

PERIZIA TECNICA - PRIVACY



TRIBUNALE DI RAGUSA



SEZIONE EE.II.



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 102/2022 R.G.



PERIZIA TECNICA - PRIVACY



promossa da

****OMISSIS****

contro

****OMISSIS****

e



Esperto ex art. 565 C.P.C.: dott. ing. Modica Santi



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano Terra.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano Terra	5
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano 1	6
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano Terra.....	6
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano 1	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano Terra.....	6
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano 1	6
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano Terra.....	7
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano 1	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano Terra.....	7
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano 1	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano Terra.....	8
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano 1	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano Terra.....	9
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano 1	10
Precisazioni	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano Terra.....	11
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano 1	11
Patti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano Terra.....	11
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano 1	11

PERIZIA TECNICA - PRIVACY

Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano Terra.....	11
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano 1	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano Terra.....	11
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano 1	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano Terra.....	12
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano 1	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano Terra.....	12
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano 1	12
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano Terra.....	13
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano 1	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano Terra.....	13
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano 1	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano Terra.....	14
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano 1	14
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano Terra.....	15
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano 1	15
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano Terra.....	15
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano 1	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano Terra.....	17
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano 1	17
Lotto 2	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17

PERIZIA TECNICA - PRIVACY

Titolarità.....	17
Confini	18
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali	18
Dati Catastali.....	19
Precisazioni	19
Patti	19
Stato conservativo	19
Parti Comuni	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione.....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Stima / Formazione lotti.....	23
Lotto 1	23
Lotto 2	25
Riserve e particolarità da segnalare	26
Riepilogo bando d'asta	27
Lotto 1	27
Lotto 2	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 102/2022 del R.G.E.....	28
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 61.000,00	28
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 6.400,00	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano Terra.....	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano Terra	30
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano 1	31

INCARICO

La seguente perizia è stata redatta dal sottoscritto dott. ing. Modica Santi, con studio ad Acate (RG) in Via Mazzini n. 65, e-mail stmodica1@virgilio.it, PEC santi.modica@ingpec.eu, tel. 0932 989960, cell. 388 6066315, il quale è stato nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. in data 01/08/2022 ed ha accettato l'incarico in data 03/08/2022 prestando il giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) in Via Sandro Pertini n. 4, piano Terra
(Coord. Geografiche: Lat. 36°,93597N; Long. 14°,52098E);
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vittoria (RG) in Via Sandro Pertini n. 4, piano Terra
(Coord. Geografiche: lat. 36°,93597 N; long. 14°,52098 E);
- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Vittoria (RG) in Via Sandro Pertini n. 4, piano Primo
(Coord. Geografiche: lat. 36°,93597 N; long. 14°,52098 E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA SANDRO PERTINI N. 4, PIANO TERRA

Appartamento per civile abitazione posto al piano terra, facente parte di un fabbricato con due elevazioni fuori terra, ubicato nella periferia Sud - Ovest del Comune di Vittoria, occupato e luogo di residenza degli esecutati con il loro nucleo familiare.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA SANDRO PERTINI N. 4, PIANO TERRA

Garage posto al piano terra, facente parte di un fabbricato con due elevazioni fuori terra, ubicato nella periferia Sud - Ovest del Comune di Vittoria, attualmente a servizio e in collegamento diretto con l'abitazione adiacente occupata dal nucleo familiare degli esecutati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

PERIZIA TECNICA - PRIVACY

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A VITTORIA (RG) - VIA SANDRO PERTINI N. 4, PIANO 1

Soffitta con due terrazzini adiacenti, priva di autorizzazione edilizia, posta al primo piano di un fabbricato con due elevazioni fuori terra (compresa quella in questione), ubicata nella periferia Sud - Ovest del Comune di Vittoria, a servizio e in collegamento diretto con l'abitazione posta al piano terra e occupata dal nucleo familiare degli esecutati.

La vendita del bene non è soggetta a IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) in Via Sandro Pertini n. 4, piano Terra;
- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Vittoria (RG) in Via Sandro Pertini n. 4, piano Primo.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA SANDRO PERTINI N. 4, PIANO TERRA

e

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A VITTORIA (RG) - VIA SANDRO PERTINI N. 4, PIANO 1

Si attesta che per entrambe i beni la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA SANDRO PERTINI N. 4, PIANO TERRA

e

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A VITTORIA (RG) - VIA SANDRO PERTINI N. 4, PIANO 1

Entrambe gli immobili che costituiscono questo lotto, appartengono agli esecutati:

• ****omissis****

• ****omissis****

coniugi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

PERIZIA TECNICA - PRIVACY

Entrambe gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ****omissis****, Proprietà per 1/2
- ****omissis****, Proprietà per 1/2

I due immobili, così come è l'intero fabbricato, appartengono ai suddetti esecutati, in virtù dell'atto di compravendita rogato dal notaio dott. Giovanni Longobardo in data 8/11/1994, Rep. n. 93503, contro Recca Angelo.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA SANDRO PERTINI N. 4, PIANO TERRA

L'appartamento in questione confina ad Ovest con Via Sandro Pertini, a Nord con il garage che fa parte dello stesso fabbricato, appartiene agli stessi esecutati e che è oggetto di trattazione di questa stessa procedura sotto il nome di "bene n. 2", ad Est con fabbricati di proprietà "****omissis****", "****omissis****", "****omissis****" e "****omissis****" e a Sud-Est con un'appendice di Via Sandro Pertini.

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A VITTORIA (RG) - VIA SANDRO PERTINI N. 4, PIANO 1

La soffitta in questione che occupa l'intero primo piano del fabbricato confina ad Ovest con Via Sandro Pertini, a Nord con terreno di proprietà "****omissis****", ad Est con terreno di proprietà "****omissis****" e con fabbricati di proprietà "****omissis****", "****omissis****", "****omissis****" e "****omissis****" e a Sud con un'appendice di Via Sandro Pertini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA SANDRO PERTINI N. 4, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	115,40 mq	133,80 mq	1,00	133,80 mq	2,70 m	Terra
Veranda	11,50 mq	13,10 mq	0,25	3,27 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				137,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,07 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'appartamento in questione le cui superfici netta e lorda sono indicate nella relativa tabella, ha una forma rettangolare alquanto allungata secondo la direttrice parallela a Via Sandro Pertini, con tutti gli ambienti che lo compongono affiancati tra loro e prospicienti appunto su questa via, ad esclusione del corridoio che non ha aperture verso l'esterno.

