

TRIBUNALE DI RAGUSA
RELAZIONE DI C.T.U.

Procedura Esecutiva Immobiliare: **n. 120/2024 R.G. Es.**

promossa da: =====

contro: =====

G.E.: *dott. Carlo Di Cataldo*

C.T.U.: *ing. Giorgio Battaglia.*

CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto ing. Giorgio Battaglia con studio in Ragusa, via Ugo La Malfa n. 26 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 549, con provvedimento del Giudice dott. Carlo Di Cataldo, del 7 luglio 2024, è stato nominato C.T.U. per l'Esecuzione Immobiliare n. 120/2024, ed ha accettato l'incarico e giurato in data 10/07/2024. Il Giudice ha fissato per la audizione del debitore e delle altre parti, di eventuali comproprietari e dei creditori non intervenuti (art. 569 c.p.c) l'udienza del 02/04/2025 alle ore 9.30 ed assegnato per il deposito della relazione il termine di almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 del codice. Il mandato ricevuto si articola in un elenco, con sequenza ordinale individuata da successione di lettere, i cui punti comandano operazioni di verifica, accertamento, determinazioni e produzioni di documenti ed elaborati di varia natura. La presente relazione, dopo una dovuta premessa narrante le fasi preliminari e propedeutiche alla raccolta dei dati richiesti, si articola secondo il medesimo ordine dell'elenco del mandato; pertanto il titolo di ogni paragrafo successivo farà riferimento alla corrispondente lettera del suddetto elenco.

Premessa

Nell'esporre in ordine logico le fasi di svolgimento dell'incarico, si premette che la nomina del sottoscritto è stata notificata via PEC in data 8/07/2024 e che lo stesso ha accettato l'incarico in data 10/07/2024 e che l'udienza, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., è stata fissata in data 02/04/2025 alle ore 9.30. Si precisa che il custode

nominato è la dott.ssa Monica Paino. Il sottoscritto ha provveduto in data 19/07/2024, presso l'ufficio tecnico del comune di Vittoria, a fare apposita richiesta di accesso ai documenti amministrativi prot. n. 32879, per visionare il titolo abilitativo del fabbricato sito in c.da Alcerito (piazzale Arcangelo Mazza n. 5/d) al fine di poterne verificare la regolarità edilizia. Successivamente ha provveduto a visione la pratica ed estrarre copia del titolo abilitativo.

Visti gli atti e la documentazione allegata ai fascicoli di causa, il sottoscritto ha effettuato le opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate e precisamente Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio: Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi catastali. Il custode dott.ssa Paino in accordo con il sottoscritto CTU convocava le parti (con PEC e con raccomandata del 13/07/2024) per il 30 luglio 2024 alle ore 10:00, presso l'immobile sito in c.da Alcerito – Vittoria – piano primo, censito in catasto al foglio 103 p.lla 285 sub. 28.

Al sopralluogo del 30 luglio 2024 si è proceduto, con la presenza del custode dott.ssa Monica Paino e della sig.ra ===== ad accedere all'immobile e precisamente si è preso visione dell'abitazione di piano primo sita a Vittoria in piazzale Arcangelo Mazza n. 5/d - (fg. 103 p.lla 285 sub. 28), effettuando tutti i rilievi necessari alla stesura della planimetria ed alla valutazione dello stesso nonché fotografando le parti ritenute significative; alle ore 11,00 dopo essere stato contattato si presenta anche il signor =====. Si fa presente (ved. verbale allegato) che la signora ===== dichiara di abitare nell'immobile pignorato unitamente alla figlia ===== e che non ha pagato gli oneri condominiali degli ultimi 5 anni e che l'amministratore del condominio è il signor =====. Il signor ===== dichiara di essere divorziato con la signora ===== e di non risiedere presso l'immobile pignorato.

Grazie al citato sopralluogo si è potuto prendere visione del "*bene immobile*" oggetto della presente perizia di stima; si sono quindi effettuati tutti i rilievi metrici, fotografici e logici necessari per rispondere alle varie richieste del mandato e quindi per l'espletamento dell'incarico di CTU effettuando tutti i rilievi necessari alla stesura della planimetria ed alla valutazione dello stesso nonché

LOTTO**Risposte ai quesiti del mandato:**

Quesito a) del mandato: “*identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare*

- *indicazione del diritto pignorato*
- *descrizione giuridica del bene oggetto del diritto*

Il lotto oggetto del pignoramento in danno di: ===== nata a Vittoria il =====, C.F. =====, e ===== nato a Vittoria il =====, C.F. ===== ed indicato nell'atto di pignoramento del 13 aprile 2024 rep. 790/2024, notificato dall'Ufficio notifiche Tribunale di Ragusa e trascritto alla Conservatoria RR. II. di Ragusa il 5 giugno 2024 ai nn. 9572/6883 è il seguente:

1) Catasto fabbricati del comune di Vittoria (RG) (M088) foglio 103 – mappale 285 – sub. 28 – Cat. A/3 – 5,5 vani – Contrada Alcerito: per la quota di ½ ciascuno in piena proprietà in capo a ===== e =====.

La relazione notarile allegata al fascicolo di causa è stata redatta dal dott. ===== notaio in Perugia iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Perugia.

L'unità immobiliare è censita al NCEU di Ragusa comune di Vittoria come segue:

- **Appartamento:** Foglio 103, Part. 285 sub. 28, Cat. A/3 classe 3, zona censuaria 1, consistenza 5,5 vani Rendita castale Euro 298,25, contrada Alcerito s.n.c. piano 1.

in ditta: =====, nata a Vittoria il =====, C.F. ===== proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ===== e ===== nato a Vittoria il =====. C.F. ===== proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con =====.

Dagli accertamenti eseguiti risulta che l'unità immobiliare rappresenta un appartamento per civile abitazione. Dal punto di vista catastale risulta dotato della planimetria catastale presentata in data 01/12/1982 prot. 13179 e che la stessa non risulta conforme allo stato attuale per modifica delle tramezzature interne.

Tenuto conto di quanto sopra esposto nel caso in esame occorre procedere alla regolarizzazione catastale mediante inserimento della planimetria catastale aggiornata con procedura "Docfa". Allo stato attuale l'aggiornamento della planimetria catastale comporta una spesa complessiva di circa **euro 550,00** (spesa tecnica comprensiva di CP ed IVA euro 480,00, spesa catastale di presentazione Docfa euro 70,00).

Il diritto pignorato, da come si evince dalla nota di trascrizione del 05/06/2024 è pari all'intera proprietà dell'immobile in esame che risulta di proprietà per la quota pari ad 1/2 di ===== in regime di comunione dei beni con ===== e per la quota pari ad 1/2 di ===== in regime di comunione dei beni con ===== in forza dell'atto di compravendita del 20 settembre 2007 numero repertorio 11942/3098, a rogito notaio ===== sede Vittoria (RG) , trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 2 ottobre 2007 ai nn. 22175/13230, da potere di ===== nato il =====a Vittoria (RG), codice fiscale ===== per la quota pari ad 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con =====, ===== nata a Vittoria (RG) il ===== C.F. ===== per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con =====. Si ritiene opportuno precisare che nel citato atto viene precisato quanto segue: *"Le parti convengono che eventuali somme richieste dal Comune di Vittoria per la trasformazione del diritto di superfici in diritto di proprietà sono a carico della parte alienante."*

A =====, detto immobile, per l'intero della piena proprietà, è pervenuto per atto di cessione di alloggio rogato dal notaio =====, da Comiso, il 23

maggio 1984 rep. n. 44938, trascritto il 25 maggio 1984 ai nn. 6982/6048 da potere della Società Cooperativa di Produzione e lavoro a responsabilità limitata "===== " sede Ragusa.

