

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa

Proc. n. R.G.E. 66/2025
Giudice Dott. Carlo Di Cataldo

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE TECNICA

C.T.U.: Dott. Arch. Alberto Cavalieri

Ragusa, lì 20/02/2026

Il C.T.U.

Arch. Alberto Cavalieri



Lotto n. 1:

Immobile sito in Ragusa (RG), via Madrid snc (appartamento al primo piano):

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 648/95 rilasciata in data 11/04/2006;
- Denuncia Inizio Attività prot. n. 13 del 25/01/2013 (cambio destinazione d'uso del piano secondo, tuttavia non oggetto della presente relazione tecnica).

Lotto n. 2:

Immobile sito in Ragusa (RG), via San Luigi Gonzaga snc (garage):

- Istanza di Concessione Edilizia n. 100/01: tale richiesta è stata respinta dalla Commissione Edilizia Comunale in quanto l'intervento risultava in contrasto con le norme del P.R.G. vigente dell'epoca; Si osserva che nel P.R.G. adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 26 del 07/05/2024, l'immobile ricade all'interno della Zona D3 "Zona per attività commerciali, direzionali e di intrattenimento", di cui all'art. 65 delle Norme Tecniche d'Attuazione, che prevede eventuali edificazioni compatibili con le destinazioni di zona. Per tale ragione, qualora si giungesse all'approvazione definitiva dello strumento urbanistico ed il Comune lo ritenesse procedibile, si potrebbe ipotizzare una regolarizzazione del manufatto in oggetto, i cui costi e i tempi si ritengono tuttavia allo stato attuale non prevedibili.

Nell'ambito della presente relazione tecnica verranno pertanto stimati i costi per la demolizione del fabbricato, attualmente privo di legittimità urbanistico-edilizia.

Lotto n. 3:

Immobile sito in Ragusa (RG), via San Luigi Gonzaga snc (deposito):

- Istanza di Concessione Edilizia del 27/12/2000 per la costruzione di un autolavaggio: tale richiesta è stata respinta dalla Commissione Edilizia Comunale in quanto l'intervento risultava in contrasto con le norme del P.R.G. vigente dell'epoca. Dall'accesso agli atti non sono emersi titoli edilizi relativi al deposito in oggetto, che tuttavia risulta rappresentato negli elaborati grafici allegati alla suddetta istanza quale locale "esistente".

Analogamente a quanto sopra menzionato in merito al lotto n. 2, si osserva che nel P.R.G. adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 26 del 07/05/2024, l'immobile ricade all'interno della Zona D3 "Zona per attività commerciali, direzionali e di intrattenimento". In futuro si potrebbe pertanto



ipotizzare una regolarizzazione del manufatto in oggetto, i cui costi e i tempi si ritengono tuttavia allo stato attuale non prevedibili.

Nell'ambito della presente relazione tecnica verranno pertanto stimati i costi per la demolizione del fabbricato, attualmente privo di legittimità urbanistico-edilizia.

Lotto n. 4:

Immobile sito in Ragusa (RG), via Benedetto Croce n. 11 (appartamento al piano terra):

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 412 del 17/07/1973 per la sopraelevazione al piano primo e secondo. L'immobile in oggetto, sito al piano terra, risulta rappresentato negli elaborati grafici allegati alla suddetta pratica, quale "esistente";
- Certificato di Abitabilità n. 33 del 10/04/1976 relativo al piano primo (non oggetto di pignoramento);
- Denuncia Inizio Attività n. 207 del 25/07/2014 per il cambio destinazione d'uso con opere interne da abitazione a magazzino per commercio all'ingrosso;

Lotto n. 5:

Stacchi di terreni agricoli siti in Ragusa (RG), Contrada Monachella:

Su richiesta dello Scrivente C.T.U., il Comune di Ragusa ha rilasciato il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica in data 23/10/2025, da cui si evince che le particelle oggetto di pignoramento ricadono attualmente all'interno dell'area denominata "agricolo produttivo con muri a secco" con presenza di una zona ricadente nella fascia di rispetto stradale.

Le particelle ricadono altresì all'interno della zona E3 "agricoltura tradizionale tutelata" del P.R.G. adottato con Delibera n. 26 del 07/05/2024, risultando pertanto inedificabili.

Si osserva, altresì, che non si rilevano obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute gravanti sui proprietari degli immobili, né cessioni di cubature o eventuali vincoli espropriativi.

2.D Risposta al quesito D:

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



Dalla consultazione del piano paesaggistico della provincia di Ragusa è emerso che:

Lotto n. 1:

L'immobile sito in Ragusa, via Madrid snc (appartamento) è ubicato all'interno del "paesaggio locale 7", al di fuori delle aree tutelate.

