



ALESSANDRO ARONICA
geometra

E-Mail geometraaronica@gmail.com



Studio Tecnico

Via Tolomeo, n° 118
97013 Comiso (Rg)

Tel 0932 722727 – Cell 3338464084



e-valuations
ISTITUTO DI ESTIMO E VALUTAZIONI



TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari



GIUDICE Dott. Antonio PIANOFORTE



PROCEDIMENTO: Esecuzione Immobiliare
Numero di Ruolo Generale Esecuzioni: N° 13/2024



Promossa da:
#####.

Nei confronti di:
#####.



Esperto Estimatore: *geometra Alessandro Aronica*



Comiso 12 Febbraio 2025



II CTU
geometra Alessandro Aronica
(firmato in forma digitale)



Alessandro Aronica - N. Certificato **IMQ-V-1608083**

NORMA UNI
11558:2014

VALUTATORE IMMOBILIARE requisiti di conoscenza, abilità e competenza

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pag. 1 di 27



<p>Esec. 13/2024 Attore principale : #####, P. IVA: ##### Contro : #####- C.F.: ##### Giudice Dott. Antonio PIANOFORTE Custode Giudiziario Dott.ssa Gabriella DIMARTINO Esperto del procedimento Geom. Alessandro ARONICA</p>	
Diritto	Piena proprietà per la quota di 1/1 a: ##### - C.F.: ##### nato a #####
Bene	Abitazione unifamiliare al Piano Terra con soppalco e terrazzino della superficie coperta di circa mq 174.
Ubicazione	Scoglitti frazione del Comune di VITTORIA, lungo la Via Napoli al civico 42. (Coord. Geografiche: Latitudine 38.893971, Longitudine 14.432391)
Titolarità	Piena proprietà per la quota di 1/1 : - ##### (C.F.: #####) prop. 1/1; pervenuta in possesso per atto di compravendita a rogito Notaio Dott. ##### del #####, portante il numero di repertorio n. ##### e raccolta n. #####, nota presentata il #####n. di registro generale ##### e n. di registro particolare #####
Provenienza ventennale (Vedi Allegato 7)	Dalle visure ipotecarie si è riscontrata la regolare continuità delle trascrizioni storico ventennale: 1) Atto di acquisto dell'immobile da parte dell'esecutato a rogito del Dott. ##### ##### del 26/02/1993 , Notaio in Vittoria, portante il numero di repertorio ##### e numero di raccolta #####
Dati Catastali (Vedi Allegato 2)	NCEU – Comune di Vittoria: Foglio 173, Particella 2900, Sub 1, Cat. A/3, Cl 2, Cons. 7,00 Vani, Superf. Catast. 173 m², Rendita €. 245,83, Via Napoli, n. 42, Piano Terra e Primo; Intestazione catastale: ##### C.F.: ##### nato a ##### Prop.1/1
Lotti	LOTTO - UNO
Occupazione	Risulta libero da terzi, occupato dall'esecutato Sig. ##### in quanto vi risiede.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi	Dalla attenta visione della documentazione, dai rilievi effettuati sui luoghi, dalla lettura degli atti di provenienza fin dalla data di acquisto del terreno avvenuto il 10/8/1941, NON si ha la data certa dell'avvenuta edificazione della costruzione. Dalla visione delle cartine IGM la costruzione alla data del Maggio 1966, NON risulta essere stata edificata. Le date certe sono la prima variazione catastale avvenuta nel 1976 in concomitanza di un atto di donazione, e successiva variazione catastale avvenuta nel 2013. Per la costruzione oggetto di esecuzione NON si hanno dati urbanistici che accertino l'avvenuta edificazione con regolare Nulla Osta o Concessione Edilizia. Per tale motivo si può certamente dire che l'immobile è completamente abusivo e nello stato di consistenza attuale NON si ha possibilità di una regolarizzazione ai sensi dell'art. 36 del DLgs 380/2001.
Titolarità Urbanistica	NON SI HANNO TITOLARITA' URBANISTICHE
Agibilità/Abitabilità	L'immobile NON ha certificato di abitabilità.
Valore di Mercato	€. 66.300,00
Valore di Vendita Forzata	€. 56.355,00
Valore del Canone di Mercato	Attualmente NON in locazione €. /anno 7.800,00
Vendibilità e motivo	Buona probabilità di vendita, anche se l'immobile risulta essere completamente abusivo e per tale motivo presenta l'incognita della acquisizione al patrimonio comunale.
Divisibilità	Trattasi di una unica abitazione al piano terra NON divisibile.
Vincoli	NON vi sono vincoli urbanistici se non quelli dettati dallo strumento urbanistico.
Oneri e costi	L'abitazione completamente abusiva è difforme anche catastalmente e per questo aspetto si avrà l'onere della regolarizzazione della planimetria catastale con la situazione attuale dei luoghi. Gli oneri più i costi per la definizione ammontano presumibilmente a €. 850,00. Inoltre vanno previsti anche €. 250,00 per la redazione dell'APE ed €. 300,00 per la redazione del libretto d'impianto.
APE	NON si ha contezza dell'esistenza di APE



