TRIBUNALE DI RAGUSA

Perizia estimativa del Perito Estimatore Ing. Bruna Rabito a carico della Curatela dell'Eredità Giacente di [redacted] R.G. n. 2866/2019 – Tribunale di Ragusa

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Bene N°1 – Alloggio ubicato a Ragusa(RG) – Via della Costituzione n.51 3
Bene N°2 – Deposito ubicato a Ragusa(RG) – Via della Costituzione n.51 3
Bene N° 3 – Lastrico solare ubicato a Ragusa(RG) – Via della Costituzione n.51 3
Bene N°4 - Deposito ubicato a Ragusa(RG) – Via della Costituzione n.51 4
Bene N°5 - Deposito ubicato a Ragusa(RG) – Via della Costituzione n.51 4
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Ragusa(RG) – Via della Costituzione n.53 4
Bene N° 7 - Deposito ubicato a Ragusa(RG) – Via della Costituzione n.53 4
Lotto UNICO 5
Titolarità 6
Consistenza 7
Cronistoria Dati Catastali 8
Dati Catastali 9
Corrispondenza catastale 9
Stato conservativo 9
Parti Comuni 10
Servitù, censo, livello, usi civici 10
Caratteristiche costruttive prevalenti 10
Stato di occupazione 11
Provenienze Ventennali 12
Formalità pregiudizievoli 13
Normativa urbanistica 14
Regolarità edilizia 14
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità 15
Stima / Formazione lotti 16
Lotto Unico 16
Elenco Allegati 20
Riepilogo STIMA 21
Lotto Unico 21
Scheda Sintetica 24
Documentazione fotografica 28

INCARICO

In data 28/07/2022, la sottoscritta Ing. Bruna Rabito, con studio in Piazza Cairoli 2 - 97100 Ragusa (RG), e-mail brunarabito@hotmail.com, PEC bruna.rabito@ingpec.eu, Tel. 393 5045432, veniva nominata Perito Estimatore e accettava l'incarico conferito dalla Curatela dell'Eredità Giacente di [redacted]. Successivamente, le veniva conferito ulteriore incarico per la revisione e l'aggiornamento della precedente perizia (v. Allegato A).

PREMESSA

I beni oggetto di stima sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Alloggio ubicato a Ragusa (RG) – Via della Costituzione n. 53 (accesso pedonale) n.51 e 55 (accessi carrabili);
- **Bene N° 2** – Deposito ubicato a Ragusa (RG) – Via della Costituzione n. 51;
- **Bene N° 3** – Lastrico solare ubicato a Ragusa (RG) – Via della Costituzione n. 51;
- **Bene N° 4** – Deposito ubicato a Ragusa (RG) – Via della Costituzione n. 51;
- **Bene N° 5** – Deposito ubicato a Ragusa (RG) – Via della Costituzione n. 51;
- **Bene N° 6** – Deposito ubicato a Ragusa (RG) – Via della Costituzione n. 53;
- **Bene N° 7** – Deposito ubicato a Ragusa (RG) – Via della Costituzione n. 53.

BENE N°1 – ALLOGGIO UBICATO A RAGUSA(RG) – VIA DELLA COSTITUZIONE N.51

Si tratta di un *alloggio* inserito in un complesso edilizio di tipo "Edilizia Residenziale Convenzionata" costituito da quattro corpi di fabbrica fra loro contigui, costruiti secondo la tipologia "a palazzina" serviti da quattro scale denominate "Scala A", "Scala B", "Scala C" e "Scala D". L'Appartamento in oggetto è ubicato in Ragusa, Via della Costituzione n.51-53-55, al sesto piano del corpo di fabbrica servito dalla "Scala D" e precisamente all' Interno 12, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa al foglio di mappa 83, particella 1134, Sub. 56, Cat. A/3, Vani 7,5, Superficie Catastale totale 125 mq.
L'immobile attualmente risulta libero e privo di arredi.
Coordinate geografiche Long. 14.715863, Lat. 36.917064 (sistema WGS 1984 GD).

BENE N°2 – DEPOSITO UBICATO A RAGUSA(RG) – VIA DELLA COSTITUZIONE N.51

Si tratta di un *locale sgombero (interno)* di pertinenza comune degli alloggi ubicati nello stesso piano dell'abitazione sopra descritta. Tale unità immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa al foglio di mappa 83, particella 1134, sub 95, Cat. C/2, mq 1,00, Piano 6.
Coordinate geografiche Long. 14.715863, Lat. 36.917064 (sistema WGS 1984 GD).

BENE N° 3 – LASTRICO SOLARE UBICATO A RAGUSA(RG) – VIA DELLA COSTITUZIONE N.51

Si tratta di un *lastrico solare,* a piano 7, di copertura del corpo di fabbrica servito dalla "Scala D". Tale unità immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa al foglio di mappa 83, particella 1134, sub 66, Cat. F/5, Piano 7.

Coordinate geografiche Long. 14.715863, Lat. 36.917064 (sistema WGS 1984 GD).

BENE N°4 - DEPOSITO UBICATO A RAGUSA(RG) – VIA DELLA COSTITUZIONE N.51

Si tratta di un *locale sgombero (esterno)* a piano terra del suddetto corpo di fabbrica ed avente accesso dallo spazio esterno retrostante il vano ascensore. Tale unità immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa al foglio di mappa 83, particella 1134, sub 89, Cat. C/2, mq 4,00, Piano T ,"Scala D".
Coordinate geografiche Long. 14.715636, Lat. 36.917032 (sistema WGS 1984 GD).

BENE N°5 - DEPOSITO UBICATO A RAGUSA(RG) – VIA DELLA COSTITUZIONE N.51

Si tratta di un locale a piano sottostrada del corpo di fabbrica servito dalla "Scala A" adibito a *cabina elettrica* dell'ENEL della superficie catastale di 13,00 mq riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa al foglio di mappa 83, particella 1134, sub 59, Cat. C/2, mq 13,00, Piano T.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A RAGUSA(RG) – VIA DELLA COSTITUZIONE N.53

Si tratta di un locale a piano terra adibito a *sala condominiale* con accesso dallo spazio antistante l'ingresso alla "Scala A" e precisamente il primo a sinistra per chi esce dall'androne condominiale di detta scala della superficie catastale di 63,00 mq individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa al foglio di mappa 83, particella 1134, sub 69, Cat. C/2, mq 63,00, Piano T.
Coordinate geografiche Long. 14.716141, Lat. 36.917147 (sistema WGS 1984 GD).

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A RAGUSA(RG) – VIA DELLA COSTITUZIONE N.53

Si tratta di un locale a piano terra adibito a *locale deposito* con accesso dallo spazio antistante l'ingresso alla "Scala A" e precisamente il secondo a sinistra per chi esce dall'androne condominiale di detta scala, della superficie catastale di 33,00 mq individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa al foglio di mappa 83, particella 1134, sub 70, Cat. C/2, mq 33,00, Piano T.
Coordinate geografiche Long. 14.716058, Lat. 36.917064 (sistema WGS 1984 GD).
(v. Allegato B e C).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

1. **Bene N°1** Alloggio ubicato a Ragusa (RG) – Via della Costituzione n.53, "Scala D".
   Foglio di mappa 83, particella 1134, sub 56, con le relative pertinenze di seguito elencate:
2. **Bene N°2** Proprietà superficiaria per un mezzo *(1/2)* indiviso del locale sgombero ubicato nello stesso piano dell'alloggio in oggetto.
   Foglio di mappa 83 particella 1134 sub 95.
3. **Bene N°3** Proprietà superficiaria per un dodicesimo *(1/12)* indiviso del lastrico solare di copertura del corpo di fabbrica servito dalla "Scala D".
   Foglio di mappa 83 particella 1134 sub 66.
4. **Bene N°4** Proprietà superficiaria per un dodicesimo *(1/12)* indiviso del locale sgombero a piano terra del suddetto corpo di fabbrica.
   Foglio di mappa 83 particella 1134 sub 89.
5. **Bene N°5** Proprietà superficiaria per un cinquantacinquesimo *(1/55)* indiviso del locale a piano sottostrada del corpo di fabbrica servito dalla "Scala A" adibito a *cabina elettrica* dell'ENEL.
   Foglio di mappa 83 particella 1134 sub 59.
6. **Bene N°6** Proprietà superficiaria per un cinquantacinquesimo *(1/55)* indiviso del locale a piano terra adibito a *sala condominiale* con accesso dallo spazio antistante l'ingresso alla "Scala A".
   Foglio di mappa 83 particella 1134 sub 69.
7. **Bene N°7** Proprietà superficiaria per un cinquantacinquesimo *(1/55)* indiviso del piano terra adibito a *locale deposito* con accesso dallo spazio antistante l'ingresso alla "Scala A".
   Foglio di mappa 83 particella 1134 sub 70.