- **descrizione giuridica del bene oggetto del diritto**

Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento facente parte di un edificio con 30 alloggi popolari realizzato dalla Società Cooperativa di produzione e lavoro a responsabilità limitata "=====.". L'appartamento per civile abitazione è ubicato al piano primo di detto edificio ed ha accesso dal Piazzale Arcangelo Mazza dal civico 5/d.

L'abitazione di piano primo si compone: da una zona giorno costituita da ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, ed una zona notte costituita da bagno, lavanderia, tre camere da letto ed un disimpegno, l'appartamento è inoltre dotato di due balconi. L'edificio in cui è ubicato l'unità immobiliare in esame ha struttura portante in cemento armato e copertura a terrazza. L'immobile ricade in zona periferica di Vittoria; l'appartamento ha una superficie lorda di mq. 109 circa ed una superficie netta di circa mq. 94,00 ed è dotato all'esterno di due balconi uno di mq. 8,80 circa ed uno di mq. 2,30 circa.

L'appartamento di piano primo confina a nord-est con appartamento di proprietà ===== foglio 103 p.lla 285 sub. 38, a sud- est con il corpo scala rappresentato dal BCNC (bene comune non censibile) foglio 103 p.lla 285 sub. 75 e con appartamento di proprietà ===== e ===== foglio 103 p.lla 285 sub. 27 e negli altri lati con area sovrastante la corte comune rappresentata dal sub. 70.

Quesito b) del mandato: *"sommatoria descrizione del bene"*.

Come già precisato il bene oggetto di pignoramento è un appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo e facente parte dell'edificio con 30 alloggi popolari realizzato dalla Società Cooperativa di produzione e lavoro a

responsabilità limitata "=====," sito a Vittoria con ingresso dal piazzale Arcangelo Mazza n. 5/d (ex c.da Alcerito); l'appartamento di piano primo si compone di quattro vani più accessori e precisamente un ingresso, un soggiorno, una cucina, un bagno, una lavanderia e tre camere da letto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia ha accesso dal piazzale Arcangelo Mazza dal civico 5/d. (ved. foto n. 1-2-3-4) ed è prospiciente sul detto piazzale, su area di corte dell'edificio ed adiacente ad alloggi di proprietà altri ed è costituito da una porzione del piano primo di detto edificio.

L'edificio in esame è stato realizzato giusta concessione edilizia n. 44 del 3 aprile 1980 approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 23/01/1980 e successiva concessione edilizia per la esecuzione di opere n. 175 del 12 novembre 1981 approvata dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6/10/1981 entrambe rilasciate dal Sindaco di Vittoria; è stato eseguito sopralluogo per il rilascio del certificato di abitabilità in data 18/10/1982 prot. 507 dove è stato constatato che le opere sono state eseguite conformi alle citate concessioni edilizie. L'edificio in esame sorge a Vittoria in una zona periferica della città, ha struttura portante in cemento armato ed a un primo e sommario esame, appare realizzata con discreti criteri costruttivi e ben eseguita. Le facciate esterne dell'immobile di presentano in mediocri condizioni di manutenzione.

L'appartamento di piano primo oggetto di pignoramento ha una superficie lorda complessiva di mq. 109 circa ed una superficie netta di circa mq. 94,00 ed è dotato all'esterno di due balconi uno di mq. 8,80 circa ed uno di mq. 2,30 circa.

Allo stato l'appartamento (ved. Verbale allegato) è adibito a residenza della signora ===== unitamente alla figlia.

Il complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare è dotato di ascensore e quindi anche se l'appartamento è ubicato al piano primo non presenta barriere architettoniche verticali. In merito alle barriere architettoniche orizzontali

ASTE GIUDIZIARIE®
dell'appartamento essendoci adeguati spazi antistanti e retrostanti alle singole unità ambientali non occorrono particolari accorgimenti.

Quesito c) del mandato: *“stato di possesso del bene”*

ASTE GIUDIZIARIE®
Alla data del sopralluogo eseguito in data 30 luglio 2024 l'immobile risulta abitato, come già precisato, dall'esecutata ===== unitamente alla figlia ===== a, da come dichiarato da ===== in sede di sopralluogo (ved. Verbale allegato). Tenuto conto di quanto sopra, pertanto, il bene è da considerarsi “libero al decreto di trasferimento”.

ASTE GIUDIZIARIE®
Quesito d) del mandato: *“esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico”.*

ASTE GIUDIZIARIE®
Tenuto conto di quanto riferito per iscritto dall'amministratore del condominio ===== il condominio dove è ubicata l'unità immobiliare in esame è creditore dei signori ===== e ===== di euro 8.238,85, alla data del 28 ottobre 2024, per oneri condominiali ordinari e straordinari scaduti, oltre spese legali per l'attività di recupero. In data 5 luglio il Condominio iscriveva ipoteca per € 3.653,51 a fronte del D.I G. d. P. di Vittoria 222/23, fermo restando che, nelle more, erano maturati debiti per ulteriori € 4.585,34 sia ordinari che straordinari a seguito di delibera condominiale per manutenzioni resesi necessarie sull'impianto di ascensore della palazzina D ed in ordine alla impermeabilizzazione della terrazza di copertura ed al ripristino dei parapetti condominiali. L'amministratore precisa inoltre che in merito ai ratei mensili ordinari medi la spesa a preventivo 2024 è di euro 35,00.

ASTE GIUDIZIARIE®
Come già precisato l'appartamento fa parte di edificio con 30 alloggi popolari ultimato nel 1982 e che nell'atto di compravendita dei coniugi ===== e ===== del 20 settembre 2007 viene precisato quanto segue: *“Le parti convengono che eventuali somme richieste dal Comune di Vittoria per la trasformazione del diritto di superfici in diritto di proprietà sono a carico della*

parte alienante “.

Quesito d bis) del mandato: “*nel caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l’unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata*”

Tenuto conto di quanto già esposto trattasi di immobile di edilizia residenziale pubblica ed è regolato dalla convenzione in notaio ===== rep. 28419 del 22 marzo 1980 e trascritta il 02/04/1980 ai nn. 4473/4122, tra il comune di Vittoria e la =====. La suddetta convenzione, che si allega alla presente relazione, ha per oggetto la concessione di aree in diritto di superficie di mq. 4.409,89 ricadente nel Piano di Zona lotto G (contrada Fanello) di Vittoria per la realizzazione di n. 30 alloggi popolari. Si precisa che detta convenzione è stata successivamente rettificata con atto in notaio ===== in data 19 giugno 1982 rep. 37499, trascritto il 24 giugno 1982 ai nn. 8911/7522 avente per oggetto la riduzione del diritto di superficie a mq. 4357 rappresenta nel catasto terreni di Vittoria al foglio 103 particella 112/b oggi p.lla 285.