In particolare esso è composto dai seguenti ambienti: un ingresso di circa 9.00 mq su cui insiste anche la scala

PERIZIA TECNICA - PRIVACY

che conduce al primo piano, ovvero al "bene n. 3", un corridoio di circa 16.20 mq su cui si aprono tutti gli ambienti che compongono tale appartamento ad esclusione del cucinino, un soggiorno-pranzo di circa 38.40 mq posto nella parte più a sud del fabbricato, un cucinino di circa 5.10 mq a cui si può accedere solamente dal soggiorno-pranzo, una camera da letto matrimoniale di circa 18.00 mq, una camera da letto singola di circa 16.60 mq, un bagno di circa 8.30 mq, un ripostiglio di circa 3.80 mq. Ai suddetti ambienti c'è inoltre da aggiungere una veranda posta sul prospetto Sud del fabbricato (lato corto), la cui superficie calpestabile è di circa 11.50 mq.

Gli ambienti indicati innanzi sono tutti illuminati e aerati direttamente ad esclusione del corridoio e del ripostiglio.

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A VITTORIA (RG) - VIA SANDRO PERTINI N. 4, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	119,50 mq	128,80 mq	1,00	128,80 mq	2,75 m	primo
Terrazza Nord	11,80 mq	13,60 mq	0,25	3,40 mq	0,00 m	primo
Terrazza Sud	11,10 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				135,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				135,45 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'unità immobiliare in questione le cui superfici sono indicate nella relativa tabella, è composta da una parte completamente chiusa e da due terrazzini posti alle due estremità Nord e Sud.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA SANDRO PERTINI N. 4, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/1985 al 11/03/1992	****omissis****	Catasto Terreni Fg. 133, Part. 448 Qualità Mandorleto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0 02 83 Reddito dominicale € 2,63 Reddito agrario € 1,24
Dal 11/03/1992 al 27/03/1992	****omissis****	Catasto Terreni Fg. 133, Part. 448 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 0 02 83
Dal 27/03/1992 al 01/01/1994	****omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 133, Part. 448, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 244,03 Piano T
Dal 01/01/1994 al 08/11/1994	****omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 133, Part. 448, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 207,54 Piano T

PERIZIA TECNICA - PRIVACY

Dal 08/11/1994 al 07/07/2014	****omissis**** e ****omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 133, Part. 448, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 207,54 Piano T
Dal 07/07/2014 al 13/03/2023	****omissis**** e ****omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 133, Part. 448, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 132 mq Rendita € 207,54 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, nonché agli esecutati.

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A VITTORIA (RG) - VIA SANDRO PERTINI N. 4, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/1985 al 11/03/1992	****omissis****	Catasto Terreni Fg. 133, Part. 448 Qualità Mandorleto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0 02 83 Reddito dominicale € 2,63 Reddito agrario € 1,24
Dal 11/03/1992 al 27/03/1992	****omissis****	Catasto Terreni Fg. 133, Part. 448 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 0 02 83
Dal 27/03/1992 al 08/11/1994	****omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 133, Part. 448, Sub. 3, Zc. 1 Categoria F5 Piano 1
Dal 08/11/1994 al 13/03/2023	****omissis**** e ****omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 133, Part. 448, Sub. 3, Zc. 1 Categoria F5 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, nonché agli esecutati.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA SANDRO PERTINI N. 4, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	133	448	2	1	A3	2	4,5 vani	132 mq	€ 207,54	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

PERIZIA TECNICA - PRIVACY

Dall'esame dell'estratto di mappa e della planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi, si è riscontrato che sono entrambe difformi.

Per quanto riguarda l'estratto di mappa, questo riporta un fabbricato di forma rettangolare, mentre in realtà il fabbricato ha la forma di un trapezio rettangolo, con il lato inclinato corrispondente con la parete Nord.

Per quanto riguarda la planimetria catastale che è stata depositata al Catasto in data 27/3/1992, le difformità principali che sono state riscontrate sono le seguenti:

1. il vano scala pur avendo mantenuto la sua posizione in pianta, è stato modificato con l'apertura di una porta sul prospetto esterno, l'apertura di una porta di collegamento con il corridoio, la chiusura della porta di collegamento originaria con l'appartamento che era posta sulla parete Sud ed ancora la modifica della scala in cui è stato tolto il primo pianerottolo e i tre gradini che lo precedevano sono stati inseriti a ventaglio subito dopo la porta di collegamento con il corridoio;
2. le due stanze che originariamente erano adibite a cucina (accanto al vano scala) e a soggiorno (prospiciente aul prospetto Sud) sono state accorpate abbattendo la parete che le separava, realizzando un unico ambiente oggi adibito a soggiorno - pranzo;
3. il corridoio che originariamente si estendeva per l'intera lunghezza dell'unità abitativa partendo dal prospetto Sud fino ad arrivare al muro di confine con il garage, è stato accorciato dalla parte sud dando posto ad un cucinino e ad un ripostiglio;
4. sono state spostate le due porte che originariamente collegavano il corridoio con la cucina e con il soggiorno.

I costi stimati per la regolarizzazione della planimetria catastale ammontano complessivamente ad € 650,00 di cui € 50,00 per diritti catastali ed € 600,00 per competenze tecniche, comprensivi di IVA e Cassa di previdenza.

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A VITTORIA (RG) - VIA SANDRO PERTINI N. 4, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	133	448	3	1	F5					1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'esame della planimetria catastale e dell'estratto di mappa rispetto allo stato dei luoghi, si è riscontrato che la planimetria catastale non è conforme ai luoghi in quanto l'unità immobiliare dovrebbe essere composta da un'unica terrazza, mentre buona parte di essa è stata coperta abusivamente. Inoltre anche l'estratto di mappa è difforme in quanto riporta un fabbricato di forma rettangolare, quando in realtà il fabbricato è di forma trapezoidale.