(v. Allegato C e H).

TITOLARITÀ

I beni oggetto dell'esecuzione appartenevano:

- [redacted] (Proprietà per l'area)

  Codice fiscale: [redacted]

  Sede in [redacted] (Rg)

- [redacted] (Proprietà Superficiaria)

  Codice fiscale: [redacted]

  Nata a [redacted] il [redacted]

  Morta a [redacted] il [redacted]

  Da certificato di morte estratto dal Comune di Ragusa(RG) la proprietaria, nata a [redacted]*, vedova di* [redacted]*, è morta nel* [redacted]. (v. Allegato D).

Dal 17/04/2013 i beni oggetto dell'esecuzione sono intestati a:

- **Curatela Eredità Giacente Di** [redacted] (Proprietà Superficiaria)

  Codice fiscale: [redacted]

  Sede in [redacted] (Rg)

- [redacted] (Proprietà per l'area)

  Codice fiscale: [redacted]

  Sede in [redacted] (Rg)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
BENE N.1: Alloggio	125,00 mq	1,00	125,00 mq	6
BENE N.2: Deposito	1,00 mq	1,00	1,00 mq	6
BENE N.3: Lastrico Solare	302,00 mq	1,00	302,00 mq	7
BENE N.4: Deposito	4,00 mq	1,00	4,00 mq	T
BENE N.5: Deposito	13,00 mq	1,00	13,00 mq	S2
BENE N.6: Deposito	63,00 mq	1,00	63,00 mq	T
BENE N.7: Deposito	33,00 mq	1,00	33,00 mq	T
Totale superficie convenzionale:			**541,00 mq**	

(v. Allegato C).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/2007 al 14/06/2012	[redacted] (proprietà superficiaria per 1/55)	**Bene 5** Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 83, Part. 1134, Sub. 59, Categoria C/2, Cons. 13 m² Rendita € 49,01 Piano S2 **Bene 6** Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 83, Part. 1134, Sub. 69, Categoria C/2, Cons. 63 m² Rendita € 237,52 Piano T **Bene 7** Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 83, Part. 1134, Sub. 70, Categoria C/2, Cons. 33 m² Rendita € 124,41 Piano T
Dal 03/06/2008 al 18/06/2008 **Dal 14/06/2012 al 01/10/2014** **Dal 01/10/2014 al 18/10/2017** **Dal 18/10/2017 al 19/10/2018** **Dal 19/10/2018**	[redacted] (proprietà superficiaria per 6/330)	**Bene 5** Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 83, Part. 1134, Sub. 59, Categoria C/2, Cons. 13 m² Rendita € 49,01 Piano S2 **Bene 6** Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 83, Part. 1134, Sub. 69, Categoria C/2, Cons. 63 m² Rendita € 237,52 Piano T **Bene 7** Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 83, Part. 1134, Sub. 70, Categoria C/2, Cons. 33 m² Rendita € 124,41 Piano T
Dal 15/03/2007 al 01/10/2014 **Dal 01/10/2014 al 11/09/2018** **Dal 11/09/2018**	[redacted] (proprietà superficiaria per 1/12)	**Bene 3** Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 83, Part. 1134, Sub. 66, Categoria F/5, Piano 7 **Bene 4** Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 83, Part. 1134, Sub. 89, Categoria C/2, Cons. 4 m² Rendita € 10,95 Piano T
Dal 15/03/2007 al 17/04/2013	[redacted] (proprietà superficiaria per 1/1)	**Bene 1** Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 83, Part. 1134, Sub. 56, Categoria A/3, Cons. 7,5 vani Rendita € 581,01 Piano 6
Dal 15/03/2007 al 17/04/2013	[redacted] (proprietà superficiaria per 1/2)	**Bene 2** Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 83, Part. 1134, Sub. 95, Categoria C/2, Cons. 1 m² Rendita € 2,74 Piano 6

(v. Allegato E).

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Indirizzo	Dati di classamento					Dati di superficie	
Sez.	F.	Part.	Sub.	Indirizzo	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Rendita	Sup. Tot.	Sup. Tot. escluse aree scoperte
A	83	1134	56	Via della Costituzione n.51 Scala D Interno 12 Piano 6	1	A/3	3	7,5 Vani	581,01	125 m^2	121 m^2
A	83	1134	95	Via della Costituzione n.51 Scala D Piano 6	1	C/2	2	1 m^2	2,74	2 m^2	
A	83	1134	66	Via della Costituzione n.51 Piano 7	1	F/5					
A	83	1134	89	Via della Costituzione n.51 Scala D Piano T	1	C/2	2	4 m^2	10,95	5 m^2	
A	83	1134	59	Via della Costituzione n.51 Piano S2	1	C/2	4	13 m^2	49,01	18 m^2	
A	83	1134	69	Via della Costituzione n.53 Scala A Piano T	1	C/2	4	63 m^2	237,52	87 m^2	
A	83	1134	70	Via della Costituzione n.53 Scala A Piano T	1	C/2	4	33 m^2	124,41	39 m^2	

(v. Allegato C).

CORRISPONDENZA CATASTALE

Tutti i cespiti descritti coincidono con quanto rappresentato nelle tavole di progetto allegate alla concessione edilizia e nelle planimetrie catastali, ad eccezione del

1. **Bene N°1** che presenta delle difformità:
   La porta di ingresso alla cucina ha dimensione e posizione diversa rispetto a quella rappresentata nella planimetria.

Le *difformità* riscontrate non necessitano di regolarizzazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa, in quanto rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; tuttavia, si rende necessaria la redazione e la presentazione di una nuova planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, al fine di aggiornare la rappresentazione grafica e renderla conforme allo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di perizia.
In data 06/03/2026 è stata presentata e registrata (Pratica numero: RG0029127) la dichiarazione di variazione ai sensi dell'art. 20 del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, comprensiva della planimetria catastale aggiornata.
(v. Allegato F).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta non occupato e privo di arredi, complessivamente risulta in scadente stato di conservazione, in quanto vi sono infiltrazioni di acqua piovana probabilmente proveniente dalla copertura a terrazzo. Tale infiltrazione ha provocato il distacco della carta da parati, l'ammaloramento del solaio superiore e il distacco della tinteggiatura degli infissi.