Le suddette convenzioni vengono allegate alla presente relazione.

Trattasi di convenzione ante legge c.d. Ferrarini –Botta n. 179 del 15 marzo 1992.

I limiti indicati nella convenzione vengono sinteticamente sotto riportati:

- Art. 3 – DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE - La durata del diritto di superficie viene fissata in anni 99 e potrà essere rinnovata a richiesta del Concessionario o suoi aventi causa, da formalizzarsi sei mesi prima della scadenza per ulteriori anni 99
- Art. 4 – CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE - Il concessionario si obbliga ad eseguire a proprie cure e spese le opere di urbanizzazione, quale corrispettivo derivante dalla concessione del diritto di superficie.
- Art. 10 – CRITERI O MODALITA’ PER LA DETERMINAZIONE E L’AGGIORNAMENTO DEL PREZZO DI CESSIONE ALLOGGI. - Il

prezzo medio di prima cessione degli alloggi viene stabilito, salvo aggiornamento, in Lire 310.786 (lire trecentodiecimilasettecentottantasei) al mq. di superficie complessiva. Per superficie complessiva (Sc) si intende: a) il 100% della superficie abitabile, calcolata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni; b) il 60% delle superfici non residenziali per servizi ed accessori

Si precisa inoltre che è consentito l'aggiornamento del prezzo medio di prima cessione sulla base dell'indice nazionale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale secondo le modifiche introdotte nell'atto di rettifica della convezione in notaio ===== in data 19 giugno 1982 rep. 37499, trascritto il 24 giugno 1982.

- Art. 11 – CRITERI PER LA CESSIONE DEGLI ALLOGGI SUCCESSIVI ALLA PRIMA - Il prezzo delle cessioni successive alla prima sarà determinato, come valore massimo, a partire dal prezzo di prima cessione rivalutato sulla base della variazione del numero indice generale nazionale dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati (già numero indice del costo della vita) elaborato dall'ISTAT, intercorso tra la data della cessione e la data di prima cessione.

Tale valore sarà ridotto, per degrado, applicandosi, dalla data di prima cessione i seguenti coefficienti riduttivi:

- da 0 a 5 anni: 0% annuo
- da 5 a 15 anni: 1% annuo
- da 15 a 45 anni: 0,5% annuo

- Art. 13 – MODALITA' PER LA VENDITA O LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI - E' facoltà del concessionario stipulare preliminari di vendita e impegni di locazione futura dei singoli alloggi. Negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in

cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con la convenzione medesima.

Dagli accertamenti eseguiti la convenzione non è stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della legge 23 dicembre 1998 n.448 come ultimo modificata dal decreto legge 23/10/2018, n. 119).

Per poter determinare il costo dell'affrancazione dei vincoli (liquidandoli ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10 novembre 2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone di locazione) il sottoscritto ha inoltrato apposita PEC in data 5 dicembre 2024 al dirigente Urbanistica ed Ecologia del Comune di Vittoria (prot. 56493 del 9/12/2024) al fine di potere conoscere il costo del terreno determinato dal Comune ai sensi dell'art. 31 comma 48 della legge 23 dicembre 1998 n. 448, per la determinazione del costo di affrancazione dei vincoli ai sensi del regolamento di cui al decreto 28 settembre 2020 n. 151. In data 17 febbraio 2025 il Comune di Vittoria ha dato risposta alla richiesta sopra inoltrata che si allega alla presente relazione, prot n. 9655/Gen del 17/02/2025. In sintesi il costo del terreno determinato dal Comune ai sensi dell'art. 31 comma 48 della legge 23 dicembre 1998 n. 448 risulta di Euro 115.460,50.

**COMUNE di VITTORIA**

Libero Consorzio Comunale di Ragusa

Direzione Urbanistica ed Ecologia

Segreteria della Direzione

Via Gen. A. Diaz, n. 77 (2° piano)

pec: dirigente.urbanistica@pec.comunevittoria-rg.ite-mail: dirigente.urbanistica@comunevittoria-rg.it

Prot. n. 9655 / GEN.

Addi 17 FEB. 2025

All'ing. Giorgio Battaglia

giorgio.battaglia@ingpec.eu

OGGETTO: Richiesta costo terreno determinato dal comune di Vittoria ai sensi dell'art. 31 comma 48 della legge 23 dicembre 1998 n. 448 per la determinazione del costo di affrancazione dei vincoli ai sensi del regolamento di cui al decreto 28 settembre 2020 n. 151.

Vista la richiesta del ing. Giorgio Battaglia inviata via PEC all'indirizzo dirigente.urbanistica@pec.comunevittoria-rg.it in data 5 dicembre 2024 ed assunta in protocollo al n. 56493 del 9 dicembre 2024, con cui si chiede quanto in oggetto riferito al terreno regolato dalla convenzione per la concessione di aree in diritto di superficie (22 marzo 1980 in notaio Giovanni Demostene rep. 28419 e successivo atto di rettifica del 19 giugno 1982 rep. 37499 sempre in notaio Demostene) alla Soc. Coop. di produzione e lavoro "Cooperativa Sud Costruzioni CSC" per la realizzazione di 30 alloggi ricadente nel piano di zona contrada Fanello lotto G, in parte della p.lla 112 del foglio 103 estesa mq. 4.357,00 (oggi in catasto al foglio 103 p.lla 285 ricadente in piazzale Arcangelo Mazza);

Vista la convenzione per la concessione di aree in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865 del 22/10/1971, per la realizzazione di n. 30 alloggi in Vittoria piano di zona contrada Fanello lotto G – Edilizia convenzionata-agevolata, stipulata dal notaio Giovanni Demostene in data 22 marzo 1980 rep. 28419, tra il Comune di Vittoria e la Cooperativa Sud Costruzioni CSC e successivo atto di rettifica del 19 giugno 1982 rep. 37499 sempre in notaio Demostene;

Visto il provvedimento del Giudice dell'esecuzione dott. Carlo Di Cataldo che, nell'ambito della procedura esecutiva 120/2024, ha disposto la determinazione del costo di affrancazione dei vincoli di cui al decreto 28 settembre 2020 n. 151

Considerato l'esito dell'istruttoria tecnica, eseguita dall'Ufficio, nonché degli atti in possesso della scrivente Direzione;

Per quanto visto e considerato, questa Direzione, ha così determinato quanto richiesto:

Valore terreno: Euro 26,50/mq pertanto considerando il lotto esteso mq. 4357,00 si ha:

Valore terreno: mq. 4357* € 26,50/mq = Euro 115.460,50 (centoquindicimilaquattrocentosessanta/50)

Tanto si ritiene opportuno comunicare a riscontro di quanto richiesto.