La planimetria catastale è in atti dal 27/3/1992.

Non vengono indicati i costi per la regolarizzazione catastale in quanto l'immobile così come è, risulta essere totalmente abusivo e allo stato attuale non regolarizzabile dal punto di vista urbanistico, pertanto si ritiene inutile parlare di una sua normalizzazione catastale.

PERIZIA TECNICA - PRIVACY

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA SANDRO PERTINI N. 4, PIANO TERRA

e

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A VITTORIA (RG) - VIA SANDRO PERTINI N. 4, PIANO 1

Si ritiene che per entrambe gli immobili non ci sia nulla da precisare rispetto a quanto è già stato descritto nei precedenti paragrafi.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA SANDRO PERTINI N. 4, PIANO TERRA

e

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A VITTORIA (RG) - VIA SANDRO PERTINI N. 4, PIANO 1

Per entrambe gli immobili, dall'esame della documentazione che fa parte del fascicolo giudiziario e da quella esaminata durante lo svolgimento di questa consulenza tecnica, non sono stati riscontrati patti e vincoli gravanti su di essi.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA SANDRO PERTINI N. 4, PIANO TERRA

L'appartamento internamente si trova in buone condizioni di mantenimento. Gli ambienti che lo compongono sono tutti intonacati e tinteggiati e pavimentati con piastrelle in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio con veneziane esterne in corrispondenza del soggiorno - pranzo e avvolgibili in tutti gli altri ambienti. La scala che porta al primo piano è con i gradini allo stato rustico, senza alcun rivestimento. Esternamente le pareti sono intonacate con sola malta cementizia, senza strato di finitura superficiale. L'unità abitativa oltre ad essere munita degli impianti elettrico, idrico e fognario, è altresì munita di impianto di riscaldamento alimentato da una caldaia a metano installata nella soffitta al primo piano (bene n. 3).

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A VITTORIA (RG) - VIA SANDRO PERTINI N. 4, PIANO 1

Questa soffitta che ha la copertura realizzata con travi e tavolato in legno, sia internamente che esternamente è allo stato rustico con le pareti non intonacate. Inoltre è priva di pavimentazione ed ha un impianto elettrico precario. Le porte che consentono l'accesso ai due terrazzini laterali sono in lamiera.

Al suo interno è installata la caldaia a metano per la produzione di acqua calda sanitaria e per alimentare l'impianto di riscaldamento.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA SANDRO PERTINI N. 4, PIANO TERRA

e

PERIZIA TECNICA - PRIVACY

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A VITTORIA (RG) - VIA SANDRO PERTINI N. 4, PIANO 1

Questi due immobili hanno in comune tra di loro l'ingresso all'interno del quale si trova la scala che conduce al primo piano e quindi al "bene n. 3", dopodichè non hanno niente altro in comune neanche con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA SANDRO PERTINI N. 4, PIANO TERRA

e

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A VITTORIA (RG) - VIA SANDRO PERTINI N. 4, PIANO 1

Dall'esame della documentazione di entrambe i beni, su di essi non si evincono servitù, censi, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA SANDRO PERTINI N. 4, PIANO TERRA

L'appartamento fa parte di un fabbricato la cui struttura portante è in muratura realizzata in regime non sismico con conci di tufo squadrati, impostati su una fondazione che per quanto è stato riscontrato sul certificato di idoneità statica allegato alla pratica edilizia in sanatoria, dovrebbe essere costituita da cordoli continui in cemento armato ma di cui non si ha certezza delle dimensioni. I solai di piano sono del tipo in latero-cemento gettati in opera.

L'esposizione principale dell'unità immobiliare è con tutti gli ambienti ad Ovest ad esclusione della zona pranzo e del cucinino che sono esposti a Sud.

Le pareti interne che separano i vari ambienti sono anch'esse in conci di tufo.

L'unità abitativa è munita di impianto idrico, fognario ed elettrico regolarmente allacciati alle reti pubbliche, così come è munita di impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a metano collegata alla rete di distribuzione cittadina, ma con la caldaia installata nella soffitta sita al primo piano.

L'appartamento non mostra segni di cedimenti strutturali e neanche di degrado.

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A VITTORIA (RG) - VIA SANDRO PERTINI N. 4, PIANO 1

Anche per questa soffitta vale quanto già detto nella descrizione del "bene n. 1" per la struttura portante di tutto il fabbricato. Relativamente a questa singola unità immobiliare, c'è da aggiungere che essa è stata realizzata senza alcuna autorizzazione e la sua struttura portante è costituita da due sole pareti in conci di tufo che spiccano sopra il solaio di copertura del piano terra, in corrispondenza del muro di prospetto su Via S. Pertini e sul muro di confine Est. È necessario precisare che le due pareti di chiusura di questo grande vano poste a Nord e a Sud sono costutite da una fila di mattoni forati da 14 cm e non c'è nessuna parete di controvento o altra opera assimilabile ad esse. La falda di copertura è unica e la sua struttura è stata realizzata con tavolato e travi di legno poggianti sulle due pareti in conci di tufo.

All'interno di questa soffitta si trova la caldaia a metano per la produzione di acqua calda sanitaria e per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento dell'appartamento sottostante.

PERIZIA TECNICA - PRIVACY

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA SANDRO PERTINI N. 4, PIANO TERRA

e

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A VITTORIA (RG) - VIA SANDRO PERTINI N. 4, PIANO 1

L'appartamento è occupato dagli esecutati e dalla loro famiglia e costituisce il loro luogo di residenza, così come la soffitta è utilizzata dagli stessi come locale di sgombero e accessorio della sottostante abitazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA SANDRO PERTINI N. 4, PIANO TERRA

e

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A VITTORIA (RG) - VIA SANDRO PERTINI N. 4, PIANO 1

Per entrambe gli immobili sussiste la stessa provenienza, ovvero:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/1977 al 08/11/1994	****omissis****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Giombattista Garrasi	13/09/1977	268171	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Ragusa	07/10/1977	11887	22181
		Registrazione			
Dal 08/11/1994 al 13/03/2023	****omissis**** proprietaria per la quota indivisa di 1/2; ****omissis****, proprietario per la quota indivisa di 1/2.	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Vittoria	03/10/1977	2949	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Giovanni Longobardo	08/11/1994	93503	19928
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Ragusa	10/11/1994	12673	9981
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Vittoria	28/11/1994	2101	

PERIZIA TECNICA - PRIVACY

Inoltre, per entrambe gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il fabbricato originario che era costituito dal piano terra e dal terrazzo soprastante, accessibile e praticabile su cui oggi insiste la soffitta, è stato edificato da ****omissis**** su un terreno che egli aveva acquistato con atto del notaio dott. Giombattista Garrasi in data 13/9/1977, Rep. 268171. Successivamente tale fabbricato è stato venduto agli esecutati, coniugi ****omissis**** e ****omissis****, con atto del notaio dott. Giovanni Longobardo rogato in data 8/11/1994, Rep. n. 93503.