PARTI COMUNI

L'immobile e le relative pertinenze risultano essere inserite all'interno di un complesso edilizio sociale di tipo "*Edilizia Residenziale Convenzionata*" costituito da quattro corpi di fabbrica fra loro contigui, costruiti secondo la tipologia "a palazzina", serviti da quattro scale denominate "Scala A", "Scala B", "Scala C" e "Scala D". L'accesso diretto agli edifici avviene attraverso un ingresso pedonale mentre l'accesso diretto al parcheggio esterno avviene attraverso due accessi carrabili. Sono inoltre di uso comune l'impianto di illuminazione esterna, le corsie di manovra, la cisterna, la sala autoclave, la sala delle riunioni condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sui beni in oggetto.
(v. Allegato G).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli edifici in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di perizia sono inseriti all'interno di un complesso edilizio sociale di tipo "*Edilizia Residenziale Convenzionata*" costituito da quattro corpi di fabbrica fra loro contigui, costruiti secondo la tipologia "a palazzina", serviti da ascensore e da quattro scale denominate "Scala A", "Scala B", "Scala C" e "Scala D". L'accesso pedonale agli edifici avviene da Via della Costituzione n.53 mentre gli accessi carrabili da Via della Costituzione n.51 e 55. Il corpo di fabbrica servito dalla "Scala A" è composto di un piano sottostrada ad uso parcheggio (a servizio di tutti gli alloggi compresi nel complesso edilizio sociale), di un piano terra con due alloggi sociali e locali condominiali (a servizio di tutti gli alloggi compresi nel complesso edilizio sociale), di un primo, secondo, terzo, quarto, quinto e sesto, con tre alloggi per piano, per complessivi venti alloggi sociali. Il corpo di fabbrica servito dalla "Scala B" è composto di un piano sottostrada ad uso parcheggio (a servizio di tutti gli alloggi compresi nel complesso edilizio sociale), di un piano terra con solo alloggio sociale, di un primo, secondo, terzo e quarto piano con tre alloggi per piano e di un quinto piano, con solo due alloggi, per complessivi quindici alloggi sociali. Il corpo di fabbrica servito dalla "Scala c" è composto di un piano sottostrada ad uso parcheggio (a servizio di tutti gli alloggi compresi nel complesso edilizio sociale), di un piano terra, di un primo, secondo e terzo piano con due alloggi per piano, per complessivi otto alloggi sociali. Il corpo di fabbrica servito dalla "Scala D", è composto da un piano terra ad uso parcheggio (a servizio di tutti gli alloggi compresi nel complesso edilizio sociale), di un primo, secondo, terzo, quarto, quinto e sesto piano, con due alloggi per piano, per complessivi dodici alloggi sociali. Ogni piano con almeno un alloggio comprende nel vano scala un locale sgombero di pertinenza comune degli alloggi ubicati nello stesso piano. A piano terra è presente un ulteriore locale di sgombero di pertinenza comune con accesso dallo spazio esterno. Le unità immobiliari di proprietà di [redacted] sono così suddivise:

1. **Bene N° 1:** *Foglio di mappa 83 particella 1134 sub 56.*
   Proprietà superficiaria *(1/1)* dell'alloggio a sesto piano del corpo di fabbrica servito dalla "Scala D". *L'alloggio* consta di n ° 1 cucina, n ° 1 soggiorno, n°2 stanze da letto matrimoniali, n° 2 stanze da letto singole, n° 2 bagni e n°1 ripostiglio, inoltre è dotato di due balconi esterni accessibili dalla cucina, dal soggiorno e da una delle camere da letto. L'immobile è in cattivo stato di conservazione e privo di arredi, la pavimentazione è in gres porcellanato di colore marrone scuro, le pareti sono rivestite con carta da parati di colore chiaro per la gran parte distaccata o macchiata, la tinteggiatura dei soffitti è di colore chiaro, le porte interne sono in legno scuro. Le chiusure verticali trasparenti sono costituite da un infisso interno ed uno esterno in alluminio anodizzato e vetro singolo con avvolgibili in plastica di colore chiaro.
   Il riscaldamento avviene mediante caldaia a metano e terminali in lamierino collocati in tutti i locali.
2. **Bene N° 2:** *Foglio di mappa 83 particella 1134 sub 95.*

Proprietà superficiaria per un mezzo *(1/2)* indiviso del *locale sgombero* ubicato nello stesso piano dell'alloggio in oggetto. Trattasi di un piccolo locale di 1 mq destinato a ripostiglio e dotato di sportello collegato ad una tubazione a colonna per il conferimento dei rifiuti, non più utilizzato. Tale locale è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato di colore marrone scuro, le pareti ed il soffitto sono tinteggiate di colore chiaro e la porta di accesso è in legno di colore scuro.

3. **Bene N° 3:** *Foglio di mappa 83 particella 1134 sub 66.*

Proprietà superficiaria per un dodicesimo (1/12) indiviso del *lastrico solare* di copertura del corpo di fabbrica servito dalla "Scala D". Tale bene, di circa 302 mq, consiste nella copertura piana dell'edificio pertanto è pavimentato con guaina impermeabilizzante calpestabile e dotato di muretto d'attico.

4. **Bene N° 4:** *Foglio di mappa 83 particella 1134 sub 89.*

Proprietà superficiaria per un dodicesimo *(1/12)* indiviso del *locale sgombero* a piano terra del suddetto corpo di fabbrica. Non è stato possibile accedere all'interno del locale.

5. **Bene N° 5:** *Foglio di mappa 83 particella 1134 sub 59.*

Proprietà superficiaria per un cinquantacinquesimo *(1/55)* indiviso del locale a piano sottostrada del corpo di fabbrica servito dalla "Scala A" adibito a *cabina elettrica* dell'*ENEL*. Tale bene, di 13 mq, è costituito da un unico ambiente a cui si accede attraverso una porta esterna in lamiera. La ventilazione del locale è garantita da una griglia di aerazione.

6. **Bene N° 6:** *Foglio di mappa 83 particella 1134 sub 69.*

Proprietà superficiaria per un cinquantacinquesimo *(1/55)* indiviso del locale a piano terra adibito a *sala condominiale* con accesso dallo spazio antistante l'ingresso alla "Scala A". La sala, di 63 mq, è costituita da un unico ambiente a cui si può accedere dall'esterno mediante porta in lamiera. L'ambiente è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato di colore marrone scuro, le pareti ed il soffitto sono tinteggiate di colore chiaro. Le chiusure verticali trasparenti sono realizzate con infissi con vetro singolo.

7. **Bene N° 7:** *Foglio di mappa 83 particella 1134 sub 70.*

Proprietà superficiaria per un cinquantacinquesimo *(1/55)* indiviso del piano terra adibito a *deposito* con accesso dallo spazio antistante l'ingresso alla "Scala A". Il deposito, di 33 mq, è costituito da un unico ambiente a cui si può accedere dall'esterno mediante porta in lamiera. L'ambiente è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato, le pareti ed il soffitto sono tinteggiate di colore chiaro. Le chiusure verticali trasparenti sono realizzate con infissi con vetro singolo.

(v. Allegato H e N).

STATO DI OCCUPAZIONE

Risulta agli atti che l'immobile è disabitato e privo di arredi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà terreno:	Titolare diritto di superficie:	Atti			
Dal **12/02/1976**	[redacted]	**Coopertiva "La Ionica"**	**Atto di convenzione per la concessione di aree in diritto di superficie a cooperativa a proprietà indivisa**			
			Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			Dr. Croce Migliorisi (*Segretario Generale del Comune di Ragusa*)	12/02/1976	24807	

(v. Allegato H).

Periodo informatizzato dal 06/12/1989 al 02/03/2026					
Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **15/03/2007**	[redacted]	**Assegnazione a socio di cooperativa edilizia**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Falco Giovanna	15/03/2007	244458	8027
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Ragusa	12/04/2007	9491	5710
Dal **12/10/2009**	[redacted]	**Ipoteca Volontaria**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Falco Giovanna	12/10/2009	27608	
		Iscrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Ragusa	13/10/2009	20285	5032
Dal **01/07/2022**		**Atto per causa di morte - Certificato di denuncia successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Comune di Ragusa	01/07/2022	194541	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Ragusa	13/07/2022	11340	8314
Ulteriori informazioni		**Devoluzione per Legge 92047200883 - Curatore Eredità Giacente**			

(v. Allegati H e I).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa aggiornate al 03.03.2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (v. Allegato I):

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria**
  Iscritto a Ragusa il 13/10/2009
  Reg. gen. 20285 - Reg. part. 5032
  Importo: € 150.000,00
  Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Capitale: € 100.000,00

Trascrizioni

- **Atto tra vivi – Assegnazione a socio di cooperativa edilizia**
  Trascritto a Ragusa il 12/04/2007
  Reg. gen. 9491 - Reg. part. 5710
  Descrizione 103 ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA

- **Atto per causa di morte – Certificato di denuncia successione**
  Trascritto a Ragusa il 13/07/2022
  Reg. gen. 11340 - Reg. part. 8314
  Descrizione 305 CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE

Ulteriori informazioni

- **Devoluzione per Legge 92047200883 - Curatore Eredità Giacente**

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.R.G del Comune di Ragusa il complesso edilizio sopra descritto ricadere in "B1 Zone B - Sature" e precisamente nel Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18 Aprile 1962 n. 167.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Al fine di poter accertare la regolarità edilizia delle unità immobiliari il PERITO ESTIMATORE ha effettuato delle verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa, dove è stato possibile reperire la seguente documentazione:

- NULLA OSTA n° 120 del 24.02.1976 riguardante "La costruzione di un edificio sito in Ragusa C. da Pendente";
- CONCESSIONE EDILIZIA n° 120/1976 del 03.07.1979 riguardante "I Variante al progetto n.120 del 13.02.1976 di costruzione di edifici sociali da realizzare in C. da Pendente – lotti 84 e 85 del comprensorio n.2 del P.E.E.P.";
- ABITABILITA' n° 53 del 20.09.1979 della costruzione sita in Ragusa Via della Costituzione "COOP. IONICA "composta di n.330 vani utili e n.222 vani accessori, relativamente ai seguenti piani "piano sottostrada ad uso parcheggio, piano terra (5 appartamenti e parcheggio), primo, secondo, terzo in ragione di 10 appartamenti a piano, quarto (8 appartamenti) quinto (7 appartamenti) sesto (5 appartamenti)";
- N.4 Tavole di progetto relative alla I Variante al progetto n.120 del 1976;
- ATTO DI CONVENZIONE per la concessione di aree in diritto di superficie a cooperativa a proprietà indivisa;
- Come ulteriore documentazione rinvenuta presso il Comune di Ragusa, Servizio Espropriazioni, vi è la CERTIFICAZIONE dell'importo, che la [redacted] deve versare al Comune di Ragusa, per l'acquisto in proprietà della quota parte del terreno su cui insiste la Cooperativa la Ionica, già concesso in diritto di superficie, pari a €. 5.318,66 derivante dalla ripartizione in 18,49 millesimi di €. 287.650,62 (somma complessiva che devono versare i 55 condomini).

(v. Allegato L).

Si fa presente che rispetto a quanto risulta dalla concessione edilizia e dalle planimetrie catastali sono presenti delle difformità di seguito elencate:

Nell'**alloggio (*Bene N° 1)*** le difformità consistono nella diversa posizione e dimensione della porta di accesso alla cucina. Si ribadisce che le suddette difformità non necessitano di regolarizzazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa, in quanto rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; tuttavia, si rende necessaria la redazione e la presentazione di una nuova planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, al fine di aggiornare la rappresentazione grafica e renderla conforme allo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di perizia.
In data 06/03/2026 è stata presentata e registrata (Pratica numero: RG0029127) la dichiarazione di variazione ai sensi dell'art. 20 del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, comprensiva della planimetria catastale aggiornata.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Attestato di Prestazione Energetica redatto dalla sottoscritta dopo aver ricevuto copia del libretto di impianto dovuto a norma dell'Art. 6 comma 5 D.lgs. 192/2005. Nel caso in esame il generatore era sprovvisto di libretto della caldaia e pertanto si è provveduto a far redigere tale documento.
  L'Attestato di Prestazione Energetica è stato registrato presso il Sistema Informativo della Regione Siciliana (APE-Sicilia), Catasto regionale degli A.P.E., con Codice Identificativo n. 20221021-088009-43081 ed è valido fino al 21/10/2032 (v. Allegato O).
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, per quanto riportato nel certificato di Agibilità.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, per quanto riportato nel certificato di Agibilità.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico, per quanto riportato nel certificato di Agibilità.
- In data 06/03/2026 è stata presentata e registrata (Pratica numero: RG0029127) la dichiarazione di variazione ai sensi dell'art. 20 del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, comprensiva della planimetria catastale aggiornata (v. Allegato F).

ONERI O VINCOLI CONDOMINIALI

Dall'accertamento presso l'amministratore condominiale è risultato che:

- Ammontare della quota mensile di ordinaria gestione è pari a 76,00 €;
- Oneri condominiali di ordinaria gestione per l'anno solare 2025 è pari a €. 912,00 (76,00 € x n.12 mensilità).

(v. Allegato M).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO UNICO

1. **Bene N°1** - Alloggio ubicato a Ragusa (RG) Via della Costituzione 51.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 1134, Sub. 56, Cat. A/3, mq 125, Piano 6, Scala D.

Valore di stima del bene: L'immobile è costituito da un appartamento a piano sesto del corpo di fabbrica servito dalla "Scala D", e precisamente quello a sinistra per chi esce dall'ascensore. L'ingresso è consentito tramite portone condominiale con accesso pedonale comune da Via della Costituzione n.53 e con accesso carrabile comune da Via della Costituzione n.51-55. L'immobile è sito nella zona residenziale di Ragusa in particolare dove sorgono altri complessi abitativi di tipo economico e popolare.
Valore di stima del bene: € 106.875,00 (centoseimilaottocentosettantacinque/00 euro)
Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, si è calcolata la sua superficie commerciale e si è moltiplicato la stessa per il costo unitario di vendita (€/m^2).
Come superficie commerciale dell'immobile, si è considerata la somma:
- della superficie dei vani principali e delle pertinenze di ornamento, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze accessorie.

Il principio adottato per il calcolo delle superfici fa riferimento al D.P.R 23 marzo 1998, n. 138.
Il costo unitario di vendita è stato ricavato effettuando consultazione delle banche dati immobiliari dell'Agenzia del Territorio e mediante ricerche di mercato riferite ad immobili di caratteristiche simili e ricadenti nella stessa zona.
L'ultima banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) riporta, per le abitazioni in zona D3 (PERIFERICA/ Aree periferiche), il valore di mercato, per uno stato conservativo normale di abitazioni di tipo economico, una quotazione che varia tra 760 €/m^2 e 950€/m^2. Ai fini estimativi, il più probabile valore di mercato è stato assunto in misura pari al valore medio calcolato, corrispondente a 855 €/m^2. Pertanto, il valore di mercato risulta essere pari a (855,00€ x 125,00 m^2) 106'875,00 €.
Si conclude che il ***valore di mercato*** *alla* [redacted] *è pari a* ***€ 106.875,00 (centoseimilaottocentosettantacinque/00 euro)****.*

2. **Bene N°2** – Deposito ubicato a Ragusa (RG) – Via della Costituzione n. 51.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 1134, Sub. 95, Cat. C/2, mq 1,00, Piano 6, Scala D.

Valore di stima del bene: L'immobile è costituito da un locale deposito a piano sesto di pertinenza comune agli alloggi ubicati nello stesso piano.
Valore di stima del bene: € 213,75 (duecentotredici/75 euro).
Per determinare il più probabile valore di mercato del bene, considerato come pertinenza accessoria (a servizio dell'unità principale), si è moltiplicato il costo unitario di vendita (€/m^2) per il 25% della superficie commerciale del bene stesso.
Il principio adottato per il calcolo delle superfici fa riferimento al D.P.R 23 marzo 1998, n. 138.
Il costo unitario di vendita è stato ricavato effettuando consultazione delle banche dati immobiliari dell'Agenzia del Territorio e mediante ricerche di mercato riferite ad immobili di caratteristiche simili e ricadenti nella stessa zona.
L'ultima banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) riporta, per gli alloggi di tipo economico in zona D3 (Periferica/Aree Periferiche), il valore di mercato, per uno stato conservativo normale, una quotazione che varia tra 760 €/m^2 e 950€/m^2. Ai fini estimativi, il più probabile valore di mercato è stato assunto in misura pari al valore medio calcolato, corrispondente a

855 €/m^2. Pertanto, il valore di mercato risulta essere pari a (855,00€ x 0,25 m^2) = 213,75 €. Tale valore va diviso per la quota della parte della proprietà del bene (213,75 € / 2) = 106,87 €.
*Si conclude che il **valore di mercato** della quota appartenente alla [redacted] è pari a **€ 106,87 (centosei/87 euro).***

3. **Bene N°3** – Lastrico solare ubicato a Ragusa (RG) – Via della Costituzione n. 51.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 1134, Sub. 66, Cat. F/5, Piano 7.