Lotto n. 2:

L'immobile sito in Ragusa, via San Luigi Gonzaga snc (garage) è ubicato all'interno del "paesaggio locale 7", al di fuori delle aree tutelate.

Lotto n. 3:

L'immobile sito in Ragusa, via San Luigi Gonzaga snc (deposito) è ubicato all'interno del "paesaggio locale 7", al di fuori delle aree tutelate.

Lotto n. 4:

L'immobile sito in Ragusa, via Benedetto Croce n. 11 (appartamento) è ubicato all'interno del "paesaggio locale 7", al di fuori delle aree tutelate.

Lotto n. 5:

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune, si evince che i terreni agricoli siti in Ragusa, Contrada Monachella, ricadono nel "paesaggio locale 7d", con livello di tutela 2.

Dalle indagini svolte non sono emersi ulteriori vincoli gravanti sugli immobili in oggetto.

2.E Risposta al quesito E:

Fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:

- a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione***
- b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie***
- c. per accertare lo stato di conservazione***
- d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale***



Lotto n. 1:

Il lotto in oggetto è costituito da un appartamento residenziale sito al primo piano di uno stabile plurifamiliare che si sviluppa su due livelli fuori terra ed un sottotetto. L'immobile è ubicato in zona periferica del Comune di Ragusa (RG), in via Madrid con ingresso dal civico n. 17.

Il contesto urbano si compone prevalentemente di edifici condominiali. I principali servizi sono ubicati in centro, distante circa 2 km.

L'immobile si affaccia ad Est su via Madrid mentre sugli altri lati confina con area scoperta costituita dalla particella adiacente.

Il bene risulta censito al N.C.E.U. di Ragusa al:

- Sez. A, Fg. 53 p.lla 679, sub. 4, cat. A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 156 mq, rendita € 741,12.

La proprietà catastale risulta attualmente intestata per intero alla Sig.ra [REDACTED] (esecutata) in forza dell'Atto di Compravendita (rep. 32957, racc. 6619) rogato dal Notaio Dott. Leonardo Cabibbo in data 13/09/1996.

L'accesso al bene avviene tramite il vano scala comune, il cui portone è ubicato al civico n. 17 di via Madrid.

Allo stato attuale la composizione interna dell'immobile è la seguente: ingresso su saletta, ampio soggiorno con cucinino, lavanderia, disimpegno, bagno, tre vani, di cui uno con bagno interno, due balconi.

L'appartamento è dotato di pavimenti in parquet, rivestimenti in grès, sanitari in ceramica, intonaci interni ed esterni tinteggiati, porte interne in legno, infissi esterni con persiane in alluminio.

L'immobile è fornito di impianto elettrico, idrico-sanitario, di produzione di acqua calda sanitaria, di riscaldamento, telefonico ed antenna televisiva.

Dal sopralluogo svolto presso l'immobile è stato riscontrato un discreto stato manutentivo degli ambienti interni ed esterni e degli impianti. Si segnala inoltre la presenza di barriere architettoniche ai sensi della L. n. 13/89, in quanto lo stabile non è dotato di ascensore.

Al fine di garantire il principio della "adattabilità" si stimano i costi di fornitura ed installazione di un servoscala, che ammontano a circa € 5.000,00.

All'interno dell'immobile sono attualmente presenti arredi ed oggetti vari in quanto lo stesso è abitato dalla Sig. [REDACTED] dalla sua famiglia. Non sono stati rilevati materiali pericolosi che necessitano di complesso smaltimento quali, a titolo esemplificativo, l'amianto. Trattandosi di importi esegui, i costi di



smaltimento di arredi ed oggettistica sono da ritenersi compresi ribasso del valore finale del lotto del 15% .

Come indicato nel paragrafo 2.C, dagli accertamenti effettuati presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale, è emerso che l'immobile è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 648/95 rilasciata in data 11/04/2006;
- Denuncia Inizio Attività prot. n. 13 del 25/01/2013 (cambio destinazione d'uso del piano secondo, tuttavia non oggetto della presente relazione tecnica).

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla C.E. in Sanatoria e lo stato dei luoghi, si rilevano le seguenti difformità:

- frazionamento tra il primo ed il secondo piano con assenza della scala interna di collegamento con il piano secondo;
- diversa distribuzione degli spazi interni, con realizzazione e demolizione di tramezzi.