Da una verifica condotta dallo scrivente presso l'archivio informatizzato della conservatoria dei RR.II., successivamente alla data del pignoramento trascritto il 3/6/2022 non ci sono stati altri atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA SANDRO PERTINI N. 4, PIANO TERRA

e

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A VITTORIA (RG) - VIA SANDRO PERTINI N. 4, PIANO 1

Per entrambe i beni, dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa aggiornate al 14/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario
Iscritto a Ragusa il 12/09/2008
Reg. gen. 18507 - Reg. part. 4181
Importo: € 150.000,00
A favore di ****omissis****
Formalità a carico della procedura
Rogante: dott.ssa Scifo Maria
Data: 30/09/2008
N° repertorio: 13018
N° raccolta: 3740
Note: Si precisa che al momento dell'apertura della procedura il debito residuo per cui è stato effettuato il pignoramento era di € 33.321,68.
- **Ipoteca legale** derivante da ****omissis****
Iscritto a Ragusa il 06/12/2018
Reg. gen. 17531 - Reg. part. 2737
Importo: € 49.343,22
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
Formalità a carico della procedura

PERIZIA TECNICA - PRIVACY



• **Atto di pignoramento**

Trascritto a Ragusa il 03/06/2022

Reg. gen. 8976 - Reg. part. 6691

A favore di ****omissis****

Contro ****omissis**** e ****omissis****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari si è appurato che per poter cancellare le iscrizioni e trascrizioni che gravano su di essi, dovranno essere considerate le spese indicate in seguito.

Per i verbali di pignoramento, € 294,00 per ognuno.

Per le ipoteche legali e giudiziali ci sono da considerare dei costi fissi ed altri variabili.

I costi fissi sono;

- l'imposta di bollo che è pari a € 59,00;

- la tassa ipotecaria che è pari a € 35,00.

I costi variabili sono dati dall'imposta ipotecaria la quale è pari allo 0,5% del valore minimo tra il prezzo di aggiudicazione e il valore dell'iscrizione dell'ipoteca, con un importo minimo di € 200,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA SANDRO PERTINI N. 4, PIANO TERRA

e

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A VITTORIA (RG) - VIA SANDRO PERTINI N. 4, PIANO 1

Il fabbricato di cui fanno parte le due unità immobiliari in questione ricade all'interno della zona omogenea "C3 3 Sud" in cui la densità fondiaria massima è di 3,00 mc/mq, con un rapporto di copertura massimo pari al 50% del lotto edificabile ed un'altezza massima di 7,50 m.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA SANDRO PERTINI N. 4, PIANO TERRA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non è munito di certificato di agibilità.

L'unità immobiliare in questione fa parte di un fabbricato munito della Concessione edilizia in sanatoria n. 449, rilasciata dal Comune di Vittoria in data 23/7/2008.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

PERIZIA TECNICA - PRIVACY

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico ma della sola installazione della caldaia.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Nonostante l'unità immobiliare sia munita di Concessione edilizia in sanatoria, nel corso del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 21/12/2022, è stato riscontrato che essa ha delle difformità rispetto a tale titolo, le quali sono descritte nel prosieguo di questo stesso paragrafo.

Per la parte esterna, sul prospetto Ovest è stata realizzata una porta per l'ingresso in quello che inizialmente era il vano scala per accedere nella terrazza del primo piano, facendolo diventare invece l'ingresso all'appartamento e al primo piano, mentre sul prospetto Sud è stata trasformata la porta che originariamente costituiva l'ingresso all'appartamento e che era attestata sul corridoio, in finestra a servizio del cucinino.

Per quanto riguarda invece la parte interna, è stato modificato il vano scala in cui oltre all'apertura della porta esterna indicata poc'anzi, è stata aperta un'altra porta che collega questo vano con il corridoio, è stata chiusa la porta che originariamente collegava il vano scala con la cucina ed è stata modificata anche la scala per consentire il passaggio in piano con il corridoio, eliminando il primo pianerottolo e spostando i primi tre gradini subito dopo la porta di collegamento con il corridoio. Inoltre sono stati accorpati due ambienti che originariamente erano adibiti a cucina e soggiorno per realizzare un unico ambiente attualmente adibito a soggiorno pranzo, abbattendo completamente la parete che li separava che era comunque una parete di controvento in conci di tufo. Infine è stato accorciato il corridoio per realizzare nella sua prima parte il cucinino seguito da un ripostiglio, così come sono state spostate le due porte che inizialmente collegavano il corridoio con la cucina e con il soggiorno.

In fase di regolarizzazione delle suddette modifiche, dovranno essere effettuate anche delle verifiche strutturali in quanto esse hanno interessato le pareti portanti e di controvento che in zona sismica sono altrettanto importanti quanto quelle portanti.

Il costo stimato per la regolarizzazione urbanistica delle suddette difformità è di almeno € 1.500,00 per i rilievi e la redazione della documentazione tecnica (relazione ed elaborati grafici) salvo eventuali richieste aggiuntive in fase di espletamento della partica edilizia, oltre ad € 50,00 per diritti di segreteria e una sanzione il cui importo minimo è di € 516,00 ma che l'ufficio in fase di istruttoria potrà anche aumentare.

Non vengono date informazioni relative all'eventuale regolarizzazione strutturale in quanto esse dipendono da tutta una serie di attività che andrebbero condotte anche con l'ausilio di indagini in situ più approfondite che non fanno parte di questo mandato.

