San Giovanni n° 15, di cui al punto A. del superiore elenco)

L'immobile esecutato in oggetto è costituito da un'abitazione posta a piano primo dello stabile sito in Via San Giovanni n. 15, nel Comune di Ragusa, all'interno di una zona classificata nel vigente P.R.G. come A - Centro Città - (Edifici con caratteristiche storico-tipologiche costruiti prima del 1940).

Lo stabile di cui sopra, ubicato all'interno del Centro Città del Comune di Ragusa, è posto lungo la Via San Giovanni con ingresso dal civico 15. L'ingresso principale risulta essere posizionato a quota più alta rispetto al piano stradale per cui all'accesso vi è la presenza di un gradino che separa l'interno con il marciapiede pubblico. Da tale ingresso si accede al piano primo attraverso una scala interna condominiale che serve tutti i piani dello stabile.

Lo stabile nel suo insieme è costituito da piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo.

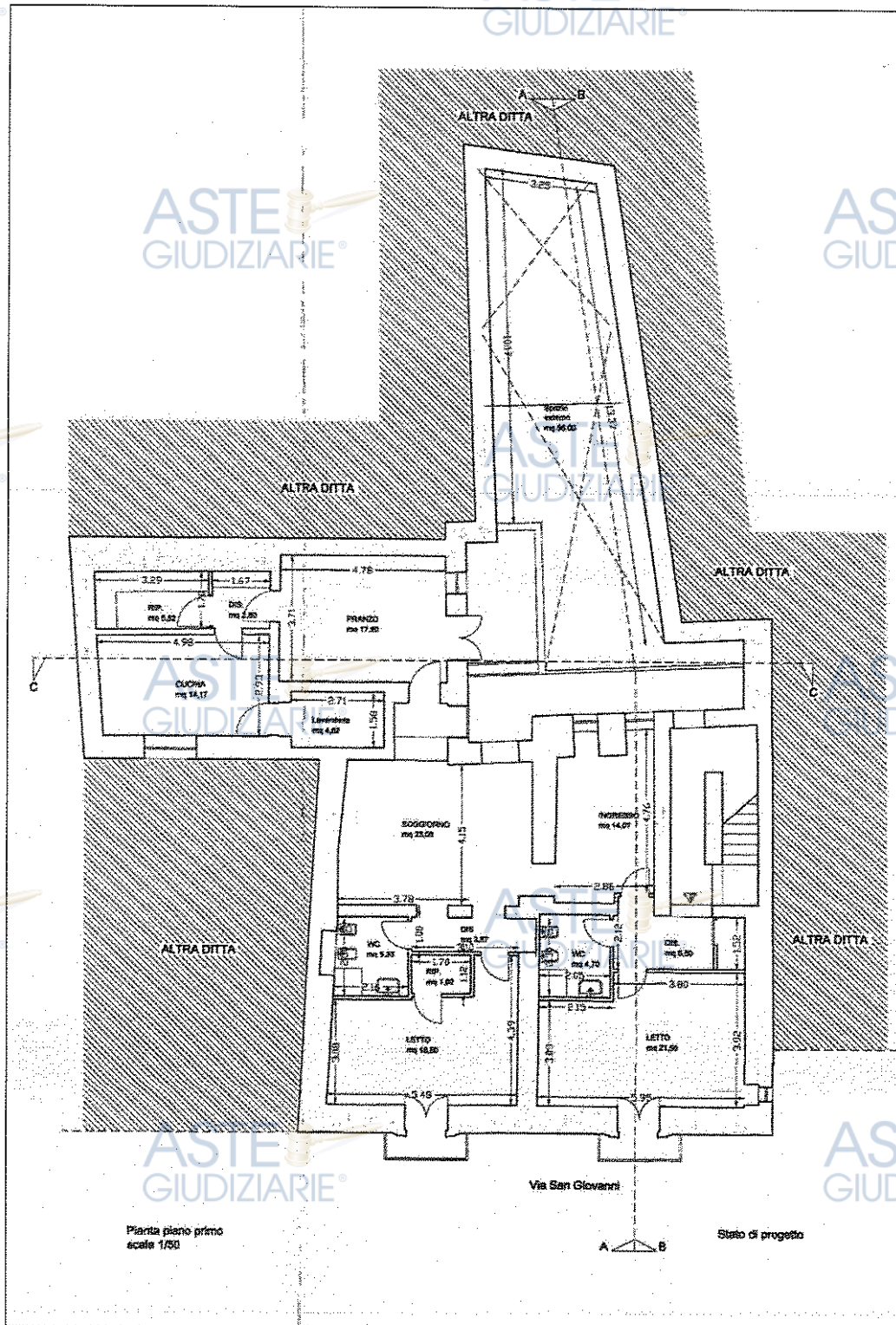
L'immobile esecutato in oggetto è pervenuto alla società [REDACTED] (esecutata), per atto di compravendita del 01/04/2005, ricevuto dal notaio Giovanni Livia da Ragusa, rep. 31172, da parte dei signori [REDACTED] (nata a [REDACTED] [REDACTED]) e [REDACTED] [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]), rispettivamente usufruttuaria per 3/10 la prima, mentre proprietario per 7/10 e nudo proprietario per 3/10 il secondo. A superiori venditori, sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], detto immobile era pervenuto (come anche riportato nel citato atto di compravendita dell'01/04/2005) per atto di divisione a rogito del notaio Ettore Ottaviano di Ragusa del 13/10/1977 rep. 51291, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa in data 12/11/1977 ai nn. 13533/12849 (di cui si allega la copia della nota di trascrizione) ed infine in forza della dichiarazione di successione testamentaria in morte di [REDACTED] (nata a [REDACTED] [REDACTED]), di cui al testamento pubblicato con verbale dal notaio Riccardo Sulsenti da Ragusa, in data 17/02/1969 (dichiarazione di successione n° 66, Vol. 346 Ufficio del Registro di Ragusa).