	ISCRIZIONI	TRASCRIZIONI
<p>Formalità Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievole</p> <p>(Vedi allegati 8 e 9)</p>	<p>1) Iscrizione Ipoteca</p> <p>ISCRIZIONE del #####- Registro Particolare ### Registro Generale ### Pubblico ufficiale ##### Repertorio #####</p> <p>IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO</p> <p>A favore di: #####PER AZIONI, con sede a ROMA, CF: #####;</p> <p>Contro: ##### CF: ##### nato a #####</p>	<p>1) Verbale di Pignoramento</p> <p>TRASCRIZIONE del #####- Registro Particolare ##### Registro Generale ### Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA #####del #####ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p> <p>A favore di: #####L., con sede a Milano (MI), CF: #####</p> <p>Contro : ##### CF: ##### nato a #####</p>



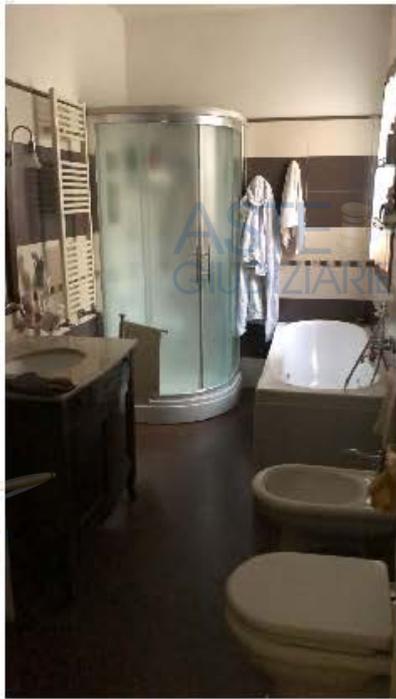
Descrizione

Abitazione in Scoglitti, frazione di Vittoria (Rg), Via Napoli, n. 42.
 Casa unifamiliare tipica dell'epoca di costruzione, con buoni rifinimenti, disposta su unico piano fuori terra e terrazzino, con la presenza di un soppalco in legno raggiungibile da una scala in legno, questi recentemente realizzati. Scoglitti è una frazione anche e soprattutto a carattere residenziale estivo, l'abitazione è ubicata in una via di notevole importanza per la viabilità della cittadina. Ha ingresso direttamente dalla Via Napoli al civico 42, in un ampio ingresso, dove sulla sua destra si ha un vano adibito a soggiorno a sinistra un vano adibito a pranzo, di fronte si ha un corridoio che disimpegna la zona notte, composta questa da tre camere da letto ed il bagno.
 Dal zona pranzo si accede ad un vano adibito a cucina e a sua volta ad una piccola lavanderia. L'abitazione è dotata di due piccoli cavedi interni di cui quello nella zona giorno è dotato di una piccola scala a chiocciola che porta in un terrazzino.
 La sua superficie commerciale è di mq 195,25, la superficie coperta dell'appartamento è di circa mq 174,00 mentre il terrazzino di pertinenza al primo piano 49,50. L'appartamento è dotato di un impianto di riscaldamento con caldaia a Gas e presenta un solo split a parete per il raffreddamento.