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi sono emerse le seguenti incongruenze:

- diversa distribuzione degli spazi interni, con realizzazione e demolizione di tramezzi;
- assenza della finestra della cucina;
- mancata rappresentazione dei balconi;
- errata indicazione degli infissi esterni, senza alcuna differenza di rappresentazione tra finestre e portefinestre.

In merito alle suddette considerazioni, nell'ambito della presente relazione di stima non è possibile dichiarare la conformità urbanistico-edilizia e catastale.

Al fine di rendere commerciabile l'immobile è necessario pertanto procedere con una stima dei costi di regolarizzazione edilizia e catastale delle difformità riscontrate.

Tale stima, consistente nella presentazione presso l'ente comunale di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per opere già realizzate e nell'aggiornamento della planimetria catastale, ammonta complessivamente a circa € 2.500,00 comprese sanzioni ed oneri.

L'immobile in oggetto non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) nè del Certificato di Destinazione Urbanistica.



I costi di redazione e presentazione dell'APE al catasto energetico regionale, corredato dal relativo libretto d'impianto e dal rapporto di efficienza energetica di cui al D.Lgs n. 192/2005, sono stimati in circa € 500,00.

I costi per la richiesta e l'acquisizione del CDU sono altresì stimati in € 300,00 circa, comprensivi di onorari tecnici, imposta di bollo e diritti di segreteria.

Al fine di procedere con la valutazione estimativa di tutti i lotti di vendita, il Sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno utilizzare quale metodo di stima quello del confronto di mercato e più specificatamente il Market Comparison Approach (MCA).

La metodologia utilizzata permette di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima in funzione degli aggiustamenti dei prezzi di mercato di immobili comparabili compravenduti nella zona, in relazione alle caratteristiche immobiliari degli stessi.

Per il metodo applicato è di fondamentale importanza fissare i seguenti concetti:

- per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

- la superficie commerciale dell'unità edilizia viene calcolata secondo i criteri adottati nella Norma UNI 10750, ovvero vengono considerati a titolo esemplificativo:

- 100% delle superfici calpestabili commerciali;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise, fino ad uno spessore murario massimo di 50 cm;
- 25% delle superfici dei balconi e delle terrazze scoperte;
- 10% delle superfici dei lastrici solari;
- 40% delle superfici dei garage oltre i 30 mq di superficie;
- 40% delle superfici di cantine, locali di sgombero, magazzini;
- 20% delle superfici dei giardini scoperti fino a 100 mq di superficie.

Il sopralluogo è stato svolto in data 18/09/2025 effettuando rilevazioni metriche a campione. In seguito sono state determinate le consistenze dell'unità immobiliare oggetto di stima, che si riportano nella seguente tabella.



Tipologia	Piano	Superficie lorda rilevata (mq)	Rapporto mercantile applicato	Superficie commerciale (mq)	Totale superficie commerciale (mq)
Abitazione	2	152	100 %	152	162
Balconi	2	34	30 %	10	

Ai fini dell'applicazione del metodo di stima sopra indicato, lo Scrivente ha effettuato indagini ed accertamenti con specifico riferimento al mercato immobiliare della zona di riferimento, alle caratteristiche dei beni immobili comparabili e alle dimensioni commerciali degli stessi, consultando i principali portali telematici di annunci immobiliari.

Di detta ricerca viene riportata una scheda riassuntiva:

	Comparativo 1	Comparativo 2	Comparativo 3
Comune	Ragusa	Ragusa	Ragusa
Indirizzo	Via San Luigi	Viale delle Americhe	Viale delle Americhe
Zona	Periferia	Periferia	Periferia
Origine del dato	Sito web	Sito web	Sito web
Tipologia immobile	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Descrizione sintetica	Appartamento composto da 4 vani e accessori	Attico composto da tre vani e accessori	Appartamento composto da 4 vani e accessori
	Comparativo 1	Comparativo 2	Comparativo 3
Stato manutentivo	Buono	Buono	Buono
Livello impiantistico	Buono	Buono	Buono
Classe energetica	nd	nd	nd
Livello di piano	1	2	1
Presenza Ascensore	Si	No	No
Presenza Box auto	No	No	No
Superficie Commerciale (mq)	120	152	116
Prezzo Richiesto (Euro)	145.000	178.000	125.000
€/Mq	1208	1171	1078
Trattativa commerciale	10%	10%	10%
Prezzo scontato (Euro)	€ 131.000,00	€ 160.000,00	€ 113.000,00
Prezzo scontato (Euro/mq)	€ 1.092,00	€ 1.053,00	€ 974,00