Nel citato atto la consistenza della compravendita viene catastalmente individuata al Foglio A/269, p.lla 12, sub. 5, Via San Giovanni n. 15, piano primo, categoria A3, vani 5,5. Nel citato atto di provenienza l'immobile viene così descritto "*Casa sita in Ragusa nella Via San Giovanni con ingresso dai civici numeri 15....detta casa si compone e di un primo piano con cinque vani, cucina ed accessori.*"

Dal punto di vista urbanistico, successivamente all'acquisto dell'01/04/2005, la società [REDACTED] ha presentato all'U.T.C. di Ragusa, Settore VIII, Centri Storici e Verde Pubblico, istanza di Autorizzazione Edilizia per eseguire "**Lavori di manutenzione ordinaria interni**" in data 13/02/2008, assunta con protocollo n. 12878, a cui ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione Edilizia n° 53/2008/C.S., prot. n. 18460 del 03/03/2008, lavori il cui inizio è stato dato in data 06/06/2008, giusta comunicazione in pari data di cui al prot. 19540. Detti **lavori interni di manutenzione ordinaria**, dettagliatamente esposti nella Tav. A - Relazione tecnica (Allegata) espressamente prevedevano, fra l'altro, **di non aumentare la cubatura né il numero delle unità immobiliari.**

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

1. I lavori di cui all'Autorizzazione Edilizia per i "lavori di manutenzione ordinaria interni" sono ancora **non ultimati** e dai rilievi effettuati risulta che rispetto allo stato di progetto autorizzato sono state eseguite alcune modifiche alle partizioni interne, come si evidenzia dalla seguente comparazione fra lo stato progettuale autorizzato e quello di rilievo odierno:

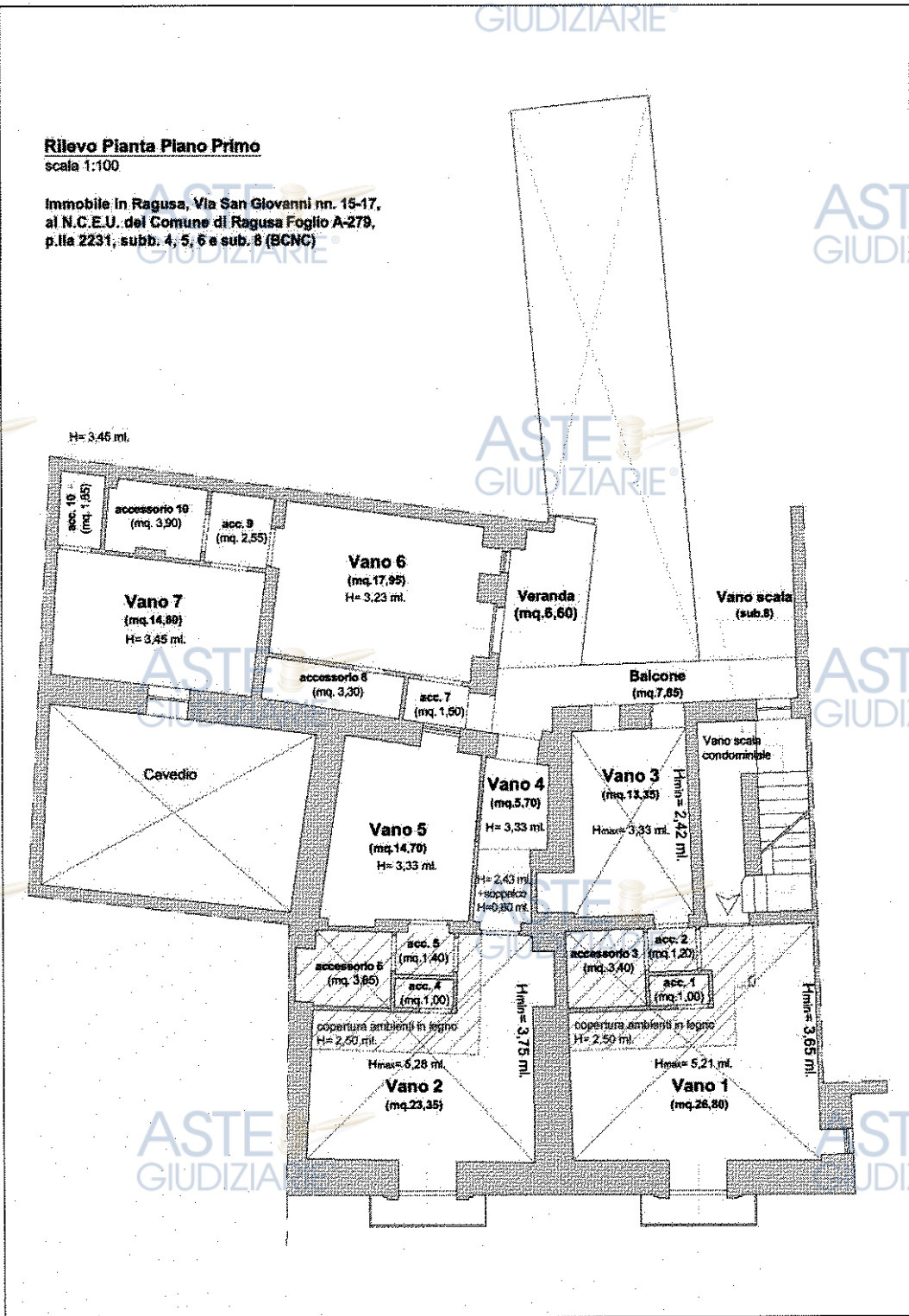


Pianta "Stato di Progetto"
stralciata dalla Tav. 3 allegata all'Aut. Edilizia n° n° 53/2008/C.S., prot. n. 18460 del 03/03/2008

Firmato Da: IVAN GIUSEPPE PIERO GIURATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ce:b8ff7b62bc93a581762565ae6dd

Rilevo Pianta Piano Primo
scala 1:100

Immobile in Ragusa, Via San Giovanni nn. 15-17,
al N.C.E.U. del Comune di Ragusa Foglio A-279,
p.lta 2231, subb. 4, 5, 6 e sub. 8 (BCNC)



Rilievo Pianta Piano Primo

Come sopra esposto, i lavori sono stati iniziati in data 06/06/2008 e pertanto (vedi punto 14 dell'Autorizzazione Edilizia stessa) dovevano essere conclusi entro i successivi tre anni e cioè entro il 06/06/2011. Per cui allo stato odierno per poter

completare i suddetti lavori e regolarizzare le difformità costituite dalle modifiche alle partizioni interne è necessario presentare all'U.T.C. di Ragusa, Settore VIII, Centri Storici e Verde Pubblico, 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 € 333,00** quale sanzione, per la parte dell'intervento in corso di esecuzione ma eseguito in difformità rispetto all'Autorizzazione Edilizia n. 53/2008 rilasciata.