L'art. 1 del decreto 28 settembre 2020 n. 151 stabilisce il corrispettivo per la rimozione di vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione. Al comma 2 del citato articolo si legge: al fine di determinare la riduzione di cui al comma 1 si applica la seguente formula:

$$CRV = C_{c,48} * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC \quad \text{dove:}$$

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli;

$C_{c,48}$ = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48,

della legge n. 448 del 1998;

QM = quota millesimale dell'unità immobiliare;

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione;

ATC = numero di anni, o frazioni di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione;

Nel caso in esame si ha:

$C_{c,48}$ = Euro 115.460,50 (valore determinato dal comune di Vittoria)

QM = 30,67 quota millesimale dell'unità immobiliare e quindi pari a 0,03067

(nel caso in esame l'alloggio oggetto di pignoramento fa parte di un complesso immobiliare costituito da 30 alloggi popolari)

ADC = 99 (durata della convenzione art. 3)

ATC = 44,92 (numero anni o frazioni trascorsi dalla data di stipula della convenzione 22 marzo 1980 e la data odierna febbraio 2025 ovvero 44 anni e 11 mesi e quindi 44,92) sostituendo i valori sopra indicati nella formula indicata dal decreto si ha:

$CRV = 115.460,50 * 0,03067 * 0,5 * (99 - 44,92) / 99 = \text{Euro } 967,20$ (corrispettivo rimozione vincoli).

Il comma 3 del citato art. 1 del decreto 28 settembre 2020 n. 151 stabilisce che in caso di convenzione avente per oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni il valore CRV di cui al comma 2 è moltiplicato

per un coefficiente di riduzione pari a 0,5 secondo la seguente formula:

$$CRV_s = CVR * 0,5 \quad \text{dove}$$

CRV_s = corrispettivo rimozione vincoli convenzione cessione diritto di superficie

Nel caso in esame si ha

$$CRV_s = CVR * 0,5 = 967,20 * 0,5 = 483,60 \text{ (corrispettivo rimozione vincoli nel caso}$$

di convenzione avente per oggetto la cessione del diritto di superficie).

Nel caso in esame poiché la convenzione ha per oggetto la cessione del diritto di superficie il corrispettivo rimozione vincoli risulta di Euro 483,60.

Quesito e) del mandato: *“esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimenti ecc.”.*

Le iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul fabbricato oggetto di stima alla data del 20/11/2024 sono le seguenti:

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario**, iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Ragusa in data 2 ottobre 2007 ai nn. 22176/5741, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio ===== di Vittoria del 20 settembre 2007 numero di repertorio 11943/3099 importo totale € 150.871,70, importo capitale 75.435,85. Durata anni 30 a favore di =====. sede Torino codice fiscale ===== per la quota 1/1 del diritto di proprietà, contro ===== nato a Vittoria (RG) il =====, codice fiscale ===== per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e ===== nata a Vittoria (RG) il =====, codice fiscale =====, per la quota di ½ del diritto di proprietà avente per oggetto l’immobile di relazione.
- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**, iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Ragusa in data 05/07/2024 ai nn. 11445/982 a seguito di atto giudiziale del Giudice di Pace repertorio 222/2023 del 18 luglio 2023 importo

totale € 5.490,00 importo capitale 3. 653,51 a favore del ===== codice fiscale ===== per la per la quota 1/1 del diritto di proprietà, contro ===== nato a Vittoria (RG) il =====, codice fiscale ===== per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e ===== nata a Vittoria (RG) il =====, codice fiscale =====, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà avente per oggetto l'immobile di relazione ed altro immobile per la quota di 1/12.

Trascrizioni pregiudizievoli:

- **Verbale di Pignoramento Immobili del 13 aprile 2024** - Tribunale di Ragusa rep. 790/2024 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 5 giugno 2024 ai nn. 9572/6883, a favore ===== . sede Conegliano (TV) codice fiscale ===== per la quota di 1/1 del diritto di proprietà contro ===== nata Vittoria (RG) il =====, codice fiscale =====, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, e ===== nato a Vittoria (RG) il =====, codice fiscale ===== per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, avente per oggetto l'immobile di relazione

Queste sono le iscrizioni e trascrizioni da cancellare con il decreto di trasferimento.

Quesito f) del mandato: *“informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso.*

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione come già precisato rappresenta un appartamento facente parte di edificio comprendenti n. 30 alloggi popolari che sorge in tenere di Vittoria c.da Alcerito e precisamente nel piazzale Arcangelo Mazza con accesso dalla S.P. n. 16 Vittoria – Gaspanella, costituito da piano terra, primo secondo e terzo e copertura superiore a terrazza.

L'edificio è stato realizzato, da come si evince dall'atto di compravendita in Notaio =====del 20/09/2007 rep. 11942/3098, giusta concessione Edilizia n.

44 del 3 aprile 1980 approvata dalla Commissione Edilizia nella seduta del 23/01/1980 e successiva concessione per la esecuzione di opere n. 175 del 12 novembre 1981 approvata dalla Commissione Edilizia nella seduta del 6/10/1981, entrambe rilasciate dal Sindaco del comune di Vittoria., e che è stato eseguito sopralluogo per il rilascio del certificato di abitabilità in data 18/10/1982 prot. 507 dove è constatato che le opere sono state eseguite conformi alle citate concessioni edilizie.

Come già precisato l'unità immobiliare rappresentata dall'appartamento risulta dotata della planimetria catastale presentata in data 01/12/1982 prot. 13179 e che la stessa **non risulta** perfettamente conforme allo stato attuale dei luoghi per modifica di parte della tramezzatura interna e ciò comporta, come già precisato, una spesa di circa **Euro 550,00** per l'aggiornamento della planimetria catastale.

Il sottoscritto ha provveduto in data 19/07/2024 presso l'ufficio tecnico del comune di Vittoria a fare apposita richiesta di accesso ai documenti amministrativi prot. 32879 per visionare il titolo abilitativo del fabbricato sito in piazzale Arcangelo Mazza n. 5/d, al fine di poterne verificare la regolarità edilizia.

Dai rilievi effettuati sui luoghi e dal confronto con i disegni allegati al progetto, l'appartamento oggetto della presente relazione, si può ritenere conforme, in merito alle dimensioni planimetriche e volumetriche complessive, alle concessioni edilizie sopra citate, mentre l'appartamento presenta modifiche delle tramezzature interne e chiusura di un balcone con infisso in alluminio.

Le modifiche delle tramezzature interne dell'appartamento sono interventi che potevano essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo ma previa comunicazione dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale (art. 3 legge regionale 16/2016 come modificato dalla L.R. 23/2021 del 6 agosto 2021 e come modificato dalla legge regionale n. 2 del 18/03/2022). La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori comporta attualmente una sanzione

pecuniaria pari ad **Euro 1.000,00**.

Si precisa inoltre che il balcone esteso mq. 2,30 circa, chiuso con infisso in alluminio, risulta suscettibile di sanatoria ai sensi dell'art. 20 della legge regionale n. 4 del 2003 la quale prevede un versamento a favore del comune di euro 25/mq e nel caso in esame tenuto conto della estensione del balcone pari a mq. 2,30 circa la somma da versare risulta pari ad **euro 60,00**.

Quesito g) del mandato: *“attestazione di prestazione energetica*

Come già precisato trattasi di una unità immobiliare adibita a civile abitazione per la quale occorre procedere alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE). Nel caso in esame occorre redigere anche il libretto di impianto.