Valore di stima del bene: Si tratta di un *lastrico solare,* a piano 7, di copertura del corpo di fabbrica servito dalla "Scala D".
Valore di stima del bene: € 15.048,00 (quindicimilaquarantotto/00 euro).
Per determinare il più probabile valore di mercato del bene, considerato come pertinenza di ornamento (a servizio dell'unità principale), si è moltiplicato il costo unitario di vendita (€/m^2) per la somma del 15% della superficie del bene fino a mq 25 e del 5% della superficie del bene oltre a mq 25.
Il principio adottato per il calcolo delle superfici fa riferimento al D.P.R 23 marzo 1998, n. 138.
Il costo unitario di vendita è stato ricavato effettuando consultazione delle banche dati immobiliari dell'Agenzia del Territorio e mediante ricerche di mercato riferite ad immobili di caratteristiche simili e ricadenti nella stessa zona.
L'ultima banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) riporta, per gli alloggi di tipo economico in zona D3 (Periferica/Aree Periferiche), il valore di mercato, per uno stato conservativo normale, una quotazione che varia tra 760 €/m^2 e 950€/m^2. Ai fini estimativi, il più probabile valore di mercato è stato assunto in misura pari al valore medio calcolato, corrispondente a 855 €/m^2. Pertanto, il valore di mercato risulta essere pari a (855,00€ x 17,6 m^2) = 15'048,00 €. Tale valore va diviso per la quota della parte della proprietà del bene (15'048,00€ / 12) = 1'254,00 €.
*Si conclude che il **valore di mercato** della quota appartenente alla [redacted] è pari a **€ 1.254,00 (milleduecentocinquantaquattro/00 euro).***

4. **Bene N°4** – Deposito ubicato a Ragusa (RG) – Via della Costituzione n. 51.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 1134, Sub. 89, Cat. C/2, mq 4,00, Piano T, Scala D.

Valore di stima del bene: Si tratta di un *locale sgombero (esterno)* a piano terra del corpo di fabbrica servito dalla "Scala D" ed avente accesso dallo spazio esterno retrostante il vano ascensore.
Valore di stima del bene: € 855,00 (ottocentocinquantacinque/00 euro). Per determinare il più probabile valore di mercato del bene, considerato come pertinenza accessoria (a servizio dell'unità principale), si è moltiplicato il costo unitario di vendita (€/m^2) per il 25% della superficie commerciale del bene stesso.
Il principio adottato per il calcolo delle superfici fa riferimento al D.P.R 23 marzo 1998, n. 138.
Il costo unitario di vendita è stato ricavato effettuando consultazione delle banche dati immobiliari dell'Agenzia del Territorio e mediante ricerche di mercato riferite ad immobili di caratteristiche simili e ricadenti nella stessa zona.
L'ultima banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) riporta, per gli alloggi di tipo economico in zona D3 (Periferica/Aree Periferiche), il valore di mercato, per uno stato conservativo normale, una quotazione che varia tra 760 €/m^2 e 950€/m^2. Ai fini estimativi, il più probabile valore di mercato è stato assunto in misura pari al valore medio calcolato, corrispondente a 855 €/m^2. Ai fini estimativi, il più probabile valore di mercato è stato assunto in misura pari al valore medio calcolato, corrispondente a 855 €/m^2.
Pertanto, il valore di mercato risulta essere pari a (855,00€ x 1,00 m^2) = 855,00 €. Tale valore va diviso per la quota della parte della proprietà del bene (855,00€ / 12) = 71,25 €.
*Si conclude che il **valore di mercato** della quota appartenente alla [redacted] è pari a € 71,25 (settantuno/25 euro).*

5. **Bene N°5** – Deposito ubicato a Ragusa (RG) – Via della Costituzione n. 51.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 1134, Sub. 59, Cat. C/2, mq 13,00, Piano S2.

Valore di stima del bene: Si tratta di un locale a piano sottostrada del corpo di fabbrica servito dalla "Scala A" adibito a *cabina elettrica* dell'ENEL della superficie catastale di 13,00 mq.
Valore di stima del bene: € 2.778,75 (duemilasettecentosettantotto/75 euro).
Per determinare il più probabile valore di mercato del bene, considerato come pertinenza accessoria (a servizio dell'unità principale), si è moltiplicato il costo unitario di vendita (€/m^2) per il 25% della superficie commerciale del bene stesso.
Il principio adottato per il calcolo delle superfici fa riferimento al D.P.R 23 marzo 1998, n. 138.
Il costo unitario di vendita è stato ricavato effettuando consultazione delle banche dati immobiliari dell'Agenzia del Territorio e mediante ricerche di mercato riferite ad immobili di caratteristiche simili e ricadenti nella stessa zona.
L'ultima banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) riporta, per gli alloggi di tipo economico in zona D3 (Periferica/Aree Periferiche), il valore di mercato, per uno stato conservativo normale, una quotazione che varia tra 760 €/m^2 e 950€/m^2. Ai fini estimativi, il più probabile valore di mercato è stato assunto in misura pari al valore medio calcolato, corrispondente a 855 €/m^2. Pertanto, il valore di mercato risulta essere pari a (855,00€ x 3,25 m^2) = 2.778,75 €. Tale valore va diviso per la quota della parte della proprietà del bene pari (2'778,75 € / 55) = 50,52 €.
Si conclude che il ***valore di mercato*** *della quota appartenente alla* [redacted] *è pari a* ***€ 50,52 (cinquanta,52 euro).***

6. **Bene N°6** – Deposito ubicato a Ragusa (RG) – Via della Costituzione n. 53.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 1134, Sub. 69, Cat. C/2, mq 63,00, Piano T.

Valore di stima del bene: Si tratta di un locale a piano terra adibito a *sala condominiale* con accesso dallo spazio antistante l'ingresso alla "Scala A" e precisamente il primo a sinistra per chi esce dall'androne condominiale di detta scala della superficie catastale di 63,00 mq.
Valore di stima del bene: € 13.466,25 (tredicimilaquattrocentosessantasei/25 euro). Per determinare il più probabile valore di mercato del bene, considerato come pertinenza accessoria (a servizio dell'unità principale), si è moltiplicato il costo unitario di vendita (€/m^2) per il 25% della superficie commerciale del bene stesso.
Il principio adottato per il calcolo delle superfici fa riferimento al D.P.R 23 marzo 1998, n. 138.
Il costo unitario di vendita è stato ricavato effettuando consultazione delle banche dati immobiliari dell'Agenzia del Territorio e mediante ricerche di mercato riferite ad immobili di caratteristiche simili e ricadenti nella stessa zona.
L'ultima banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) riporta, per gli alloggi di tipo economico in zona D3 (Periferica/Aree Periferiche), il valore di mercato, per uno stato conservativo normale, una quotazione che varia tra 760 €/m^2 e 950€/m^2. Ai fini estimativi, il più probabile valore di mercato è stato assunto in misura pari al valore medio calcolato, corrispondente a 855 €/m^2. Pertanto, il valore di mercato risulta essere pari a (855,00€ x 15,75 m^2) = 13.466,25 €. Tale valore va diviso per la quota della parte della proprietà del bene (13.466,25 € / 55) = 244,84€.
Si conclude che il ***valore di mercato*** *della quota appartenente alla* [redacted] *è pari a* ***€ 244,84 (duecentoquarantaquattro/84 euro).***

7. Bene N°7 – Deposito ubicato a Ragusa (RG) – Via della Costituzione n. 53.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 1134, Sub. 70, Cat. C/2, mq 33,00, Piano T.