L'immobile esecutato, come suddetto oggi allo **stato rustico** a causa dei lavori mai ultimati, è composto dai seguenti ambienti così come riportati nel superiore Rilievo Pianta Piano Primo:

- a. Vano 1 della superficie interna netta di circa mq. 26,80 avente altezza massima interna netta di circa ml. 5,21 e minima di ml. 3,65, essendo la copertura di tale ambiente costituita da una volta a padiglione;
- b. Vano 2 della superficie interna netta di circa mq. 23,35 avente altezza massima interna netta di circa ml. 5,28 e minima di ml. 3,75, essendo la copertura di tale ambiente costituita da una volta a padiglione;
- c. Vano 3 della superficie interna netta di circa mq. 13,35 avente altezza massima interna netta di circa ml. 3,33 e minima di ml. 2,42, essendo la copertura di tale ambiente costituita da una volta a padiglione;
- d. Vano 4 della superficie interna netta di circa mq. 5,70 avente altezza interna netta di circa ml. 3,33 ed in parte pari ad ml. 2,43 essendo quest'ultima sovrastata da un piccolo soppalco avente altezza di circa ml. 0,80;
- e. Vano 5 della superficie interna netta di circa mq. 14,70 avente altezza interna netta di circa ml. 3,33;
- f. Vano 6 della superficie interna netta di circa mq. 17,95 avente altezza interna netta di circa ml. 3,23;
- g. Vano 7 della superficie interna netta di circa mq. 14,80 avente altezza interna netta di circa ml. 3,45;
- h. Accessorio 1 della superficie interna netta di circa mq. 1,00 avente altezza interna netta di circa ml. 2,50;
- i. Accessorio 2 della superficie interna netta di circa mq. 1,20 avente altezza interna netta di circa ml. 2,50;

- j. Accessorio 3 della superficie interna netta di circa mq. 3,40 avente altezza interna netta di circa ml. 2,50;
- k. Accessorio 4 della superficie interna netta di circa mq. 1,00 avente altezza interna netta di circa ml. 2,50;
- l. Accessorio 5 della superficie interna netta di circa mq. 1,40 avente altezza interna netta di circa ml. 2,50;
- m. Accessorio 6 della superficie interna netta di circa mq. 3,85 avente altezza interna netta di circa ml. 2,50;
- n. Accessorio 7 della superficie interna netta di circa mq. 1,50 avente altezza interna netta di circa ml. 3,23;
- o. Accessorio 8 della superficie interna netta di circa mq. 3,30 avente altezza interna netta di circa ml. 3,23;
- p. Accessorio 9 della superficie interna netta di circa mq. 2,55 avente altezza interna netta di circa ml. 3,45;
- q. Accessorio 10 della superficie interna netta di circa mq. 3,90 avente altezza interna netta di circa ml. 3,45;
- r. Accessorio 11 della superficie interna netta di circa mq. 1,85 avente altezza interna netta di circa ml. 2,25;

oltre alle seguenti pertinenze esterne:

- s. Balcone 1 della superficie di circa mq. 2,00 affaccianti sulla via San Giovanni;
- t. Balcone 2 della superficie di circa mq. 2,00 affaccianti sulla via San Giovanni;
- u. Balcone 3 della superficie di circa mq. 7,85 affaccianti sul cortiletto posto nel retro prospetto a piano terra;
- v. Veranda della superficie di circa mq. 6,60 affaccianti sul cortiletto posto nel retro prospetto a piano terra.

Si evidenzia che per quanto riguarda gli accessori 1- 2 - 3, e 4 - 5 - 6, gli stessi hanno come suddetto altezza interna pari a ml. 2,50 in quanto sormontati da una copertura in legno (eseguita in difformità all'Aut. Edil. n° 53/2008/C.S.) che in parte si aggetta anche all'interno degli attigui vano 1 e vano 2 così come riportati nel superiore Rilievo Pianta Piano Primo.