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A VITTORIA (RG) - VIA SANDRO PERTINI N. 4, PIANO 1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non è munito di certificato di agibilità.

L'unità immobiliare in questione fa parte di un fabbricato munito della Concessione edilizia in sanatoria n. 449, rilasciata dal Comune di Vittoria in data 23/7/2008 ma è priva di qualsiasi tipo di autorizzazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

PERIZIA TECNICA - PRIVACY

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'unità immobiliare non è conforme alla Concessione edilizia n. 449/2008 in quanto negli elaborati allegati ad essa, al posto della soffitta in questione è indicata una terrazza completamente scoperta in cui l'unico volume presente è costituito dal vano scala.

Dalla verifica dei parametri urbanistici si è accertato che allo stato attuale non ci sono le condizioni per la sua normalizzazione, pertanto andrebbe demolita e ripristinato lo stato dei luoghi a terrazza piana accessibile e praticabile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA SANDRO PERTINI N. 4, PIANO TERRA

e

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A VITTORIA (RG) - VIA SANDRO PERTINI N. 4, PIANO 1

In entrambe i beni non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 2 - Garage ubicato a Vittoria (RG) in Via Sandro Pertini n. 4, Piano Terra**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene agli esecutati:

- ****omissis**** (Proprietaria per 1/2);
- ****omissis**** (Proprietario per 1/2).

coniugi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

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

- per ****omissis****, Proprietà per 1/2,
- per ****omissis****, Proprietà per 1/2.

PERIZIA TECNICA - PRIVACY

L'immobile, così come è l'intero fabbricato, appartiene agli esecutati in virtù dell'atto di compravendita rogato dal notaio dott. Giovanni Longobardo in data 8/11/1994, Rep. n. 93503, contro Recca Angelo.

CONFINI

Il garage in questione confina ad Ovest con Via Sandro Pertini, a Nord e ad Est con terreni di proprietà "****omissis****" e a Sud con un'unità abitativa facente parte dello stesso fabbricato e appartenente agli stessi proprietari di questa e facente parte di questa stessa procedura come "bene n. 1" del "lotto 1".

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	26,70 mq	30,40 mq	1,00	30,40 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				30,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30,40 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Detto garage le cui superfici netta e lorda sono indicate nella relativa tabella, ha una forma trapezoidale ed è composto da un unico locale di 26.70 mq munito di accesso carraio da Via Sandro Pertini e di porta di collegamento con il corridoio dell'appartamento adiacente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/1985 al 11/03/1992	****omissis****	Catasto Terreni Fg. 133, Part. 448 Qualità Mandorleto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0 02 83 Reddito dominicale € 2,63 Reddito agrario € 1,24
Dal 11/03/1992 al 27/03/1992	****omissis****	Catasto Terreni Fg. 133, Part. 448 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 0 02 83
Dal 27/03/1992 al 08/11/1994	****omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 133, Part. 448, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 27 Rendita € 59,96 Piano Terra
Dal 08/11/1994 al 09/11/2015	****omissis**** e ****omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 133, Part. 448, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 27 Rendita € 59,96 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 13/03/2023	****omissis**** e ****omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 133, Part. 448, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 27 Superficie catastale 27 mq Rendita € 59,96 - Piano Terra

PERIZIA TECNICA - PRIVACY

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, nonché agli esecutati.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	133	448	1	1	C6	2	27 mq	27 mq	59,96 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Dall'esame della planimetria catastale e dell'estratto di mappa rispetto allo stato dei luoghi, si è riscontrato che la planimetria catastale è conforme ai luoghi, mentre l'estratto di mappa è difforme in quanto riporta un fabbricato di forma rettangolare, quando in realtà il fabbricato è di forma trapezoidale, con il lato inclinato corrispondente con la parte Nord, la quale a sua volta è anche la parete Nord del garage. La planimetria catastale è in atti dal 27/3/1992.

PRECISAZIONI

Si ritiene che non ci sia nulla da precisare rispetto a quanto è già stato descritto nei precedenti paragrafi.

PATTI

Dall'esame della documentazione che fa parte del fascicolo e da quella esaminata durante l'attività estimativa, non sono stati riscontrati eventuali patti gravanti sull'immobile in questione.

STATO CONSERVATIVO

Il garage internamente è allo stato rustico con le pareti intonacate con malta cementizia ma senza strato di finitura superficiale e con la pavimentazione in battuto di cemento. La porta di ingresso dall'esterno è una saracinesca metallica a scorrimento orizzontale, mentre la porta di collegamento con l'adiacente appartamento è in legno tamburato. Esternamente le pareti sono intonacate con sola malta cementizia, senza strato di finitura superficiale.

PARTI COMUNI

Quest'unità immobiliare non ha parti comuni con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame della documentazione, su questo bene non si evincono servitù, censi, livelli e usi civici.

PERIZIA TECNICA - PRIVACY

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il garage fa parte di un fabbricato la cui struttura portante è in muratura realizzata in regime non sismico con conci di tufo squadrati, impostata su una fondazione che per quanto è stato riscontrato nel certificato di idoneità statica allegato alla pratica edilizia, dovrebbe essere costituita da cordoli continui in cemento armato. I solai di piano sono del tipo in latero-cemento gettato in opera.

L'esposizione di questa unità immobiliare è ad Ovest.

Le pareti perimetrali che delimitano l'immobile sono tutte in conci di tufo.

L'unità immobiliare ha le pareti interne intonacate con una malta cementizia e sono prive di finitura superficiale. Inoltre essa è munita di impianto elettrico, idrico e fognario, collegati con quelli dell'adiacente abitazione.