Valore di stima del bene: Si tratta di un locale a piano terra adibito a locale deposito con accesso dallo spazio antistante l'ingresso alla "Scala A" e precisamente il secondo a sinistra per chi esce dall'androne condominiale di detta scala, della superficie catastale di 33,00 mq.
Valore di stima del bene: €7.053,75 (settemilacinquantatre/75 euro).
Per determinare il più probabile valore di mercato del bene, considerato come pertinenza accessoria (a servizio dell'unità principale), si è moltiplicato il costo unitario di vendita (€/m^2) per il 25% della superficie commerciale del bene stesso.
Il principio adottato per il calcolo delle superfici fa riferimento al D.P.R 23 marzo 1998, n. 138.
Il costo unitario di vendita è stato ricavato effettuando consultazione delle banche dati immobiliari dell'Agenzia del Territorio e mediante ricerche di mercato riferite ad immobili di caratteristiche simili e ricadenti nella stessa zona.
L'ultima banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) riporta, per gli alloggi di tipo economico in zona D3 (Periferica/Aree Periferiche), il valore di mercato, per uno stato conservativo normale, una quotazione che varia tra 760 €/m^2 e 950€/m^2. Ai fini estimativi, il più probabile valore di mercato è stato assunto in misura pari al valore medio calcolato, corrispondente a 855 €/m^2. Pertanto, il valore di mercato risulta essere pari a (855,00€ x 8,25 m^2) = 7.053,75 €. Tale valore va diviso per la quota della parte della proprietà del bene (7.053,75€ / 55) = 128,25€.
*Si conclude che il **valore di mercato** della quota appartenente alla* [redacted] *è pari a **€ 128,25 (centoventotto/25 euro).***
Il valore di mercato complessivo della quota appartenente alla [redacted]**,** ottenuto dalla somma dei valori relativi ai seguenti beni: Bene N°1, Bene N°2, Bene N°3, Bene N°4, Bene N°5, Bene N°6 e Bene N°7, è pari a € 106.875,00 + € 106,87 + € 1.254,00 + € 71,25 + € 50,52 + € 244,84 + € 128,25 = € 108.730,73.
A tale valore dovranno essere sottratte:

- Le spese necessarie per l'acquisto in proprietà della quota parte del terreno su cui insiste la Cooperativa "La Ionica", attualmente concessa in diritto di superficie, stimate in ***€ 5.318,66*** *(cinquemilatrecentodiciotto/66 euro)*, ai sensi dell'art. 31 della Legge n. 448/1998.
  Tale importo si riferisce alla somma da corrispondere al Comune per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, mediante procedura di affrancazione, su richiesta del soggetto titolare del diritto sull'immobile o di persona fisica che vi abbia interesse, secondo quanto previsto dall'art. 31, comma 49-bis, della medesima legge.

Il Valore di stima del lotto:
€ 108.730,73 - € 5.318,66 = 103.412,07 che si arrotonda a
€ 104.000,00 (centoquattromila/00 euro).

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta consegna la presente relazione di stima al Curatore dell'Eredità Giacente di [redacted], in adempimento dell'incarico conferitole dall'Avv. Gabriella Iacono, restando a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessari. La presente relazione è redatta sulla base della documentazione resa disponibile, delle informazioni reperite e delle verifiche effettuate nei limiti dell'incarico ricevuto. Sulla base degli elementi esaminati, l'immobile oggetto della presente perizia risulta, allo stato degli atti e salvo errori od omissioni non rilevabili con l'ordinaria diligenza professionale, commerciabile.

Ragusa, li 23.03.2026

Perito Estimatore
Ing. Bruna Rabito

Bruna Rabito
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa
Ingegnere
25.03.2026 10:16:32
GMT+02:00

ELENCO ALLEGATI

- ✓ A-NOMINA PERITO ESTIMATORE;
- ✓ B-ESTRATTO DI MAPPA;
- ✓ C-VISURA PER SOGGETTO;
- ✓ D-ACCESSO AGLI ATTI UFFICI DEMOGRAFICI DEL COMUNE DI RAGUSA;
- ✓ E-VISURA STORICA PER SOGGETTO;
- ✓ F-DICHIARAZIONE DI VARIAZIONE E VISURE PLANIMETRICHE;
- ✓ G-ISPEZIONI IPOTECARIE PER IMMOBILE;
- ✓ H- ATTI:
  - *ATTO DI CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DI AREE IN DIRITTO DI SUPERFICIE A COOPERATIVA A PROPRIETÀ INDIVISA;*
  - *ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA.*
- ✓ I-ISPEZIONE IPOTECARIA PER SOGGETTO;
- ✓ L-ACCESSO AGLI ATTI UFFICIO TECNICO COMUNE DI RAGUSA;
  - *NULLA OSTA n° 120 del 24.02.1976;*
  - *CONCESSIONE EDILIZIA n° 120/1976 del 03.07.1979*;
  - *ABITABILITA' n° 53 del 20.09.1979*;
  - *N.4 TAVOLE di PROGETTO relative alla I Variante al progetto n.120 del 1976*;
  - *ATTO DI CONVENZIONE per la concessione di aree in diritto di superficie*;
  - *IMPORTO per L'ACQUISTO del Diritto di proprietà dell'area.*
- ✓ M-ACCESSO AGLI ATTI PRESSO AMMINISTRATORE CONDOMINIALE;
- ✓ N-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- ✓ O-ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

RIEPILOGO STIMA

LOTTO UNICO

1. Bene N°1 - ALLOGGIO ubicato a Ragusa(RG) – Via Della Costituzione N. 51

Si tratta di un *alloggio* inserito in un complesso edilizio sociale costituito da quattro corpi di fabbrica fra loro contigui, costruiti secondo la tipologia "a palazzina" serviti da quattro scale denominate "Scala A", "Scala B", "Scala C" e "Scala D". L'Appartamento in oggetto è ubicato in Ragusa, Via della Costituzione n.51-53-55, al sesto piano del corpo di fabbrica servito dalla "Scala D" e precisamente all' Interno 12, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa al foglio di mappa 83, Part. 1134 Sub. 56 Sez. A Cat. A3 Vani 7,5.

- *VALORE DI STIMA DEL BENE: € 106.875,00*
  (CENTOSEMILAOTTOCENTOSETTANTACINQUE/00€)

- *VALORE DI STIMA DELLA QUOTA APPARTENENTE ALLA [redacted]: € 106.875,00*
  (CENTOSEMILAOTTOCENTOSETTANTACINQUE/00€)

2. Bene N°2 – DEPOSITO ubicato a Ragusa(RG) – Via Della Costituzione N. 51

Si tratta di un *locale sgombero (interno)* di pertinenza comune degli alloggi ubicati nello stesso piano dell'abitazione sopra descritta. Tale unità immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa al foglio di mappa 83 particella 1134 sub 95 Cat. C/2 Mq 1,00 Piano 6.

- *VALORE DI STIMA DEL BENE: € 213,75*
  (DUECENTOTREDICI/75€)

- *VALORE DI STIMA DELLA QUOTA APPARTENENTE ALLA [redacted]: € 106,87*
  (CENTOSEI/87€)

3. Bene N°3 – LASTRICO SOLARE ubicato a Ragusa(RG) – Via Della Costituzione N. 51

Si tratta di un *lastrico solare,* a piano 7, di copertura del corpo di fabbrica servito dalla "Scala D". Tale unità immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa al foglio di mappa 83 particella 1134 sub 66 Cat. F/5 Piano 7.

- *VALORE DI STIMA DEL BENE: € 15.048,00*
  (QUINDICIMILAQUARANTOTTO/00€)

- *VALORE DI STIMA DELLA QUOTA APPARTENENTE ALLA [redacted]: € 1.254,00*
  (MILLEDUECENTOCINQUATTAQUATTRO/00€)

4. Bene N°4 - DEPOSITO ubicato a Ragusa(RG) – Via Della Costituzione N. 51

Si tratta di un *locale sgombero (esterno)* a piano terra del suddetto corpo di fabbrica ed avente accesso dallo spazio esterno retrostante il vano ascensore. Tale unità immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa al foglio di mappa 83 particella 1134 sub 89 Cat. C/2 Mq 4,00 Piano T "Scala D".

- *VALORE DI STIMA DEL BENE: € 855,00*
  (OTTOCENTOCINQUANTACINQUE/00€)

- *VALORE DI STIMA DELLA QUOTA APPARTENENTE ALLA [redacted]: € 71,25*

(SETTANTUNO/25€)

5. <u>Bene N°5</u> - DEPOSITO ubicato a Ragusa(RG) – Via Della Costituzione N. 51

Si tratta di un locale a piano sottostrada del corpo di fabbrica servito dalla "Scala A" adibito a *cabina elettrica* dell'ENEL della superficie catastale di 13,00 mq riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa al foglio di mappa 83 particella 1134 sub 59 Cat. C/2 Mq 13,00 Piano T.