Riepilogando si ha che la superficie netta interna totale dei superiori ambienti (vani ed accessori) è di:

mq. (26,80+23,35+13,35+5,70+14,70+17,95+14,80+1,00+1,20+3,40+1,00+1,40+
+3,85+1,50+3,30+2,55+3,90+1,85) = **mq. 141,60**

mentre la superficie delle pertinenze esclusive esterne (balconi e veranda) è di

mq. (2,00+2,00+7,85+6,60) = **mq. 18,45.**

2. Lo stabile in cui è posto l'immobile esecutato, come detto in precedenza, trovasi in pieno centro storico di Ragusa e risulta essere composto da quattro piani fuori terra. Trattasi di edificio in muratura di antica fattura (catalogato sul P.R.G. del Comune di Ragusa come realizzato in data antecedente al 1940), con caratteristiche architettoniche tipiche dei palazzetti nobiliari dell'epoca. La copertura dell'intero stabile risulta essere a tetto a falde con al di sopra manto di copertura costituito dal tipico coppo siciliano. Come sopra esposto l'accesso all'immobile esecutato in oggetto avviene da un portone d'ingresso condominiale sito al civico n° 15 di Via San Giovanni da cui si diparte la scala condominiale (sub. 8 B.C.N.C.) costituita da una rampa unica intervallata da pianerottolo che risulta essere rifinita con lastre di marmo mentre le pareti sono rifinite a tonachino di colore bianco. L'unità immobiliare esecutata oggi si presenta, come rappresentata nel rilievo suddetto, con gli interni interessati dai lavori edili ancora in corso di definizione e completamento (mancano tutti i servizi igienici, le pavimentazioni vanno tutte completate come anche le finiture sulle pareti e sulle volte, mancano tutti gli infissi interni mentre quelli esterni sono in parte presenti ma da recuperare, ed inoltre tutti gli impianti idrico, elettrico e fognario risultano incompleti) che la rendono ancora oggi inutilizzabile (come documentato nell'allegata documentazione fotografica).

Dal punto di vista catastale, pur essendo ancora oggi l'unità immobiliare esecutata allo **stato rustico** in seguito ai lavori di manutenzione interna di cui alla suddetta Autorizzazione Edilizia n. n° 53/2008/C.S. (che prevedeva in ogni caso il mantenimento di un'**unica unità immobiliare**), la società proprietaria, [REDACTED], in data 22/05/2009, ha presentato al Catasto Fabbricati di Ragusa pratica di divisione dell'originaria unità catastale (al catasto A269, p.lla 12, sub. 5, categoria A3, consistenza vani 5,5) in **tre unità immobiliari** allo stato finito riportate come segue:

- 1) Foglio A269, p.lla 12, sub. 9, categoria A3, consistenza vani 3,5;
- 2) Foglio A269, p.lla 12, sub. 10, categoria A3, consistenza vani 3,5;

3) Foglio A269, p.lla 12, sub. 11, categoria A3, consistenza vani 3,5;

come anche riportato sia nell'Elaborato Planimetrico depositato in data 22/05/2009 che nelle rispettive Planimetrie Catastali dei superiori sub. 9, 10 e 11, dove gli stessi vengono definiti singolarmente come "ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO" chiaramente allo stato finito.

Successivamente per "BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE" (nn. 14150/14151/14153 - 1/2012) le superiori unità catastali hanno assunto l'attuale identificazione come appresso:

- 1) Foglio A279, p.lla 2231, sub. 4, cat. A3, vani 3,5, derivante dal Foglio A269, p.lla 12, sub. 9;
- 2) Foglio A279, p.lla 2231, sub. 5, cat. A3, vani 3,5, derivante Foglio A269, p.lla 12, sub. 10;
- 3) Foglio A279, p.lla 2231, sub. 6, cat. A3, vani 3,5, derivante Foglio A269, p.lla 12, sub. 11.

Successivamente ancora la società proprietaria ha presentato in data 02/08/2018 nuovo Elaborato Planimetrico parziale delle superiori unità immobiliari (subb. 4, 5 e 6 della p.lla 2231 del Foglio A279).