La struttura non mostra segni di cedimenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare è utilizzata dagli esecutati e dalla loro famiglia, oltre che come garage, anche come locale accessorio e di sgombero per l'adiacente abitazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/1977 al 08/11/1994	****omissis****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Giombattista Garrasi	13/09/1977	268171	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Ragusa	07/10/1977	11887	22181
		Registrazione			
Dal 08/11/1994 al 13/03/2023	****omissis**** proprietaria per la quota indivisa di 1/2; ****omissis**** proprietario per la quota indivisa di 1/2;	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Vittoria	03/10/1977	2949	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Giovanni Longobardo	08/11/1994	93503	19928
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Ragusa	10/11/1994	12673	9981
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Vittoria	28/11/1994	2101	

PERIZIA TECNICA - PRIVACY

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il fabbricato originario che era composto dal piano terra e dal soprastante terrazzo accessibile e praticabile, è stato costruito da ****omissis****, su un terreno che egli stesso aveva acquistato con atto del notaio dott. Giombattista Garrasi in data 13/9/1977, Rep. n. 268171. Successivamente tale fabbricato è stato venduto agli esecutati, coniugi ****omissis**** e ****omissis****, con atto del notaio dott. Giovanni Longobardo rogato in data 8/11/1994, Rep. n. 93503.

Da una verifica condotta dallo scrivente presso l'archivio informatizzato della Conservatoria dei RR.II., successivamente alla data del pignoramento trascritto il 3/6/2022 non ci sono stati altri atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa aggiornate al 14/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario
Iscritto a Ragusa il 12/09/2008
Reg. gen. 18507 - Reg. part. 4181
Importo: € 150.000,00
A favore di ****omissis****
Rogante: dott.ssa Scifo Maria
Data: 30/09/2008
N° repertorio: 13018
N° raccolta: 3740
Note: Si precisa che al momento dell'apertura della procedura il debito residuo per cui è stato effettuato il pignoramento era di € 33.321,68.
- **Ipoteca legale** derivante da ****omissis****
Iscritto a Ragusa il 06/12/2018
Reg. gen. 17531 - Reg. part. 2737
Importo: € 49.343,22
a favore di ****omissis****
contro ****omissis****

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Ragusa il 03/06/2022
Reg. gen. 8976 - Reg. part. 6691
a favore di ****omissis****
contro ****omissis**** e ****omissis****

PERIZIA TECNICA - PRIVACY

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari si è appurato che per poter cancellare le iscrizioni e trascrizioni che gravano su di esso, dovranno essere considerate le spese indicate in seguito.

Per i verbali di pignoramento € 294,00 per ognuno.

Per le ipoteche legali e giudiziali ci sono da considerare dei costi fissi e dei costi variabili.

I costi fissi sono:

- l'imposta di bollo che è pari a € 59,00;
- la tassa ipotecaria che è pari a € 35,00.

I costi variabili sono dati dall'imposta ipotecaria la quale è pari allo 0,5% del valore minimo tra il prezzo di aggiudicazione e il valore dell'iscrizione dell'ipoteca, con un importo minimo di € 200,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in questione ricade all'interno della zona omogenea "C3 3 Sud" in cui la densità fondiaria massima è di 3,00 mc/mq, con un rapporto di copertura massimo pari al 50% del lotto edificabile ed un'altezza massima di 7,50 m.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

L'unità immobiliare in questione fa parte di un fabbricato munito della Concessione edilizia in sanatoria n. 449, rilasciata dal Comune di Vittoria in data 23/7/2008.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'unità immobiliare è conforme alla Concessione edilizia n. 449/2008.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono stati suddivisi in due lotti per agevolare la vendita con importi a base d'asta più contenuti rispetto all'intero. I lotti che sono stati creati sono comunque funzionali e anche se attualmente gli immobili ed in particolar modo l'appartamento con il garage sono comunicanti tra loro, sono facilmente separabili perchè basta rimuovere la porta che li collega e chiudere il varco. Pertanto si è ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

che comprende

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) in Via Sandro Pertini n. 4, Piano Terra**

Appartamento per civile abitazione posto al piano terra, facente parte di un fabbricato con due elevazioni fuori terra, ubicato nella periferia Sud - Ovest del Comune di Vittoria, occupato e luogo di residenza degli esecutati con il loro nucleo familiare.

Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 133, Part. 448, Sub. 2, Zona censuaria 1, Categoria A3.

L'immobile viene posto in vendita per l'intero diritto di Proprietà.

Valore di stima del bene: € 68.535,00.

Per poter addivenire al valore unitario utilizzato per la stima dell'immobile in questione, lo scrivente ha seguito il metodo comparativo, effettuando un'indagine di mercato alla ricerca di immobili che sono stati oggetto di compravendita, per caratteristiche e destinazione d'uso simili a quello in questione. A seguito di ciò sono stati acquisiti i loro titoli di proprietà con le rispettive superfici e reali valori di mercato, da cui con gli opportuni aggiustamenti effettuati in separata sede in funzione dell'epoca di realizzazione, della struttura portante, della posizione, è stato calcolato il valore unitario per la stima.

Per completezza di informazione, gli immobili che sono stati individuati per essere messi a confronto con quello in questione, sono ubicati in prossimità della Strada Comunale Vittoria Scoglitti a poche centinaia di metri da quello in questione, sono di epoca di realizzazione più recente e con strutture portanti in cemento armato realizzate già in regime sismico. Da queste indagini è emerso che il valore medio di dette abitazioni assunte a campione è di € 780,00/mq.

Dopodichè al suddetto valore sono state applicate le seguenti riduzioni:

15% per la posizione;

10% per il tipo struttura;

10% per l'epoca di realizzazione;

per arrivare così al valore applicato che è di € 500,00/mq.

A conferma del valore determinato e indicato innanzi, è stata effettuata anche una verifica tramite diversi operatori immobiliari della zona i quali in base all'andamento del mercato hanno dato conferma del suddetto valore.

- **Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Vittoria (RG) in Via Sandro Pertini n. 4, Piano 1°.**

Soffitta con due terrazzini adiacenti, priva di autorizzazione edilizia, posta al primo piano di un fabbricato con due elevazioni fuori terra (compresa quella in questione), ubicata nella periferia Sud - Ovest del Comune di Vittoria, a servizio e in collegamento diretto con un'abitazione posta al piano terra e occupata dal nucleo familiare degli esecutati.

Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 133, Part. 448, Sub. 3, Zona censuaria 1, Categoria F5

L'immobile viene posto in vendita per l'intero diritto di Proprietà.

Valore di stima del bene: € 6.772,50.