- *VALORE DI STIMA DEL BENE: € 2.778,75*
(DUEMILASETTECENTOSETTANTOTTO/75€)

- *VALORE DI STIMA DELLA QUOTA APPARTENENTE ALLA [redacted]: <u>€ 50,52</u>*
(CINQUANTA/52€)

6. <u>Bene N°6</u> - DEPOSITO ubicato a Ragusa(RG) – Via Della Costituzione N. 53

Si tratta di un locale a piano terra adibito a *sala condominiale* con accesso dallo spazio antistante l'ingresso alla "Scala A" e precisamente il primo a sinistra per chi esce dall'androne condominiale di detta scala della superficie catastale di 63,00 mq individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa al foglio di mappa 83 particella 1134 sub 69 Cat. C/2 Mq 63,00 Piano T.

- *VALORE DI STIMA DEL BENE: € 13.466,25*
(TREDICIMILAQUATTROCENTOSESSANTASEI/25€)

- *VALORE DI STIMA DELLA QUOTA APPARTENENTE ALLA [redacted]: <u>€ 244,84</u>*
(DUECENTOQUARANTAQUATTRO/84€)

7. <u>Bene N°7</u> - DEPOSITO ubicato a Ragusa(RG) – Via Della Costituzione N. 53

Si tratta di un locale a piano terra adibito a *locale deposito* con accesso dallo spazio antistante l'ingresso alla "Scala A" e precisamente il secondo a sinistra per chi esce dall'androne condominiale di detta scala, della superficie catastale di 33,00 mq individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa al foglio di mappa 83 particella 1134 sub 70 Cat. C/2 Mq 33,00 Piano T.

- *VALORE DI STIMA DEL BENE: € 7.053,75*
(SETTEMILACINQUANTATRE/75€)

- *VALORE DI STIMA DELLA QUOTA APPARTENENTE ALLA [redacted]: <u>€ 128,25</u>*
(CENTOVENTOTTO/25€)

VALORE DI STIMA DEL LOTTO:
(Quota appartenente alla [redacted])
€ 108.730,73

A tale valore andranno sottratte:

- Le spese necessarie per l'acquisto in proprietà della quota parte del terreno su cui insiste la Cooperativa "La Ionica", attualmente concessa in diritto di superficie, stimate in ***€ 5.318,66*** (diconsi euro cinquemilatrecentodiciotto/66), ai sensi dell'art. 31 della Legge n. 448/1998.
  Tale importo si riferisce alla somma da corrispondere al Comune per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, mediante procedura di affrancazione, su richiesta del soggetto titolare del diritto sull'immobile o di persona fisica che vi abbia interesse, secondo quanto previsto dall'art. 31, comma 49-bis, della medesima legge.

VALORE DI VENDITA DEL LOTTO:
€ 108.730,73 - € 5.318,66 = 103.412,07che si arrotonda a
€ 104.000,00
(*Centoquattromila,00 euro*)

SCHEDA SINTETICA

Lotto unico

Perizia dell'Esperta Ing. Bruna Rabito, a carico di CURATELA EREDITA' GIACENTE DI [redacted] ***R.G. n. 2866/2019 Tribunale di Ragusa*** **Curatore Eredità Giacente: Avv. Gabriella Iacono** **Perito Estimatore: Dott. Ing. Bruna Rabito**	
Diritto	– Diritto di proprietà superficiaria CURATELA EREDITA' GIACENTE DI [redacted] sede in RAGUSA (RG); – Diritto di proprietà per l'area [redacted].
Beni	1. Alloggio sito al piano 6; 2. Deposito sito al piano 6; 3. Lastrico solare sito al piano 7; 4. Deposito sito al piano T; 5. Cabina elettrica sita al piano S2; 6. Sala condominiale sita al piano T; 7. Deposito sito al piano T.
Ubicazione	– Comune di Ragusa Via Della Costituzione 51-53-55; – Long. 14.715863, Lat. 36.917064 (Sistema WGS 1984 GD).
Titolarità	– Diritto di proprietà superficiaria [redacted] – Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 15.03.2007, Notaio FALCO GIOVANNA Repertorio n.24458, Trascritto a Ragusa il 12.04.2007 al Reg. Gen.9491 Reg Part. 5710
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale al 15/07/2007, Notaio Falco Giovanna Repertorio 24458.
Dati catastali	1. Foglio 83, Part. 1134, Sub 56, Cat. A/3, Classe 3, Cons. 7,5 vani, Sup. Cat. 125 m^2; 2. Foglio 83, Part. 1134, Sub 95, Cat. C/2, Classe 2, Cons. 1 mq; 3. Foglio 83, Part. 1134, Sub 66, Cat. F/5; 4. Foglio 83, Part. 1134, Sub 89, Cat. C/2, Classe 2, Cons. 4 mq; 5. Foglio 83, Part. 1134, Sub 59, Cat. C/2, Classe 4, Cons. 13 mq; 6. Foglio 83, Part. 1134, Sub 69, Cat. C/2, Classe 4, Cons. 63 mq; 7. Foglio 83, Part. 1134, Sub 70, Cat. C/2, Classe 4, Cons. 33 mq.
Lotto	Il lotto unico è composto dal: 1. Bene N°1-Alloggio a piano 6; 2. Bene N°2-Deposito a piano 6; 3. Bene N°3-Lastricosolare a piano 7; 4. Bene N°4-Deposito a piano T; 5. Bene N°5-Cabina Enel a piano S2; 6. Bene N°6-Sala Condominiale a piano T; 7. Bene N°7-Locale deposito a piano T.
Occupazione	Risulta agli atti che l'alloggio non è abitato ed è privo di arredi.

Completezza docu. ex art. 567, c.2	La documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità e Abusi	Nell'alloggio (Bene N°1) le difformità consistono nella diversa posizione e dimensione della porta di accesso alla cucina. Si ribadisce che le suddette difformità non necessitano di regolarizzazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa, in quanto rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; tuttavia, si rende necessaria la redazione e la presentazione di una nuova planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, al fine di aggiornare la rappresentazione grafica e renderla conforme allo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di perizia. In data 06/03/2026 è stata presentata e registrata (Pratica numero: RG0029127) la dichiarazione di variazione ai sensi dell'art. 20 del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, comprensiva della planimetria catastale aggiornata.
Titolarità Urbanistica	– NULLA OSTA n° 120 del 24.02.1976 riguardante "La costruzione di un edificio sito in Ragusa C. da Pendente" – CONCESSIONE EDILIZIA n° 120/1976 del 03.07.1979 riguardante "I Variante al progetto n.120 del 13.02.1976 di costruzione di edifici sociali da realizzare in c. da Pendente – lotti 84 e 85 del comprensorio n.2 del P.E.E.P." – ABITABILITA' n° 53 del 20.09.1979 Via della Costituzione sita in Ragusa Via della Costituzione "COOP. IONICA " – N.4 Tavole di progetto relative alla I Variante al progetto n.120 del 1976. – ATTO DI CONVENZIONE per la concessione di aree in diritto di superficie a cooperativa a proprietà indivisa – CERTIFICAZIONE dell'importo, che la [redacted] deve versare al Comune di Ragusa, per l'acquisto in proprietà della quota parte del terreno su cui insiste la Cooperativa la Ionica, già concesso in diritto di superficie, è pari a €. 5.318,66 derivante dalla ripartizione in 18,49 millesimi di €. 287.650,62 (somma complessiva che devono versare i 55 condomini).
Agibilità/Abitabilità	I beni risultano provvisti del Certificato di abitabilità, rilasciato in data 20 Settembre 1979.
Valore di mercato dei beni	1. Bene N°1 €. 106.875,00; 2. Bene N°2 €. 213,75; 3. Bene N°3 €. 15.048,00; 4. Bene N°4 €. 855,00; 5. Bene N°5 €. 2.778,75; 6. Bene N°6 €. 13.466,25; 7. Bene N°7 €. 7.053,75.
Valore di mercato del lotto unico (quota appartenente alla [redacted])	1. Bene N°1 €. 106.875,00; 2. Bene N°2 €. 106,87; 3. Bene N°3 €. 1.254,00; 4. Bene N°4 €. 71,25; 5. Bene N°5 €. 50,52; 6. Bene N°6 €. 244,84; 7. Bene N°7 €. 128,25. *Valore di mercato "Lotto Unico": €. 108.730,73*
Oneri gravanti sul lotto	– Oneri condominiali insoluti, calcolati per l'anno in corso e l'anno precedente; – Oneri per l'acquisto della proprietà dell'area pari a €. 5.318,66.