Tenuto conto di quanto indicato nella circolare del 18 novembre 2021 la quantificazione del costo di acquisizione dell'attestato di prestazione energetica ammonta a complessive euro 300,00 comprensiva di iva e c.p., mentre la quantificazione del costo per redigere il libretto di impianto risulta di Euro 300,00 comprensivo di IVA.

Complessivamente la spesa per la parte energetica risulta di **Euro 600,00**. Si precisa che per la tipologia di impianto di climatizzazione installato non è previsto il rapporto di efficienza energetico.

Quesito h) del mandato: *“analitica descrizione del bene e valutazione estimativa”*

Descrizione del bene

L'unità immobiliari, come già precisato, fa parte dell'edificio comprendente 30 alloggi popolari costituito da un piano terra, primo secondo, terzo e copertura superiore a terrazza, sito a Vittoria in Piazzale Arcangelo Mazza (c.da Alcertito), ubicato al piano primo (ved. Foto n. 1-2-3-4) prospiciente su detto piazzale e sul cortile per un lato e con alloggio di proprietà altri per due lati, adibito a civile abitazione. L'unità immobiliare oggetto di stima rappresenta un appartamento del

piano primo dell'edificio sopra descritto, quest'ultimo è stato realizzato, come già precisato, giusta concessione edilizia n. 44 del 3 aprile 1980 e successiva concessione edilizia per la esecuzione di opere n. 175 del 12 novembre 1981 ed è stato completato nel 1982, sorge a Vittoria in una zona periferica della città, ha struttura portante in cemento armato che ad un primo e sommario esame, appare realizzata con discreti criteri costruttivi e ben eseguita. Le facciate esterne dell'immobile si presentano in mediocri condizioni di manutenzione.

Appartamento: foglio 103 p.IIa 285 sub. 28

L'immobile in esame è un appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo (ved. foto da n. 5 a 10) utilizzato come abitazione principale dalla signora ===== unitamente alla figlia =====.

L'unità immobiliare rappresenta un appartamento per civile abitazione su un unico livello costituito da una zona giorno e da una zona notte.

Il piano primo ha una superficie lorda di mq. 109 circa ed una superficie netta di circa mq. 94 ed è dotato all'esterno di due balconi estesi complessivamente mq. 11 circa.

L'unità immobiliare è composta da:

- **piano primo:** Ingresso mq. 5,31; soggiorno mq. 16,61, cucina-pranzo mq. 15,74; bagno mq. 5,54; disimpegno zona giorno mq. 3,02, disimpegno zona notte mq. 3,39, lavanderia mq. 3,92 e tre camere da letto una di mq 16,70 una di mq. 14,8 e la terza di mq. 8,95

L'appartamento ha, allo stato, pavimenti in gress, le pareti sono intonacate e rifinite a pittura e si presentano in buone condizioni. I soffitti sono intonacati e rifiniti a pittura. I bagni hanno le pareti rivestite in piastrelle e sono dotato dei pezzi sanitari quali vaso, lavabo, bidet e doccia. Le porte interne sono in legno in buono stato di conservazione; gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili in plastica in buono stato di conservazione (ved. Foto da n.5 a n. 10). Il prospetto

esterno come già precisato si presenta in mediocri condizioni di manutenzione.

L'appartamento presenta la predisposizione di impianto di riscaldamento di tipo condominiale ma risulta primo dei corpi scaldanti pertanto di fatto risulta privo di riscaldamento; l'impianto idrico sanitario ed elettrico ad un primo e sommario esame sembrano essere in buone condizioni. Nella camera da letto matrimoniale è stata installata pompa di calore de tipo "split singolo" ed analogamente risulta installata pompa di calore nella cucina.

Gli impianti non sono dotati di Dichiarazione di Conformità ai sensi del D.M. 37/08 (ex legge 46/90).

Valutazione estimativa

Il mandato richiede di accertare il valore commerciale del bene, cioè quel valore che ha la massima possibilità che si verifichi qualora l'immobile venga posto in vendita in un mercato ordinario composto da ordinari acquirenti.

Circa il metodo di stima da adottare, in questo caso appare opportuno utilizzare un metodo comparativo diretto di tipo sintetico basato, su una comparazione tra il bene da valutare ed altri in analoghe condizioni di prezzo noto.

Per quanto concerne la scelta del parametro di raffronto, ho ritenuto che, nel nostro caso, sia da utilizzare il mq. di superficie lorda della unità immobiliare, cioè la superficie complessiva della unità immobiliare comprensiva dell'ingombro dei muri e dei tramezzi divisorii. Tale scelta appare nel nostro caso come la più opportuna, in quanto nella zona è il parametro di mercato normalmente usato nelle trattative di compravendita.

Per la determinazione del valore commerciale sono state fatte le necessarie indagini di mercato, confrontati atti pubblici redatti in tempi recenti, preso atto di richieste ed offerte di compra-vendita a me note, rilevate ed elaborate le misure dell'immobile, accertatene le pertinenze e le rifiniture, fatte le debite considerazioni in funzione delle condizioni e delle divisioni interne, constatato lo

ASTE GIUDIZIARIE®

stato attuale di manutenzione e considerata la zona in cui ricade, tenendo conto dei valori di mercato praticati attualmente in zona per immobili simili, e considerando i valori indicati dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), tenendo in debito conto infine dell'attuale andamento del mercato che attraversa un periodo di persistente notevole depressione, si ritiene, facendo riferimento alla superficie al lordo dei muri, di potere dare la seguente valutazione:

Appartamento: foglio 103 p.lla 285 sub. 28

ASTE GIUDIZIARIE®

-valore commerciale: Il valore commerciale di immobili simili a quello in esame va da un minimo di euro 670,00 ad un massimo di euro 830,00; il nostro immobile per tipologia si attesta sicuramente al valore medio pertanto il valore commerciale risulta di Euro 750,00/mq. Poiché l'immobile come già precisato è stato realizzato intorno al 1982 e tenuto conto dello stato di manutenzione si applica un coefficiente correttivo di 0,72 pertanto il valore commerciale su mq. risulta di **Euro 540,00/mq di superficie al lordo dei muri**; Come già precisato il condominio dove è ubicata l'unità immobiliare in esame è creditore dei signori ===== e ===== di euro 8. 238,85, alla data del 28 ottobre 2024, per oneri condominiali ordinari e straordinari scaduti, oltre spese legali per l'attività di recupero. In data 5 luglio il Condominio iscriveva ipoteca per € 3.653,51 a fronte del D.I G. d. P. di Vittoria 222/23, fermo restando che, nelle more, erano maturati debiti per ulteriori € 4.585,34 sia ordinari che straordinari a seguito di delibera condominiale per manutenzioni rese necessarie sull'impianto di ascensore della palazzina D ed in ordine alla impermeabilizzazione della terrazza di copertura ed al ripristino dei parapetti condominiali. L'amministratore precisa inoltre che in merito ai ratei mensili ordinari medi la spesa a preventivo 2024 è di euro 35,00. Tenuto conto di quanto sopra esposto cioè delle spese condominiali insolute si applica un ulteriore coefficiente correttivo di 0,90 sul valore di euro 540,00,00/mq pertanto il valore commerciale su mq. dell'immobile in esame risulta di **Euro**

486,00/mq di superficie al lordo dei muri.