	Comparativo 1	Comparativo 2	Comparativo 3
Ubicazione	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%	0%	0%	0%
Appeal Archit. e caratt. generali	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%	0%	0%	0%
Piano	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%	0%	0%	0%
Stato manutentivo	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%	0%	0%	0%
Livello impiantistico	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%	0%	0%	0%
Dimensioni	INFERIORE	SIMILE	INFERIORE
%	-5%	0%	-5%
Altro	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%	0%	0%	0%
TOTALE AGGIUSTAMENTO	-5%	0%	-5%

Prezzo Aggiustato Finale (Euro/mq)	€ 1.037,40	€ 1.053,00	€ 925,30
---	-----------------------	-----------------------	---------------------

Peso comparativi	33%	33%	34%
-------------------------	------------	------------	------------

Prezzo unitario medio (€/mq)	€ 1.010,00
-------------------------------------	-----------------------

Il mercato immobiliare locale è caratterizzato da una discreta offerta e da una discreta domanda di immobili analoghi per caratteristiche tipologiche, morfologiche e funzionali nonché per epoca di costruzione, stato manutentivo ed impiantistico.

Le indagini di mercato hanno evidenziato che immobili comparabili nella zona sono compravenduti per valori unitari che oscillano tra €/mq 1.080,00 ed €/mq 1.200,00.

La presente stima prende come riferimento valori unitari che si attestano a circa €/mq 1.010,00 in funzione dello stato manutentivo ed impiantistico, delle consistenze e della zona.

Si stima pertanto un probabile **valore di mercato** dell'immobile in oggetto pari complessivamente a circa **€ 163.620,00**; detto valore è stato calcolato moltiplicando la consistenza commerciale totale, pari a mq 162, per il valore unitario di €/mq 1.010,00.

$\text{mq } 162,00 * \text{€/mq } 1.010,00 = \text{€ } 163.620,00$

che si arrotonda a **€ 164.000,00 (più probabile valore di mercato)**



Al fine di espletare il quesito posto dal Giudice, al valore di mercato determinato con la procedura di stima sopra indicata, occorre detrarre un **abbattimento forfettario pari al 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 nella stima:

€ 164.000,00 * 0,15 = € 24.600,00

che si arrotonda a **€ 24.000,00 (abbattimento forfettario)**

Per determinare il valore di mercato dell'immobile, considerando le limitazioni di cui sopra, occorre altresì detrarre i **costi relativi alla regolarizzazione edilizia e catastale, quelli inerenti la presentazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ed i costi per la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica.**

Tali costi risultano così suddivisi:

- **€ 2.000,00 (regolarizzazione edilizia)**
- **€ 500,00 (regolarizzazione catastale)**
- **€ 800,00 (APE e CDU)**

Ne consegue che il valore di mercato complessivo dell'immobile oggetto del lotto n. 1 allo stato attuale è pari a € 136.700,00,

che si arrotonda a **€ 137.000,00 (valore di mercato complessivo del lotto n. 1)**

Data le condizioni manutentive generali e il buon appeal della zona da un punto di vista commerciale, si prevede uno discreto livello di commerciabilità per l'unità in esame, con tempi di assorbimento nel mercato stimabili nel breve periodo.

Lotto n. 2:

Trattasi di un garage di pertinenza dell'appartamento di cui al lotto n. 1, censito catastalmente in via San Luigi Gonzaga sebbene di fatto accessibile anch'esso da via Madrid tramite un cancello.

Il bene è censito al N.C.E.U. di Ragusa alla sez. A, fg. 53, p.lla 679, sub. 12.

La proprietà risulta intestata per intero alla Sig.ra [REDACTED]



Il garage si sviluppa su un unico livello, presentando una forma regolare di dimensioni lineari interne pari a 6,15 m e 6,30 m circa per lato.

L'immobile fa parte di una stecca di rettangolare che comprende altri garage con i quali confina lateralmente. L'ingresso avviene mediante un portone basculante. L'interno risulta pavimentato e tinteggiato.

Dal sopralluogo svolto presso l'immobile è stato riscontrato un buono stato manutentivo degli ambienti interni ed esterni.

Nell'immobile non si rileva la presenza di barriere architettoniche ai sensi della L. n. 13/89, in quanto lo stesso si sviluppa su un unico livello posto alla medesima quota stradale.

All'interno dell'immobile sono attualmente presenti oggetti vari accatastati alla rinfusa e da una sommaria indagine visiva non sono stati rilevati materiali pericolosi che necessitano di complesso smaltimento quali, a titolo esemplificativo, l'amianto. Trattandosi di importi esegui, i costi di smaltimento di arredi ed oggettistica sono da ritenersi compresi ribasso del valore finale del lotto del 15%.