Per quanto riguarda pertanto la **regolarità catastale** dell'immobile esecutato in oggetto, si rende necessario operare una fusione delle attuali tre unità immobiliari in cui oggi è suddiviso l'immobile in un'unica unità immobiliare e con la specifica che tale nuova unità immobiliare trovasi allo stato rustico (F3).

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 € 333,00, oneri tecnici € 1.800,00, spese varie € 500,00) di € **2.633,00**, 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, con la soppressione degli attuali subb. 4, 5, e 6 e la creazione di un unico subalterno allo stato rustico (F3), per un costo totale prevedibile (oneri tecnici € 1.000,00, spese varie € 300,00) di € **1.300,00**, importo che sarà appresso decurtato dal valore di stima.

Per come sopra esposto in atto l'immobile esecutato oggi non risulta utilizzabile in quanto allo **stato rustico**.

Per quanto riguarda la detenzione dell'immobile esso era detenuto fino alla data del sopralluogo del 19/03/2024 dalla società proprietaria, [REDACTED] e in tale data venivano consegnate dal legale rappresentate della società, nella persona del sig. [REDACTED], le chiavi dell'immobile al Custode Giudiziario Avv. Giorgio Di Martino Russo.

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

- L'ubicazione dell'immobile, in pieno Centro Storico di Ragusa a pochi metri dalla centralissima Basilica di San Giovanni, è sicuramente un valore aggiunto alle caratteristiche intrinseche dell'immobile stesso;
- La destinazione dell'immobile, una volta ultimato, è quello di utilizzo o come prestigiosa casa unifamiliare, o come abitazione stagionale turistica (vista la presenza di attività simili nella zona), ed infine come prestigiosa sede di rappresentanza commerciale o studio professionale (vista la vicinanza al Tribunale e a tutti gli altri uffici pubblici presenti nella zona);
- 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, evidenziato e riportato, si ritiene di valutare l'immobile nel suo insieme attraverso il metodo della comparazione diretta con altri immobili simili presenti nella zona. A seguito di specifiche ricerche si ritiene di valutare l'immobile in oggetto ad € 800,00 per mq. di superficie netta calpestabile interna (in esso valore incluse tutte le pertinenze esterne);

Per cui si ha:

$$\text{mq. } 141,60 \times 800,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 113.280,00$$

Da tale importo vanno detratti, come superiormente già riportato:

- € 2.633,00 per pratica urbanistica di regolarizzazione;
- € 1.300,00 per pratica catastale di regolarizzazione e fusione;

per un totale di (€ 2.633,00 + € 1.300,00) = € 3.933,00, da cui si ha:

$$\text{€ } 113.280,00 - \text{€ } 3.933,00 = \text{€ } 109.347,00$$

Infine si effettua un abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri

gravanti sul bene e non espressamente considerati, per cui si ha il seguente valore di vendita:

$$€ 109.347,00 \times 0,85 = € 92.944,95$$

Che si arrotonda a € 93.000,00 (diconsi *Euro novantatremila/00*).

DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

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

1. **Iscrizione contro**, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, n. 14275/6124 del 16/06/2005 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], quale ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del 15/06/2005, notaio Giovanni Livia, rep. 31723/5402, sulla sorte capitale di € 450.000,00 e complessivi € 900.000,00, gravante sulla quota di 1/1, foglio A269, p.lla 12, sub. 5 (identificazione catastale originaria degli immobili in oggetto), in seno alla quale è riportata comunicazione n. 691 del 20/03/2012 di estinzione parziale;
2. **Iscrizione contro**, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, n. 1032/162 del 15/01/2008 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] quale ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del 14/01/2008, notaio Giovanni Livia, rep. 36971/8007, sulla sorte capitale di € 320.000,00 e complessivi € 480.000,00, gravante sulla quota di 1/1, foglio A269, p.lla 12, sub. 5 (identificazione catastale originaria degli immobili in oggetto), in seno alla quale è riportata comunicazione n. 690 del 20/03/2012 di estinzione parziale;
3. **Iscrizione contro**, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, n. 3782/347 del 07/03/2022 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] quale ipoteca legale sulla sorte capitale di € 166.354,73 e per un ammontare complessivo di € 332.709,46, gravante sulla quota di 1/1, foglio A279, p.lla 2231, subb. 4, 5 e 6;
4. **Trascrizione contro**, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, n. 258/184 del 05/01/2024 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] quale verbale di pignoramento immobili, gravante sulla proprietà 1/1, foglio A279 p.lla 2231, subb. 4, 5 e 6.