Si precisa che la superficie dei balconi viene computata al 25% mentre quella del balcone chiuso al 35% pertanto la superficie commerciale sarà data dalla somma della superficie lorda dell'appartamento, del 25% della superficie del balcone e del 35% della superficie del balcone chiuso.

Tenuto conto di ciò e della estensione dell'unità immobiliare si ha:

Piano primo : superficie lorda piano terra: mq. 109,00;
balcone mq. 8,80;
balcone chiuso con infisso mq. 2,30;

Destinazione	Appartamento civile abitazione			
Caratteristiche	Acronimo	Sup (mq)	Indice	Sup commerciale (mq)
Superficie principale	S1	109	1,00	mq 109
Superficie balcone	SUB	8,80	0,25	mq 2,20
Sup. balcone chiuso con infisso	SUP	2,30	0,35	mq 0,80
Superficie commerciale TOTALE (sup)		mq 112,00		

Superficie commerciale	Valore commerciale/mq	Valore di mercato	Valore di mercato arrotondato
mq. 112,00	Euro 486.00/mq	Euro 54.432,00	Euro 54.400,00

Pertanto il valore di mercato stimato del lotto risulta **di Euro 54.400,00**

(cinquantaquattromilaquattrocentoeuro/00)

In considerazione dell'assenza di garanzie per vizi occulti detto valore si abbatta del 15% pertanto il valore del lotto risulta **Euro 46.000,00**

(quarantaseimila euro/00):

Cespiti	Valore stimato	Detrazione	Valore ridotto	Valore ridotto arrotondato
Appartamento	Euro 54.400,00	15%	Euro 46.240,000	Euro 46.000,00

Quesito i) del mandato: *“indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima”*

Come già precisato l'appartamento pur essendo dotato della planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi. La regolarizzazione catastale con procedura Docfa comporta una spesa complessiva di **Euro 550,00**. Inoltre come già precisato l'appartamento presenta modifiche delle tramezzature interne rispetto alla concessione edilizia e la chiusura di un balcone con infisso in alluminio; trattasi di opere urbanistiche sanabili che comportano oneri di sanatoria pari ad **euro 1.060,00 circa** (euro 1.000,00 per le modifiche tramezzature ed euro 60,00 per la chiusura del balcone); inoltre per la redazione APE e libretto dell'impianto occorre una spesa di circa **Euro 600,00** pertanto all'importo sopra indicato occorre detrarre la somma complessiva di **Euro 2.210,00** pertanto il valore finale del lotto risulta di Euro 43.790,00 **che si arrotonda ad Euro 43.500,00** (quarantatremilacinquecentoeuro/00).

Cespite	Valore ridotto	Detrazione opere di regolarizzazione	Valore finale	Valore finale arrotondato
Appartamento	Euro 46.000,00	Euro 2.210,00	Euro 43.790,00	Euro 43.500,00

Quesito l) del mandato: *“motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise)”*

L'immobile in esame appartiene agli esecutati e precisamente a ===== in regime di comunione dei beni con ===== per la quota pari ad 1/2 e a ===== in regime di comunione di beni con ===== per la quota pari ad 1/2 ed è stata pignorata l'intera quota.

Quesito j) del mandato: *“documentazione fotografica esterna ed interna dell’immobile pignorato e planimetria dell’unità immobiliare”*



FOTO n. 1 COMPLESSO EDILIZIO SU PIAZZALE ARCANGELO MAZZA



FOTO n. 2 PROSPETTO PRINCIPALE PROSPICIENTE SUL PIAZZALE

ARCANGELO MAZZA (APPARTAMENTO PIANO PRIMO)



FOTO n. 3 PROSPETTO POSTERIORE APPARTAMENTO PIANO PRIMO



FOTO n. 4 PROSPETTO laterale APPARTAMENTO PIANO PRIMO



FOTO n. 5 INTERNO APPARTAMENTO - PIANO PRIMO



FOTO n. 6 - INTERNO APPARTAMENTO – PIANO PRIMO



FOTO n. 7 - INTERNO APPARTAMENTO – PIANO PRIMO

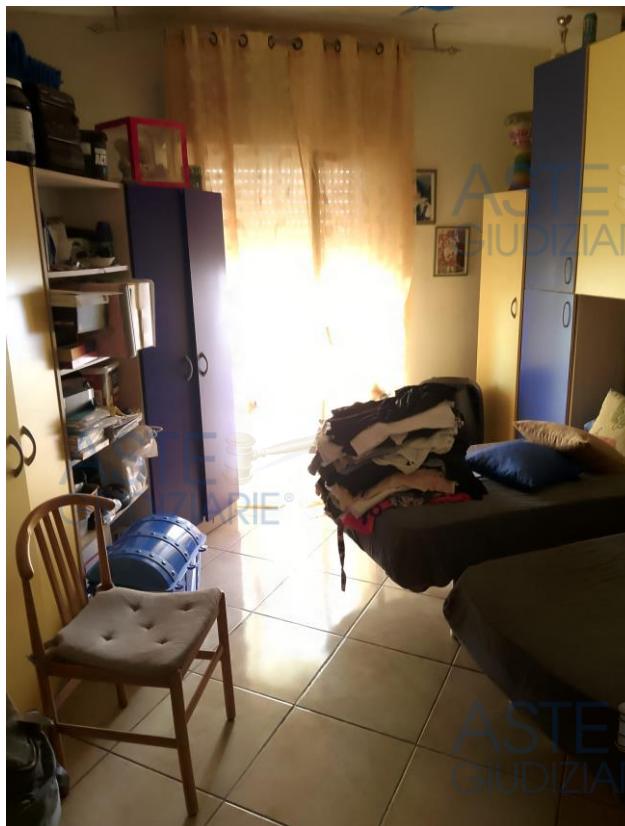


FOTO n. 8 - INTERNO APPARTAMENTO – PIANO PRIMO



FOTO n. 9 - INTERNO APPARTAMENTO – PIANO PRIMO



FOTO n. 10 - INTERNO APPARTAMENTO – PIANO PRIMO

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ragusa

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Battaglia Giovanni
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Ragusa	N. 1508

Comune di Vittoria	Protocollo n. RG0060612 del 24/12/2021
Sezione: Foglio: 103 Particella: 285	Tipo Mappale n. 45443 del 05/11/2021
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Data: 08/07/2024 - n. T386529 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 6 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/07/2024 - Comune di VITTORIA(M088) >< Foglio 103 Particella 285 >

Elaborato planimetrico piano primo edificio in piazzale Arcangelo Mazza
foglio 103 p.lla 285 sub. 28 – immobile oggetto d pignoramento

MODULARIO
F. - Cat. 9. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1979, N. 635)

Lire
50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VITTORIA Via STATALE ALGERIA

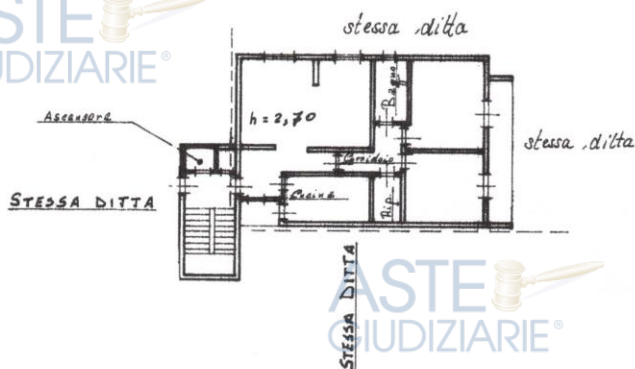
Ditta COOP. SUD COSTRUZIONI S.R.L. VIA F.LLI KENNEDY GOMIS 9 N° 40

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di RAGUSA

PIANO PRIMO

SCALA D.