Destinazione			Abitazione	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	Indice	Sup. Commerc. (m ²)
Superficie principale	SPr	174,00	1,00	174,00
Superficie Loc Sopp.	SLS	14,80	0,60	8,88
Superficie verande	SUV	0,00	0,30	0,00
Superficie pertinenze	SUP	49,30	0,25	12,37
Superficie commerciale (SUP)				m ² 195,25
Valore di Mercato				€ 66.300,00
Valore VENDITA FORZATA				€ 56.355,00
Valore del Canone di Mercato				€ 7.800,00/anno

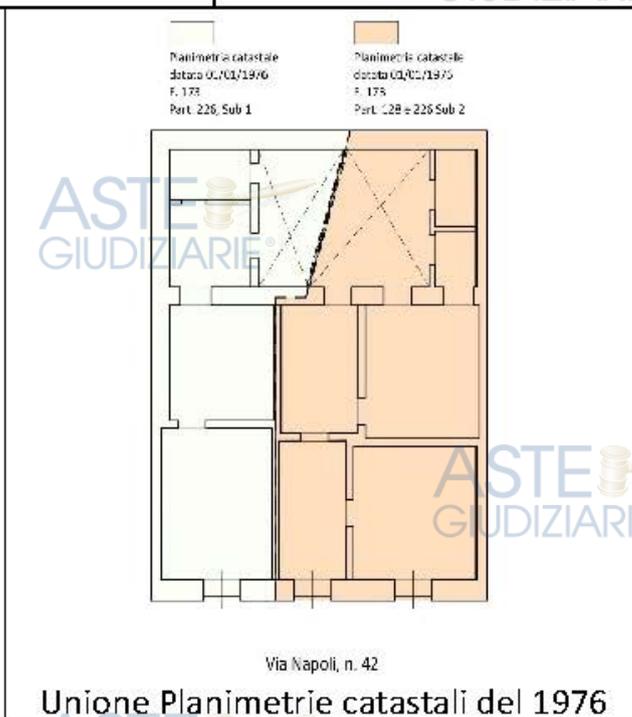




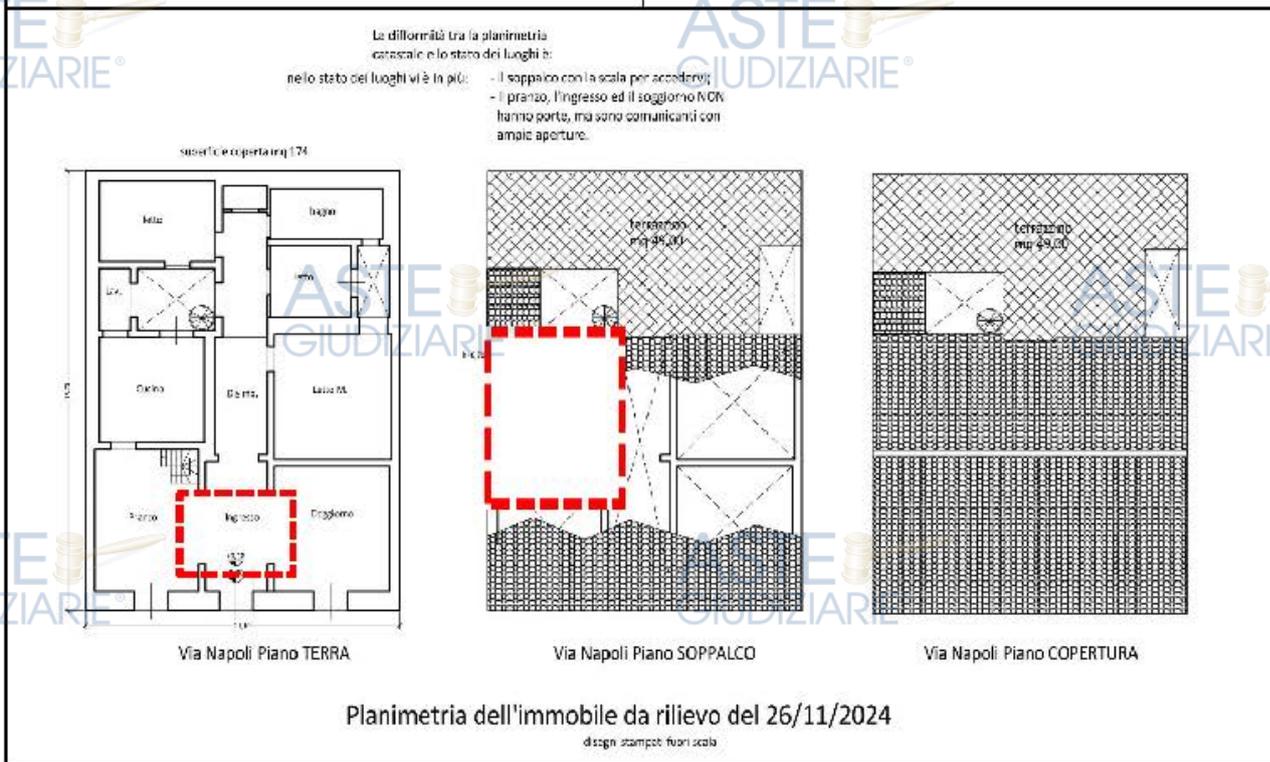




Planimetria Catastale del 6/12/2013



Unione Planimetrie catastali del 1976



PROCEDIMENTO: Esecuzione Immobiliare
Numero di Ruolo generale Esecuzioni: N° 108/2024
G.E.: Dott. Antonio PIANOFORTE