L'immobile risulta inoltre nella disponibilità della Sig.ra [REDACTED] e della sua famiglia.

Come indicato nel paragrafo 2.C, dagli accertamenti effettuati presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale, è emerso che per l'immobile è stato oggetto di istanza di Concessione Edilizia n. 100/01; tuttavia tale richiesta è stata respinta dalla Commissione Edilizia Comunale in quanto l'intervento risultava in contrasto con le norme del P.R.G. vigente dell'epoca.

In attesa dell'approvazione definitiva del P.R.G. adottato dal Comune con Delibera n. 26 del 07/05/2024, dalla quale potrebbero aprirsi nuovi scenari per l'eventuale regolarizzazione del manufatto in oggetto, allo stato attuale l'immobile risulta privo di legittimità urbanistico-edilizia.

Nell'ambito della presente stima non è pertanto possibile dichiarare la conformità urbanistico-edilizia, sebbene dal punto di vista catastale lo stesso sia correttamente rappresentato in planimetria.

Si stimano pertanto costi di demolizione del suddetto manufatto e di trasporto degli sfabbricati alla discarica autorizzata più vicina. Data la cubatura complessiva di circa 170 mc vuoto per pieno, tali costi ammontano complessivamente a circa € 5.000,00.

Sarà inoltre necessario eliminare il manufatto dalle mappe catastali.

Trattandosi di un immobile sprovvisto di impianto termico e non residenziale, lo stesso non necessita di Attestato di Prestazione Energetica (APE).



In merito al Certificato di Destinazione Urbanistica, I costi per la richiesta e l'acquisizione del CDU sono altresì stimati in € 300,00 circa, comprensivi di onorari tecnici, imposta di bollo e diritti di segreteria.

Nell'ambito della presente relazione tecnica si è tuttavia ritenuto necessario stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui al presente lotto n. 2.

E' stato applicato il metodo di stima del confronto di mercato già utilizzato per la stima del lotto n. 1.

Dall'esecuzione dei rilievi metrici sono state determinate le seguenti consistenze commerciali:

Tipologia	Piano	Superficie lorda rilevata (mq)	Rapporto mercantile applicato	Superficie commerciale (mq)	Totale superficie commerciale (mq)
Garage	T	44	40 %	18	18

Ai fini dell'applicazione del metodo di stima sopra indicato, lo Scrivente ha utilizzato gli stessi immobili comparabili relativi al lotto n. 1, in quanto i due beni sono collocati nel medesimo contesto ed il garage è inteso quale pertinenza del precedente appartamento di cui al lotto n. 1.

Il più probabile **valore di mercato** dell'immobile in oggetto risulta pari a circa **€ 18.180,00**; detto valore è stato calcolato moltiplicando la consistenza commerciale, pari a mq 18, per il valore unitario di €/mq 1.010,00.

$\text{mq } 18,00 * \text{€/mq } 1.010,00 = \text{€ } 18.180,00$

che si arrotonda a **€ 18.000,00 (più probabile valore di mercato)**

Come richiesto dal Giudice, al valore di mercato determinato sopra indicato occorre detrarre un **abbattimento forfettario pari al 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 nella stima:

$\text{€ } 18.000,00 * 0,15 = \text{€ } 2.700,00$

che si arrotonda a **€ 2.700,00 (abbattimento forfettario)**

Per determinare il valore di mercato dell'immobile, considerando le limitazioni di cui sopra, occorre altresì detrarre i **costi per la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica** pari ad € 300,00



Ne consegue che il valore di mercato complessivo dell'immobile oggetto, qualora fosse legittimo sotto il profilo urbanistico-edilizio, del lotto n. 2 allo stato attuale è pari a € 15.000,00,

Considerando tuttavia che l'immobile risulta attualmente privo di legittimità urbanistico-edilizia, occorre stimare i relativi **costi di demolizione** del manufatto, che ammontano a circa **€ 5.000,00**. Ed il valore residuo dell'area di sedime (mq 44) inferiore o pari al valore di demolizione per cui il presente lotto lo stesso risulta privo di una significativa valenza commerciale per cui, ai fini della presente perizia, verrà indicato a valore 0 (zero)

Lotto n. 3:

Il lotto in oggetto è costituito da un deposito sito in Ragusa (RG), via San Luigi Gonzaga snc, censito al N.C.E.U. di Ragusa alla sez. A, fg. 53, p.lla 633.

Dal punto di vista catastale la proprietà risulta intestata per la quota di 1/9 ciascuno alle Sig.re

L'immobile si sviluppa su un unico livello e presenta una forma regolare con dimensioni lineari interne in pianta pari a circa 6,40 m e 3,46 m per lato, con un'altezza netta interna pari a 2,45 m.