Valore di vendita	1. Bene N°1 €. 106.875,00; 2. Bene N°2 €. 106,87; 3. Bene N°3 €. 1.254,00; 4. Bene N°4 €. 71,25; 5. Bene N°5 €. 50,52; 6. Bene N°6 €. 244,84; 7. Bene N°7 €. 128,25. **Valore di vendita "Lotto Unico":** € 108.730,73 - € 5.318,66 = € 103.412,07che si arrotonda a **€ 104.000,00**
Vendibilità	Le unità immobiliari oggetto di perizia sono inserite all'interno di un complesso edilizio sociale costituito da quattro corpi di fabbrica fra loro contigui, costruiti secondo la tipologia "a palazzina", serviti da ascensore e da quattro scale denominate "Scala A", "Scala B", "Scala C" e "Scala D". Il corpo di fabbrica servito dalla "Scala D", è composto da un piano terra ad uso parcheggio (a servizio di tutti gli alloggi compresi nel complesso edilizio sociale), di un primo, secondo, terzo, quarto, quinto e sesto piano, con due alloggi per piano, per complessivi dodici alloggi sociali. Ogni piano con almeno un alloggio comprende nel vano scala un locale sgombero di pertinenza comune degli alloggi ubicati nello stesso piano. A piano terra è presente un ulteriore locale di sgombero di pertinenza comune con accesso dallo spazio esterno. Le unità immobiliari,che erano di proprietà di [redacted], sono così suddivise: **1.** Bene N° 1: Foglio di mappa 83 particella 1134 sub 56. Proprietà superficiaria (1/1) dell'alloggio a sesto piano del corpo di fabbrica servito dalla "Scala D". L'alloggio consta di n ° 1 cucina, n ° 1 soggiorno, n°2 stanze da letto matrimoniali, n° 2 stanze da letto singole, n° 2 bagni e N°1 ripostiglio, inoltre è dotato di due balconi esterni accessibili dalla cucina, dal soggiorno e da una delle camere da letto. L'immobile è in cattivo stato di conservazione e privo di arredi, la pavimentazione è in gres porcellanato di colore marrone scuro, le pareti sono rivestite con carta da parati di colore chiaro per la gran parte distaccata o macchiata, la tinteggiatura dei soffitti è di colore chiaro, le porte interne sono in legno scuro. Le chiusure verticali trasparenti sono costituite da un infisso interno ed uno esterno in alluminio anodizzato e vetro singolo con avvolgibili in plastica di colore chiaro. Il riscaldamento avviene mediante caldaia a metano e terminali in lamierino collocati in tutti i locali. **2.** Bene N° 2: Foglio di mappa 83 particella 1134 sub 95. Proprietà superficiaria per un mezzo (1/2) indiviso del locale sgombero ubicato nello stesso piano dell'alloggio in oggetto. Trattasi di un piccolo locale di 1 mq destinato a ripostiglio e dotato di sportello collegato ad una tubazione a colonna per il conferimento dei rifiuti, non più utilizzato. Tale locale è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato di colore marrone scuro, le pareti ed il soffitto sono tinteggiate di colore chiaro e la porta di accesso è in legno di colore scuro. **3.** Bene N° 3: Foglio di mappa 83 particella 1134 sub 66. Proprietà superficiaria per un dodicesimo (1/12) indiviso del lastrico solare di copertura del corpo di fabbrica servito dalla "Scala D". Tale bene, di circa 302 mq, consiste nella copertura piana dell'edificio pertanto è pavimentato con guaina impermeabilizzante calpestabile e dotato di muretto d'attico. **4.** Bene N° 4: Foglio di mappa 83 particella 1134 sub 89. Proprietà superficiaria per un dodicesimo (1/12) indiviso del locale sgombero a piano terra del suddetto corpo di fabbrica. Non è stato possibile accedere all'interno del locale.

	5. Bene N° 5: Foglio di mappa 83 particella 1134 sub 59. Proprietà superficiaria per un cinquantacinquesimo (1/55) indiviso del locale a piano sottostrada del corpo di fabbrica servito dalla "Scala A" adibito a cabina elettrica dell'ENEL. Tale bene, di 13 mq, è costituito da un unico ambiente a cui si accede attraverso una porta esterna in lamiera. La ventilazione del locale è garantita da una griglia di aerazione. **6.** Bene N° 6: Foglio di mappa 83 particella 1134 sub 69. Proprietà superficiaria per un cinquantacinquesimo (1/55) indiviso del un locale a piano terra adibito a sala condominiale con accesso dallo spazio antistante l'ingresso alla "Scala A". La sala, di 63 mq, è costituita da un unico ambiente a cui si può accedere dall'esterno mediante porta in lamiera. L'ambiente è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato di colore marrone scuro, le pareti ed il soffitto sono tinteggiate di colore chiaro. Le chiusure verticali trasparenti sono realizzate con infissi con vetro singolo. **7.** Bene N° 7: Foglio di mappa 83 particella 1134 sub 70. Proprietà superficiaria per un cinquantacinquesimo (1/55) indiviso del piano terra adibito a deposito con accesso dallo spazio antistante l'ingresso alla "Scala A". Il deposito, di 33 mq, è costituito da un unico ambiente a cui si può accedere dall'esterno mediante porta in lamiera. L'ambiente è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato, le pareti ed il soffitto sono tinteggiate di colore chiaro. Le chiusure verticali trasparenti sono realizzate con infissi con vetro singolo.
Attestato di Prestazione Energetica	A.P.E. è stato redatto dalla sottoscritta dopo aver ricevuto copia del libretto di impianto dovuto a norma dell'Art. 6 comma 5 D.lgs. 192/2005. L'Attestato di Prestazione Energetica è registrato presso il Sistema Informativo della Regione Siciliana (APE-Sicilia), Catasto regionale degli A.P.E., con Codice Identificativo n. 20221021-088009-43081 ed è valido fino al 21/10/2032.
Dichiarazione di Variazione Catastale	In data 06/03/2026 è stata presentata e registrata (Pratica numero: RG0029127) la dichiarazione di variazione ai sensi dell'art. 20 del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, comprensiva della planimetria catastale aggiornata.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni • Ipoteca Volontaria Iscritto a Ragusa il 13/10/2009 Reg. gen. 20285 - Reg. part. 5032 Importo: € 150.000,00 Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale: € 100.000,00 Trascrizioni • Atto tra vivi – Assegnazione a socio di cooperativa edilizia Trascritto a Ragusa il 12/04/2007 Reg. gen. 9491 - Reg. part. 5710 Descrizione 103 ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA • Atto per causa di morte – Certificato di denuncia successione Trascritto a Ragusa il 13/07/2022 Reg. gen. 11340 - Reg. part. 8314 Descrizione 305 CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE Ulteriori informazioni • Devoluzione per Legge 92047200883 - Curatore Eredità Giacente

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

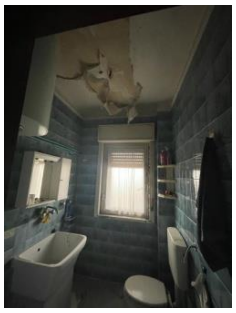
Bene N°1



Soggiorno



Cucina



Bagno

Bene N°2



Bene N°3



Bene N°4



Bene N°5



Bene N°6





Bene N°7



Localizzazione