Promossa da:

#####.I., P. IVA: #####

Nei confronti di:

- C.F.:

PREMESSO

- Che in data 07/10/2024 il G.E. Dott. Antonio Pianoforte, ha disposto la nomina del sottoscritto a esperto nel procedimento esecutivo, per la relazione di stima ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. e la predisposizione della documentazione al fine di procedere in seguito alla vendita.
- Che il sottoscritto a norma dell'art. 569, comma 1 c.p.c. prestava giuramento ed accettava l'incarico, conformemente al disposto modello telematico, con l'invio in data 10/10/2024;
- Che il sottoscritto e la Dott.ssa Gabriella Dimartino, (nominato custode dei beni pignorati), con lettera raccomandata ed avviso di ricevimento, avvisava le parti, che giorno 26 Novembre 2024 sarebbero iniziate le operazioni peritali, che sono regolarmente iniziate alle ore 9,30;
- Dopo aver esaminato gli atti, effettuate le opportune ricerche, svolte le necessarie pratiche, presentata la richiesta di accesso agli atti e acquisita tutta la documentazione urbanistica indispensabile per l'elaborazione della stima richiesta, vi è stata la necessità di richiedere in data 24/12/2024 proroga dei termini di deposito della relazione;
- Che in data 27/12/2024, è stata concessa proroga e rinviata l'udienza al 17/3/2025;
- Effettuati ulteriori sopralluoghi al fine di individuare immobili recentemente compravenduti ed aventi le stesse caratteristiche di quelle oggetto di valutazione;
- Esaminata tutta la documentazione agli atti, effettuate varie fotografie e i rilievi metrici dell'immobile oggetto di pignoramento, effettuati ulteriori accessi presso gli uffici tecnici del Comune di Vittoria, il sottoscritto è in grado di presentare la propria relazione.
- Che l'immobile pignorato è:
 Proprietà per 1/1 della costruzione unifamiliare sita a Scoglitti, frazione di Vittoria, in Via Napoli, n. 42.

(Coord. Geografiche: Latitudine 38.893971, Longitudine 14.432391)

distinto in catasto:

Foglio 173, Particella 2900, Sub 1, Cat. A/3, Cl 2, Cons. 7,00 Vani, Sup. Catast. 173, Rendita €. 245,83, Via Napoli, n. 42-40/A, Piano T-1°;

Intestazione catastale:

#####, CF: ##### nato a #####.



FORMAZIONE ED ELENCO DEI LOTTI

Dalla lettura della documentazione si ha solamente un immobile unifamiliare non divisibile, per cui il lotto che sarà oggetto di vendita è solamente uno

➤ **LOTTO 1** Formato da:

Proprietà per 1/1 su una unità immobiliare del tipo unifamiliare, con destinazione residenziale in Scoglitti, frazione di Vittoria, con ingresso dalla Via Napoli, n. 42, in Catasto al Foglio 173, Particella 2900, Sub 1, Cat. A/3, Cl 2, Cons. 7,00 Vani, Superf. Catast. 173, Rendita €. 245,83.

- Che la relazione o rapporto di valutazione seguirà punto per punto, quanto richiesto nei quesiti all'esperto ed elencati nel verbale di conferimento di incarico;
- Che la relazione si svolge in QUATTRO FASI :
 - 1) La prima fase, sono la premessa e le risposte ai punti dettati dai quesiti;
 - 2) La seconda fase si riferisce alla individuazione e formazione del singolo LOTTO che meglio si offre al mercato immobiliare specifico per la zona;
 - 3) La terza fase è quella della valutazione individuando e ricavando il **(valore d'uso)** e da questo infine il **(valore in vendita forzata)**, così come richiesto nell'incarico;
 - 4) La quarta fase è quella delle conclusioni e degli allegati.