INT. 2



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA - 1 DIC. 1982

PROT. N°

13179

Compilata dal GEDM. ANTONINO

(Tecnico, nome e cognome del tecnico)

BONINCONTRO

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di RAGUSA

DATA

Firma: *[Signature]*

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 01/12/1982 - Data: 08/07/2024 - n. T390130 - Richiedente: BTTGRG68C17H163P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale appartamento censito al foglio 103 p.lq 285 sub. 28

RILIEVO IMMOBILE PIANO PRIMO ADIBITO AD ABITAZIONE, C.DA ALCERITO PIAZZALE ARCANGELO MAZZA 5/D-VITTORIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

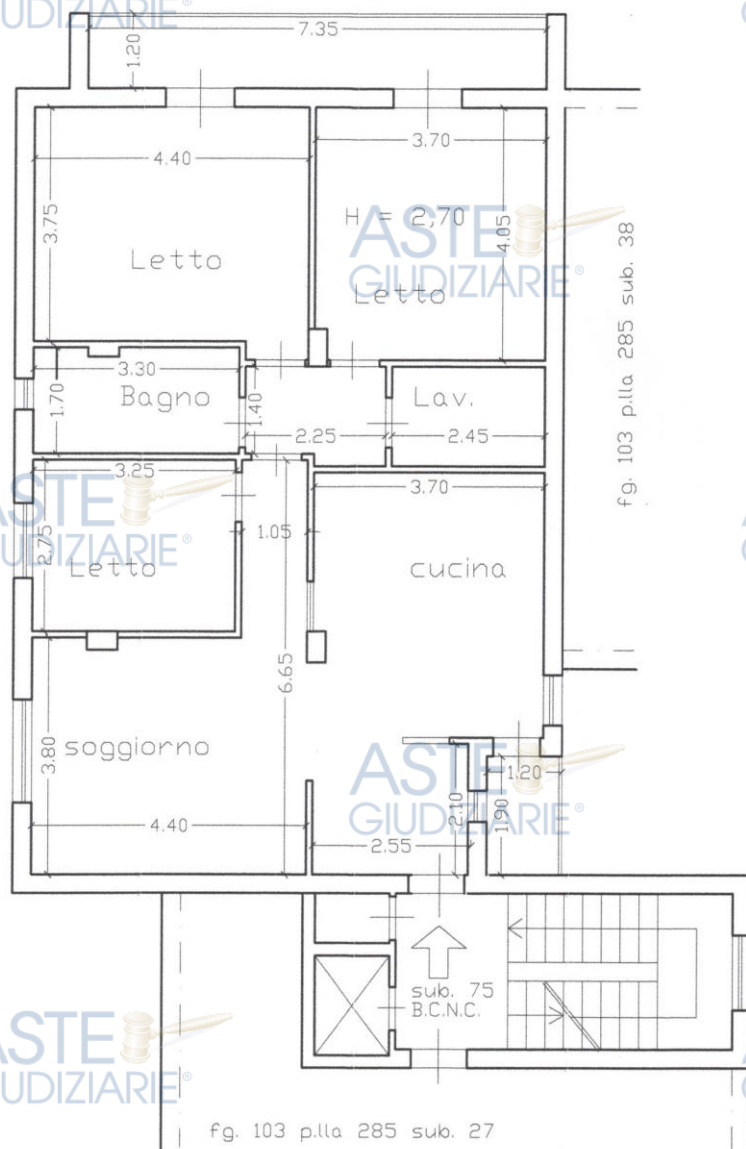
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



IN CATASTO DI VITTORIA AL FOGLIO 103 P.LLA 285 SUB. 28.
IMMOBILE PIANO PRIMO IN C.DA ALCERITO - PIAZZALE ARCANGELO MAZZA n. 5/D - VITTORIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL TECNICO
SCALA 1:100

SCHEMA SINTETICA

LOTTO n. 1 (unico)

Esec. N. 120/2024 contro: ===== C. F. =====, e =====C.F. =====Giudice Dott.: Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario dott,ssa Monica Paino Esperto del procedimento: Ing. Giorgio Battaglia	
Diritto	Piena proprietà dell'appartamento che risulta di proprietà ===== in comunione dei beni con ===== per la quota pari ad ½ e ===== in comunione dei beni con ===== per la restante quota pari ad ½ ed è stata pignorata l'intera quota.
Bene	Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo di un edificio costituito da 30 alloggi popolari ed è censito in catasto al foglio 103 p.lla 285 sub. 28
Ubicazione	Comune di Vittoria piazzale Arcangelo Mazza n. 5/d
Titolarità	Il bene risulta di proprietà per la quota pari ad 1/2 di ===== in regime di comunione dei beni con ===== e per la quota pari ad ½ di ===== in regime di comunione dei beni con ===== in forza dell'atto di compravendita del 20 settembre 2007 numero repertorio 11942/3098, a rogito notaio ===== sede Vittoria (RG) , trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 2 ottobre 2007 ai nn. 22175/13230, da potere di ===== nato il ===== a Vittoria (RG), codice fiscale ===== per la quota pari ad ½ del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con =====, ===== nata a Vittoria (RG) il ===== C.F. ===== per la quota di ½ del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con =====
Provenienza ventennale	A =====, detto immobile, per l'intero della piena proprietà, è pervenuto per atto di cessione di alloggio rogato dal notaio

	=====, da Comiso, il 23 maggio 1984 rep. n. 44938, trascritto il 25 maggio 1984 ai nn. 6982/6048 da potere della Società Cooperativa di Produzione e lavoro a responsabilità limitata “=====” sede Ragusa.
Dati catastali	- Appartamento: <u>Foglio 103, Part. 285 sub. 28 Cat. A/3 zona censuaria 1, consistenza 5,5 vani Rendita castale Euro 298,25, contrada Alcerito s.n.c. piano 1.</u>
Lotto	LOTTO n. 1 (unico) costituito dalla seguente unità immobiliare: Appartamento: <u>Foglio 103, Part. 285 sub. 28</u>
Occupazione	Il fabbricato risulta abitato da ===== unitamente alla figlia =====.
Completezza documentale art. 567, c.2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità ed abusi	Dal punto di vista urbanistico l'appartamento presenta diversa distribuzione delle tramezzature interne, e chiusura di un balcone con infisso in alluminio, rispetto alla concessione edilizia rilasciata. La diversa distribuzione delle tramezzature interne risulta sanabile ai sensi dell'art. 3 legge regionale 16/2016 come modificato dalla L.R. 23/2021 del 6 agosto 2021 e come modificato dalla legge regionale n. 2 del 18/03/2022, il balcone chiuso risulta sanabile ai sensi dell'art. 20 della legge regionale n. 4 del 2003. La planimetria catastale dell'appartamento non risulta conforme allo stato attuale per la modifica delle tramezzature interne
Titolarità urbanistica	L'edificio è stato realizzato, giusta concessione Edilizia n. 44 del 3 aprile 1980 approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 23/01/1980 e successiva concessione per la esecuzione di opere n. 175 del 12 novembre 1981 approvata dalla Commissione Edilizia