Relativamente alla determinazione del valore per la stima dell'immobile, poichè non sono stati trovati atti di compravendita di immobili paragonabili a questo, il suo valore è stato desunto partendo dal

PERIZIA TECNICA - PRIVACY

valore medio delle unità abitative determinato per la stima del "bene n. 1". Fatto ciò, al bene in questione, considerato che non ha nessuna capacità edificatoria, è stato attribuito un valore pari al 10% di quello del bene n. 1, pertanto si ha € 500,00 x 10% = € 50,00 per ogni metro quadrato di superficie.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano Terra	137,07 mq	500,00 €/mq	€ 68.535,00	100,00%	€ 68.535,00
Bene N° 3 - Soffitta Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano 1	135,45 mq	50,00 €/mq	€ 6.772,50	100,00%	€ 6.772,50
Valore di stima:					€ 75.307,50

Valore di stima: € 75.307,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vizi occulti	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2066,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	650,00	€
arrotondamento a cifra pari	295,38	€

Valore finale di stima: € 61.000,00

Per la stima è stato utilizzato il metodo comparativo per il quale è stata condotta una ricerca per individuare immobili appartenenti alla stessa categoria di quelli da stimare, di essi sono stati recuperati i più recenti titoli di proprietà e quindi i loro reali valori di mercato, i quali rapportati alle superfici catastali hanno fornito il valore medio unitario di mercato. Fatto questo, per poter giungere al reale valore di mercato degli immobili oggetto di valutazione, il valore unitario precedentemente calcolato è stato corretto in funzione dell'epoca di costruzione, della tipologia strutturale, dello stato d'uso e della posizione.

Relativamente all'unità immobiliare del primo piano, essa è stata stimata come se fosse un lastrico solare privo di capacità edificatoria, attribuendogli un valore pari al 10% di quello attribuito al sottostante appartamento.

Il valore calcolato innanzi è stato poi decurtato del 15% per eventuali vizi occulti che dovessero presentarsi dopo la vendita, degli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle irregolarità riscontrate, inglobando in essi sia gli onorari per la redazione della documentazione, che le sanzioni e i diritti di segreteria.

PERIZIA TECNICA - PRIVACY

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano Terra

Garage posto al piano terra, facente parte di un fabbricato con due elevazioni fuori terra, ubicato nella periferia Sud - Ovest del Comune di Vittoria, attualmente a servizio e in collegamento diretto con un'abitazione occupata dal nucleo familiare degli esecutati.

Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 133, Part. 448, Sub. 1, Zona censuaria 1, Categoria C6.

L'immobile viene posto in vendita per l'intero diritto di Proprietà.

Valore di stima del bene: € 7.600,00.

Per poter addivenire al valore unitario utilizzato per la stima dell'immobile in questione, lo scrivente ha seguito il metodo comparativo, effettuando un'indagine di mercato alla ricerca di immobili oggetto di compravendita simili per caratteristiche e destinazione d'uso a quello in questione, acquisendo i loro titoli di proprietà da cui sono stati tratti i reali valori di compravendita e le loro superfici, pertanto con gli opportuni aggiustamenti effettuati in separata sede in funzione dell'epoca di realizzazione, del tipo di struttura portante, della posizione e dello stato d'uso, è stato calcolato il valore unitario applicato nella stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano Terra	30,40 mq	250,00 €/mq	€ 7.600,00	100,00%	€ 7.600,00
Valore di stima:					€ 7.600,00

Valore di stima: € 7.600,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per vizi occulti	15,00	%
Arrotondamento in cifra pari	60,00	€

Valore finale di stima: € 6.400,00

Per la stima è stato seguito il metodo comparativo per il quale è stata condotta una ricerca per individuare immobili appartenenti alla stessa categoria di quelli da stimare, di essi sono stati recuperati i relativi titoli di proprietà e con l'ausilio dei dati catastali è stato desunto il loro valore unitario medio, il quale è stato corretto e adattato alle caratteristiche dell'immobile da stimare. I parametri che sono stati considerati per questa personalizzazione sono stati l'epoca di costruzione, la tipologia strutturale, lo stato d'uso, la posizione.

Il valore assegnato all'immobile che costituisce il lotto è stato poi decurtato del 15% per eventuali vizi occulti che dovessero presentarsi dopo la vendita ed è stato successivamente arrotondato ad una cifra in conto pari.



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva e particolarità da indicare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Acate, li 04/04/2023.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
dott. ing. Modica Santi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Copia del verbale di sopralluogo;
- ✓ Rilievi fotografici;
- ✓ Planimetrie catastali.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) in Via Sandro Pertini n. 4, piano terra.**
Appartamento per civile abitazione posto al piano terra, facente parte di un fabbricato con due elevazioni fuori terra, ubicato nella periferia Sud - Ovest del Comune di Vittoria, occupato e luogo di residenza degli esecutati con il loro nucleo familiare. Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 133, Part. 448, Sub. 2, Z.c. 1, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per l'intero diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in questione ricade all'interno della zona omogenea "C3 3 Sud" in cui la densità fondiaria massima è di 3,00 mc/mq, con un rapporto di copertura massimo pari al 50% del lotto edificabile ed un'altezza massima di 7,50 m.
- **Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Vittoria (RG) in Via Sandro Pertini n. 4, piano primo.**
Soffitta con due terrazzini adiacenti, priva di autorizzazione edilizia, posta al primo piano di un fabbricato con due elevazioni fuori terra (compresa quella in questione), ubicata nella periferia Sud - Ovest del Comune di Vittoria, a servizio e in collegamento diretto con l'abitazione posta al piano terra indicata facente parte di questo stesso lotto e occupata dal nucleo familiare degli esecutati. Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 133, Part. 448, Sub. 3, Z.c. 1, Categoria F5. L'immobile viene posto in vendita per l'intero diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in questione ricade all'interno della zona omogenea "C3 3 Sud" in cui la densità fondiaria massima è di 3,00 mc/mq, con un rapporto di copertura massimo pari al 50% del lotto edificabile ed un'altezza massima di 7,50 m.