L'accesso al bene avviene tramite la particella 1015 di proprietà di altri soggetti, per cui l'immobile risulta intercluso e privo di accesso diretto dalla pubblica strada.

Dal sopralluogo è stato riscontrato uno scarso stato manutentivo degli ambienti interni e dei prospetti.

Si segnala l'assenza di barriere architettoniche interne all'immobile in quanto la distribuzione avviene su un solo livello.

All'interno dell'immobile sono presenti arredi ed oggetti vari, compresa una cisterna di combustibile.

Tali materiali necessitano di un eventuale adeguato smaltimento presso discarica autorizzata.

Tuttavia, trattandosi di importi esigui, i costi di smaltimento di arredi, oggettistica e materiali pericolosi, sono da ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15%.

L'immobile risulta attualmente in stato d'abbandono.

Come indicato nel paragrafo 2.C, dagli accertamenti effettuati presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale, Istanza di Concessione Edilizia del 27/12/2000 per la costruzione di un autolavaggio: tale richiesta è stata respinta dalla Commissione Edilizia Comunale in quanto l'intervento risultava in contrasto con le norme del P.R.G. vigente dell'epoca. Dall'accesso agli atti non sono emersi titoli edilizi



SCHEDA IMMOBILE

Lotto n. 1

Descrizione	Il lotto in oggetto è costituito da un appartamento residenziale sito al primo piano di uno stabile che si sviluppa due livelli fuori terra ed un sottotetto. L'immobile è ubicato in zona periferica del Comune di Ragusa (RG), in via Madrid n. 17. Il contesto urbano si compone prevalentemente di edifici condominiali e di immobili indipendenti. I principali servizi sono ubicati in centro. L'immobile si affaccia ad Est su via Madrid mentre sugli altri lati confina con area scoperta costituita dalla particella adiacente. Il bene è censito al NCEU di Ragusa, Sez. A, Fg. 53 p.lla 679, sub. 4, cat. A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 156 mq, rendita € 741,12.			
Destinazione			Abitazione	
CARATTERISTICHE	Piano	Sup. (m ²)	Indice	Sup. Commerc. (m ²)
Abitazione	P1	152	1,00	152,00
Balconi	P1	34	0,30	10,00
Superficie commerciale (SUP)		m ² 162,00		
Valore di Mercato				€ 164.000,00
Valore di Mercato complessivo (incluso abbattimento forfettario e costi vari)				€ 137.000,00