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

- Allegato 1: Verbali di sopralluogo;
- Allegato 2: Visure storiche catastali all'Impianto del Catasto Fabbricati della p.lla 12 sub. 3 (particella originaria della p.lla 12 sub. 5) del foglio A269 di Ragusa, riportati alla Partita 133;
- Allegato 3: Visura storica catastale Catasto Fabbricati degli attuali subb. 4, 5 e 6 della p.lla 2231, del foglio A279 di Ragusa (derivanti dall'originaria p.lla 12 sub. 5 del foglio A269);
- Allegato 4: Estratto di mappa della p.lla 2231 del foglio A279 di Ragusa;
- Allegato 5: Elaborato Planimetrico parziale ed elenco subalterni della p.lla 2231 del foglio A279 di Ragusa del 02/08/2018, e elaborato planimetrico ed elenco subalterni della p.lla 12, del foglio A269 del 22/05/2009 (dimostrazione grafica dei subalterni);
- Allegato 6: Planimetrie catastali dei subb. 4, 5 e 6 della p.lla 2231 del foglio A279 di Ragusa del 22/05/2009, precedentemente individuati rispettivamente dai subb. 9, 10 e 11 della p.lla 12 del foglio A269;
- Allegato 7: Atto di Compravendita del 01/04/2005 ricevuto dal notaio Giovanni Livia da Ragusa, rep. 31172/5219, da parte dei sig.ri [REDACTED] ed [REDACTED];
- Allegato 8: nota di trascrizione dell'atto di divisione del 13/10/1977 ricevuto dal notaio Ettore Ottaviano da Ragusa, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, in data 12/11/1977 ai nn. 13533/12849;
- Allegato 9: Restituzione grafica degli immobili a piano primo, per come rilevati;
- Allegato 10: Confronto tra lo Stato di Fatto Rilevato e lo Stato di Progetto allegato all'Autorizzazione Edilizia n° 53/2008/C.S., prot. n. 18460 del 03/03/2008;
- Allegato 11: Documentazione urbanistica: Autorizzazione Edilizia n° 53/2008/C.S. per lavori interni di manutenzione ordinaria, prot. n. 18460 del 03/03/2008, inizio lavori in data 06/06/2008 giusta comunicazione in



pari data di cui al prot. 19540, Tav. A Relazione tecnica allegata all'A. E. n° 53/2008/C.S., Tav. 3 Stato di Progetto Piante allegata all'A. E. n° 53/2008/C.S.;

- Allegato 12: Relazione fotografica LOTTO N° 1;

DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

- Allegato 13: elenco sintetico delle formalità a carico di [REDACTED];
- Allegato 14: elenco sintetico delle formalità a carico di [REDACTED] e [REDACTED] (venditori);
- Allegato 15: elenco sintetico delle formalità a carico sui subb. 4, 5 e 6 della p.lla 2231, del N.C.E.U. di Ragusa al Foglio A279;
- Allegato 16: elenco sintetico delle formalità a carico sulla p.lla 12 sub. 5 del N.C.E.U. di Ragusa al Foglio A269 (particella di provenienza);
- Allegato 17: Nota di iscrizione contro 14275/6124 del 16/06/2005 relativa a ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED];
- Allegato 18: Nota di iscrizione contro 1032/162 del 15/01/2008 relativa a ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED];
- Allegato 19: Nota di iscrizione contro 3782/347 del 07/03/2022 relativa a ipoteca legale a favore di [REDACTED];
- Allegato 20: Trascrizione contro n. 258/184 del 05/01/2024 quale verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED];

In Modica, il 28/09/2024

Il C.T.U.

(ing. Ivan Giuseppe Piero Giurato)