Prezzo base d'asta: € 61.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Garage ubicato a Vittoria (RG) in Via Sandro Pertini n. 4, piano terra.**
Garage posto al piano terra, facente parte di un fabbricato con due elevazioni fuori terra, ubicato nella periferia Sud - Ovest del Comune di Vittoria, attualmente a servizio e in collegamento diretto con un'abitazione occupata dal nucleo familiare degli esecutati. Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 133, Part. 448, Sub. 1, Z.c. 1, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per l'intero diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in questione ricade all'interno della zona omogenea "C3 3 Sud" in cui la densità fondiaria massima è di 3,00 mc/mq, con un rapporto di copertura massimo pari al 50% del lotto edificabile ed un'altezza massima di 7,50 m.

Prezzo base d'asta: € 6.400,00

PERIZIA TECNICA - PRIVACY



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 102/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 133, Part. 448, Sub. 2, Z.c. 1, Categoria A3.	Superficie	137,07 mq
Stato conservativo:	L'appartamento internamente si trova in buone condizioni di mantenimento. Gli ambienti che lo compongono sono tutti intonacati e tinteggiati e pavimentati con piastrelle in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio con veneziane esterne in corrispondenza del soggiorno - pranzo e avvolgibili in tutti gli altri ambienti. La scala che porta al primo piano è con i gradini allo stato rustico, senza alcun rivestimento. Esternamente le pareti sono intonacate con sola malta cementizia, senza strato di finitura superficiale. L'unità abitativa è munita di impianto elettrico, idrico e fognario, oltre che di impianto di riscaldamento alimentato da una caldaia a metano installata nella soffitta al primo piano descritta alla voce "bene n. 2".		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano terra, facente parte di un fabbricato con due elevazioni fuori terra, ubicato nella periferia Sud - Ovest del Comune di Vittoria, occupato e luogo di residenza degli esecutati con il loro nucleo familiare.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento è occupato dagli esecutati e dalla loro famiglia e costituisce il loro luogo di residenza.		

Bene N° 3 - Soffitta			
Ubicazione:	Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 133, Part. 448, Sub. 3, Z.c. 1, Categoria F5	Superficie	135,45 mq
Stato conservativo:	Questa soffitta che ha la copertura realizzata con travi e tavolato in legno, sia internamente che esternamente è allo stato rustico con le pareti non intonacate. Inoltre è priva di pavimentazione ed ha un impianto elettrico precario. Le porte che consentono l'accesso ai due terrazzini laterali sono in lamiera.		
Descrizione:	Soffitta con due terrazzini adiacenti, priva di autorizzazione, posta al primo piano di un fabbricato con due elevazioni fuori terra (compresa quella in questione), ubicata nella periferia Sud - Ovest del Comune di Vittoria, a servizio e in collegamento diretto con un'abitazione posta al piano terra e occupata dal nucleo familiare degli esecutati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare è utilizzata dagli esecutati e dalla loro famiglia, come locale di sgombero e accessorio della sottostante abitazione.		



PERIZIA TECNICA - PRIVACY

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.400,00

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Vittoria (RG) - Via Sandro Pertini n. 4, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 133, Part. 448, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	30,40 mq
Stato conservativo:	Il garage internamente è allo stato rustico con le pareti intonacate con sola malta cementizia senza strato di finitura superficiale e con la pavimentazione in battuto di cemento. La porta di ingresso dall'esterno è una saracinesca metallica a scorrimento orizzontale, mentre la porta di collegamento con l'adiacente appartamento è in legno tamburato. Esternamente le pareti sono intonacate con sola malta cementizia, senza strato di finitura superficiale.		
Descrizione:	Garage posto al piano terra, facente parte di un fabbricato con due elevazioni fuori terra, ubicato nella periferia Sud - Ovest del Comune di Vittoria, attualmente a servizio e in collegamento diretto con un'abitazione occupata dal nucleo familiare degli esecutati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare è utilizzata dagli esecutati e dalla loro famiglia, oltre che come garage, anche come locale accessorio all'adiacente abitazione.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA SANDRO PERTINI N. 4, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario
Iscritto a Ragusa il 12/09/2008
Reg. gen. 18507 - Reg. part. 4181
Importo: € 150.000,00
A favore di ****omissis****
Formalità a carico della procedura
Rogante: dott.ssa Scifo Maria
Data: 30/09/2008
N° repertorio: 13018
N° raccolta: 3740
Note: Si precisa che al momento dell'apertura della procedura il debito residuo per cui è stato effettuato il pignoramento era di € 33.321,68.
- **Ipoteca legale** derivante da ****omissis****
Iscritto a Ragusa il 06/12/2018
Reg. gen. 17531 - Reg. part. 2737
Importo: € 49.343,22
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Ragusa il 03/06/2022
Reg. gen. 8976 - Reg. part. 6691
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis**** e ****omissis****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA SANDRO PERTINI N. 4, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario
Iscritto a Ragusa il 12/09/2008
Reg. gen. 18507 - Reg. part. 4181
Importo: € 150.000,00
A favore di ****omissis****
Rogante: dott.ssa Scifo Maria
Data: 30/09/2008
N° repertorio: 13018
N° raccolta: 3740

PERIZIA TECNICA - PRIVACY

Note: Si precisa che al momento dell'apertura della procedura il debito residuo per cui è stato effettuato il pignoramento era di € 33.321,68.

- **Ipoteca legale** derivante da ****omissis****
Iscritto a Ragusa il 06/12/2018
Reg. gen. 17531 - Reg. part. 2737
Importo: € 49.343,22
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Ragusa il 03/06/2022
Reg. gen. 8976 - Reg. part. 6691
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis**** e ****omissis****

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A VITTORIA (RG) - VIA SANDRO PERTINI N. 4, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario
Iscritto a Ragusa il 12/09/2008
Reg. gen. 18507 - Reg. part. 4181
Importo: € 150.000,00
A favore di ****omissis****
Rogante: dott.ssa Scifo Maria
Data: 30/09/2008
N° repertorio: 13018
N° raccolta: 3740
Note: Si precisa che al momento dell'apertura della procedura il debito residuo per cui è stato effettuato il pignoramento era di € 33.321,68.
- **Ipoteca legale** derivante da ****omissis****
Iscritto a Ragusa il 06/12/2018
Reg. gen. 17531 - Reg. part. 2737
Importo: € 49.343,22
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Ragusa il 03/06/2022
Reg. gen. 8976 - Reg. part. 6691
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis**** e ****omissis****