		
Vista esterna	Piano primo	Piano primo
		
Piano primo	Piano primo	Piano primo
		
Piano primo	Piano primo	Piano primo

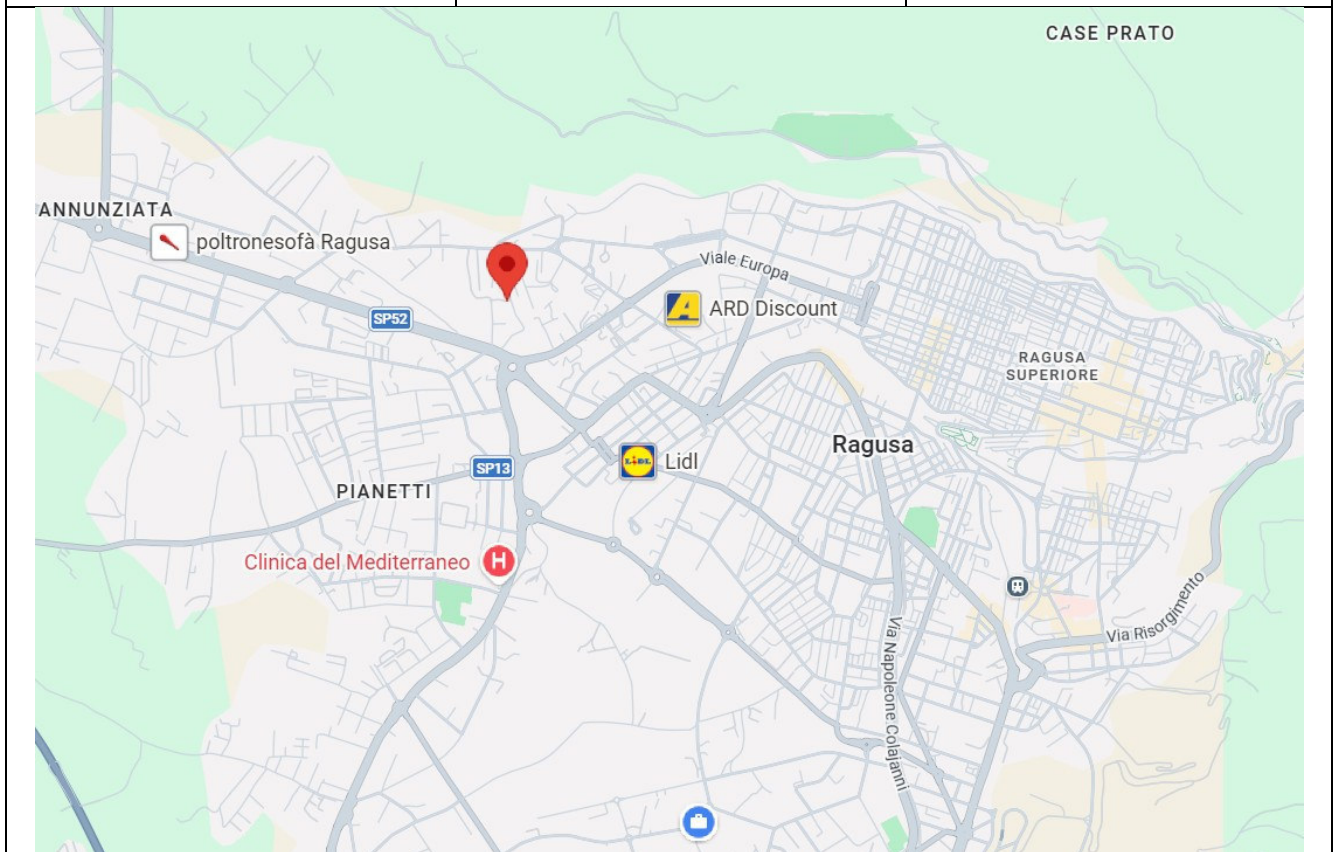


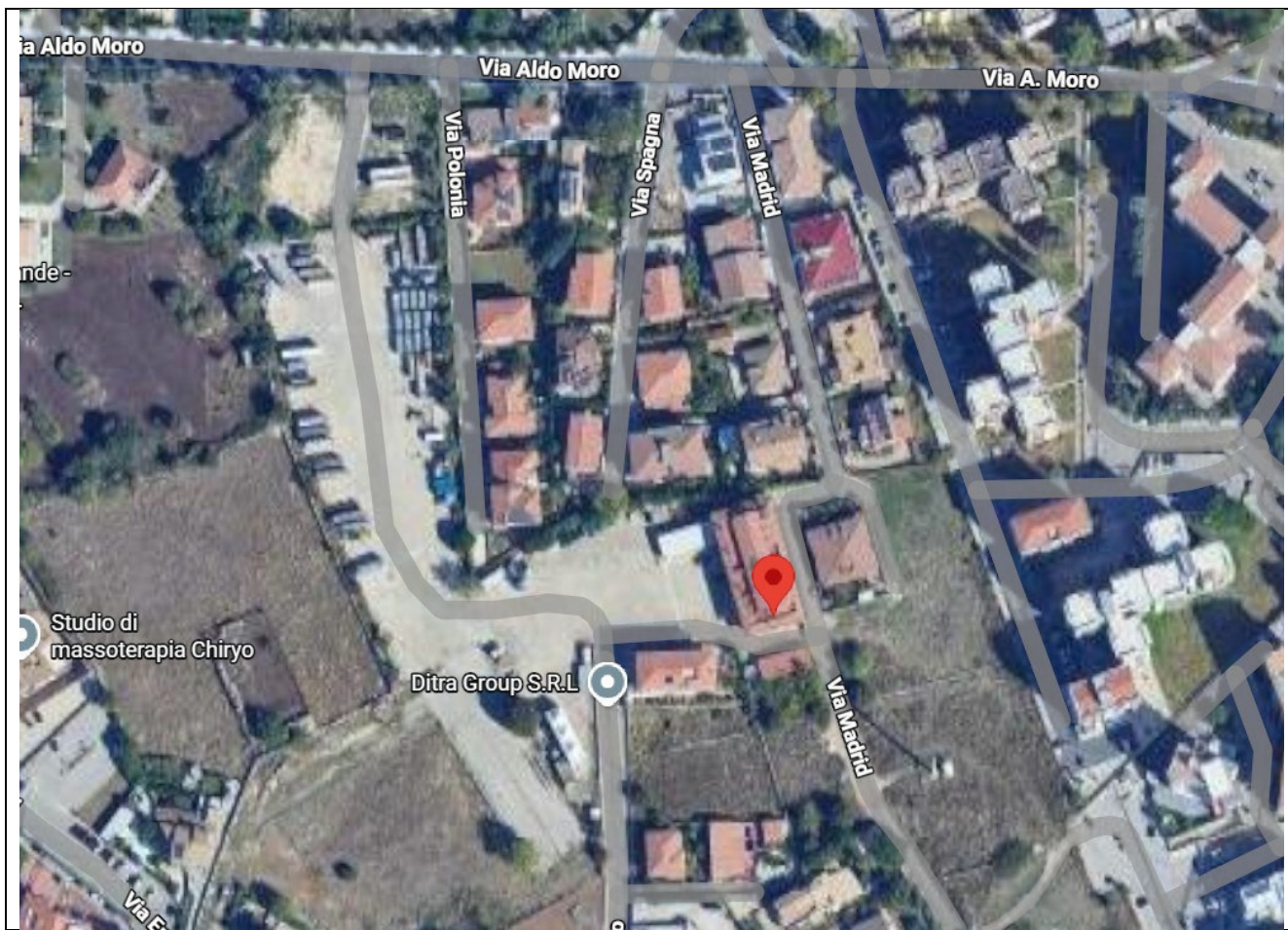


Piano primo



Piano primo







SCHEDA SINTETICA

Lotto n. 2

Proc. n. R.G.E. 66/2024

contro: [REDACTED]

Giudice: Dott. Carlo Di Cataldo

Custode Giudiziario: Dott. Giuseppe Zisa

Esperto del procedimento: Arch. Alberto Cavaliere

Diritto	Piena proprietà
Bene	L'immobile in oggetto è un garage al piano terra ubicato in zona periferica del Comune di Ragusa (RG), in via San Luigi Gonzaga snc.
Ubicazione	Comune di Ragusa (RG), Via San Luigi Gonzaga Coordinate Geografiche: 36.92858, 14.70489
Titolarità	[REDACTED]
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità
Dati Catastali	Il bene è censito al N.C.E.U. di Ragusa alla sez. A, fg. 53, p.lla 679, sub. 12.
Lotto	Lotto di vendita n. 2 composto dalle u.i. sopra indicate



Occupazione	L'immobile risulta nella disponibilità del soggetto esecutato e della sua famiglia.	
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta	
Irregolarità e Abusi	Immobile urbanisticamente non legittimo	
Immobile insanabile	Si	
Titolarità Urbanistica	-	
Agibilità/Abitabilità	No	
Spese di bonifica/smaltime nto cose mobili	Comprese nel ribasso del 15%	
Divisibilità	No	
Valore di Mercato (qualora fosse legittimo):	€ 18.000,00	
Abbattimento forfettario (15%)	€ 2.700,00	
Valore di Mercato complessivo (incluso abbattimento forfettario e costi vari): immobile urbanisticamente illegittimo	€ 0,00	