	nella seduta del 6/10/1981, entrambe rilasciate dal Sindaco del comune di Vittoria. L'appartamento risulta conforme alle concessioni edilizie rilasciate ad esclusione delle modifiche delle tramezzature interne ed alla chiusura del balcone con infisso in alluminio, interventi comunque sanabili.
Agibilità/abitabilità	In data 18/10/1982 prot. 507 è stato eseguito sopralluogo per il rilascio del certificato di abitabilità, dove, è stato constatato che le opere sono state eseguite conformi alle citate concessioni edilizie.
Divisibilità	Immobile pignorato per intera quota
Valore di Mercato	€ 54.400,00
Valore di Vendita forzata	€ 43.500,00
Valore del canone di mercato	Non richiesto nel mandato
Vendibilità e motivo	Trattasi di un appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo di una costruzione con 30 alloggi popolari pertanto risulta facilmente vendibile.
Vincoli	Il condominio dove è ubicata l'unità immobiliare in esame è creditore dei signori ===== e ===== di euro 8.238,85, alla data del 28 ottobre 2024, per oneri condominiali ordinari e straordinari scaduti, oltre spese legali per l'attività di recupero. In data 5 luglio il Condominio iscriveva ipoteca per € 3.653,51 a fronte del D.I G. d. P. di Vittoria 222/23, fermo restando che, nelle more, erano maturati debiti per ulteriori € 4.585,34 sia ordinari che straordinari a seguito di delibera condominiale per manutenzioni resesi necessarie sull'impianto di ascensore della palazzina D ed in ordine alla impermeabilizzazione della terrazza di copertura ed al ripristino dei parapetti condominiali. L'amministratore precisa inoltre che in merito ai ratei mensili ordinari medi la spesa a preventivo 2024 è di euro 35,00

Edilizia agevolata	L'appartamento oggetto di pignoramento fa parte di edificio con 30 alloggi popolari ultimato nel 1982 e che nell'atto di compravendita dei coniugi ===== e ===== del 20 settembre 2007 viene precisato quanto segue: <i>“Le parti convengono che eventuali somme richieste dal Comune di Vittoria per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sono a carico della parte alienante “</i> La concessione di area in diritto di superficie è regolato dalla convenzione in notaio ===== rep. 28419 del 22 marzo 1980 e trascritta il 02/04/1980 ai nn. 4473/4122, tra il comune di Vittoria e la Soc. ===== Si precisa che detta convenzione è stata successivamente rettificata con atto in notaio ===== in data 19 giugno 1982 rep. 37499, trascritto il 24 giugno 1982 ai nn. 8911/7522 avente per oggetto la riduzione del diritto di superficie a mq. 4357 rappresenta nel catasto terreni di Vittoria al foglio 103 particella 112/b (oggi p.lla 285). Tenuto conto che dalla data di stipula della concessione marzo 1980 a tutt'oggi gennaio 2025 sono trascorsi 44 anni e 11 mesi il tempo residuale di godimento del diritto di superficie risulta di 54 anni e mesi 1. Nel caso in esame poiché la convenzione ha per oggetto la cessione del diritto di superficie il corrispettivo rimozione vincoli risulta di Euro 483,60.
Oneri	Oneri per la regolarizzazione urbanistica Euro 1.060,00 (Euro 1.000,00 per la diversa distribuzione delle tramezzature interne ed Euro 60,00 per la chiusura del balcone) ed oneri per la regolarizzazione catastale Euro 550,00 per un totale complessivo di circa Euro 1.610,00

APE	I presumibili costi di redazione APE e del libretto di impianto ammontano ad Euro 600,00
Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	ISCRIZIONI - Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 2 ottobre 2007 ai nn. 22176/5741, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio ===== di Vittoria del 20 settembre 2007 numero di repertorio 11943/3099 importo totale € 150.871,70, importo capitale 75.435,85. Durata anni 30 a favore di =====. sede Torino codice fiscale ===== per la quota 1/1 ===== del diritto di proprietà, contro ===== nato a Vittoria (RG) il =====, codice fiscale ===== per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e ===== nata a Vittoria (RG) il =====, codice fiscale =====, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà avente per oggetto l'immobile di relazione. - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 05/07/2024 ai nn. 11445/982 a seguito di atto giudiziale del Giudice di Pace repertorio 222/2023 del 18 luglio 2023 importo totale € 5.490,00 importo capitale 3. 653,51 a favore del Condominio strada per Gaspanella codice fiscale ===== per la per la quota 1/1 del diritto di proprietà, contro ===== nato a Vittoria (RG) il =====, codice fiscale ===== per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e ===== nata a Vittoria (RG) il =====, codice fiscale =====, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà avente per oggetto l'immobile di relazione ed altro immobile per la quota di 1/12.

TRASCRIZIONI

- **Verbale di Pignoramento Immobili del 13 aprile 2024** - Tribunale di Ragusa rep. 790/2024 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 5 giugno 2024 ai nn. 9572/6883, a favore ===== S.r.l. sede Conegliano (TV) codice fiscale ===== per la quota di 1/1 del diritto di proprietà contro ===== nata Vittoria (RG) il =====, codice fiscale =====, per la quota di ½ del diritto di proprietà e ===== nato a Vittoria (RG) il =====, codice fiscale ===== per la quota di ½ del diritto di proprietà, avente per oggetto l'immobile di relazione

SCHEMA IMMOBILE

LOTTO n. 1 (unico)

Descrizione	Appartamento per civile abitazione: foglio 103 p.lla 285 sub. 28 piazzale Arcangelo Mazza n. 5/d – Vittoria L'unità immobiliare in esame è un appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo di una costruzione con 30 alloggi popolari, il piano primo in esame ha una superficie lorda di mq. 109,00 circa e due balconi uno esteso mq. 8,80 ed uno esteso mq. 2,30 circa.			
Destinazione	Appartamento civile abitazione			
Caratteristiche	Acronimo	Sup (mq)	Indice	Sup commerciale (mq)
Superficie principale	S1	109	1,00	mq 109,00
Superficie balconi	SUB	8,80	0,25	mq. 2,20
Sup balcone chiuso	SUP	2,30	0,35	mq 0,80
Superficie commerciale (sup)	mq 112,00			
Valore di mercato	€ 54.400,00			
Valore di stima vendita forzata	€ 43.500,00			





Foto Google ravvicinata

Foto Google estesa

Certo di avere espletato il mandato conferitogli, si resta a disposizione per eventuali richieste e chiarimenti.

Ragusa, 18 febbraio 2025

Il C.T.U.

Ing. Giorgio Battaglia