Vendibilità e motivo	Immobile irregolare, dunque privo di valenza commerciale
Vincoli	L'immobile è ubicato nel Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa all'interno del "paesaggio locale 7", al di fuori delle aree tutelate.
Edilizia agevolata	No
Costi di regolarizzazione edilizia e catastale, costi di ripristino delle difformità non sanabili, costi per indagini distruttive e verifica strutturale dell'edificio)	Regolarizzazione edilizia: € 0 Regolarizzazione catastale: € 0 Ripristino difformità non sanabili: € 5.000,00
APE/CDU	APE: € 0,00 CDU: € 300,00



SCHEMA IMMOBILE

Lotto n. 2

Descrizione	Il lotto in oggetto è costituito da un garage al piano terra. L'immobile è ubicato in zona periferica del Comune di Ragusa (RG), in via San Luigi Gonzaga snc. Il contesto urbano si compone prevalentemente di edifici condominiali e di immobili indipendenti. I principali servizi sono ubicati in centro. L'immobile è delimitato ad Est da altri garage mentre sugli altri lati confina con area scoperta comune. Il bene è censito al NCEU di Ragusa, Sez. A, Fg. 53 p.la 679, sub. 12, cat. C/6, classe 2, consistenza 37 mq, superficie catastale 43 mq, rendita € 91,72.			
Destinazione		Abitazione		
CARATTERIS TICHE	Piano	Sup. (m²)	Indi ce	Sup. Commerc. (m²)
Garage	T	44	0,40	18,00
Superficie commerciale (SUP)		m² 18,00		
Valore di Mercato (qualora fosse legittimo):				€ 18.000,00
Valore di Mercato complessivo (incluso abbattimento forfettario e costi vari): immobile urbanisticamente illegittimo				€ 0,00



		
Vista esterna	Corte esterna	Vista interna