Premesso tutto quanto sopra, Visti gli artt. 568 C.p.c. e 173 bis disp. Att. C.p.c., visto il Vademecum per l'esperto, la check list per l'esame della documentazione, la compilazione del modello di scheda sintetica e del modello di scheda dell'immobile, dell'unico Lotto e tutti i documenti che vengono consegnati all'esperto, da intendersi ivi richiamati e ai quali si rinvia. Il sottoscritto ha provveduto a compiere tutte le attività indicate nelle dette norme e documenti e premessa;

Premesso quanto sopra, relaziona quanto segue:

A) La Custode, Dott.ssa Gabriella Dimartino, in accordo con il sottoscritto ha provveduto a comunicare con lettere a mezzo di posta con Raccomandata e avviso di ricevimento a tutte le parti in causa la nomina e la data dell'inizio delle operazioni peritali;

B) Il sottoscritto ha provveduto a verificare quanto richiesto nel quesito, ha potuto accertare la completezza della documentazione; la corretta individuazione dei beni in relazione ai dati catastali e ai registri immobiliari; la esattezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento; tutte le note di trascrizioni e gli atti di provenienza e la

continuità delle trascrizioni nel ventennio, non vi sono altre iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento; (vedremo tutto meglio nella descrizione del bene pignorato);

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è di proprietà di:

Piena proprietà per la quota di 1/1 a:

C.F.: ##### nato a #####.

Tutto ciò come esattamente e meglio descritto nella relazione notarile depositata agli atti.

C) Il sottoscritto ha effettuato sull'immobile oggetto di pignoramento tutte le verifiche necessarie, ha effettuato vari accessi agli atti presso gli uffici competenti per la ricerca dei documenti che legittimano la regolarità urbanistica. Ha effettuato tutti i rilievi dell'immobile al fine di verificarne la rispondenza alle planimetrie catastali sia attuali che precedenti, rilasciate dall'Agenzia delle Entrate sezione Territorio ed ai disegni redatti dal sottoscritto in base al rilievo sui luoghi. Dalle sovrapposizioni delle planimetrie risultano difformità tra di loro, vedremo in avanti esattamente quali siano le differenze. (Vedi Allegato 3, 4, 5)

D) Per come sopra scritto, ha effettuato verifica presso l'ufficio tecnico del Comune di Vittoria, verificando l'assenza di vincoli urbanistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato, ecc.;

E) Così come trascritto nel verbale di inizio delle operazioni peritali (Vedi Allegato 1) il sottoscritto, con l'assistenza del custode dell'immobile pignorato, ha effettuato il sopralluogo necessario.

Ne ha verificato la consistenza ed accertata l'esatta individuazione ed identificazione di questi, ha effettuato delle misurazioni per la verifica della rispondenza alle planimetrie catastali ove esistenti ed allegate, ha effettuato varie fotografie che rappresentano l'intero edificio.

Il sottoscritto ed il Custode hanno avuto modo di poter rendere edotto l'esecutato della sua eventuale facoltà di avvalersi della norma di cui all'art. 569 c.p.c. fino alla data della prossima udienza, ed hanno consegnato l'allegato 2 (informativa per il debitore).

F) NON si è preoccupato di verificare l'esistenza di canoni condominiali, in quanto l'immobile oggetto di espropriazione è un immobile unifamiliare;

G) L'unità immobiliare oggetto di relazione risulta occupata dall'esecutato, in quanto vi risiede stabilmente.

H) La verifica presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Ragusa, NON è stata svolta in quanto NON vi sono presenti registrazioni di atti di cause nei RR.II.;

I) Ha predisposto, una relazione sull'unico Lotto oggetto di esecuzione.

LOTTO 1

Proprietà per 1/1 su una immobile unifamiliare in Scoglitti, frazione di Vittoria, con ingresso dalla Via Napoli, n. 42, in unico piano terra, con terrazzino e soppalco, identificata in Catasto al Foglio 173, Particella 2900, Sub 1,

(Coord. Geografiche: Latitudine 38.893971, Longitudine 14.432391)

distinto in catasto al Foglio 173, Particella 2900, Sub 1, Cat. A/3, Cl 2, Cons. 7,00 Vani, Rendita €. 245,83, Via Napoli, n. 42, Piano Terra e 1°;

Intestazione catastale:

- C.F.: ##### nato a #####;

(Vedi Allegato 2 – Visura catastale)

(Vedi Allegato 3 – Planimetria catastale attuale)

(Vedi Allegato 6 – Mappa catastale)

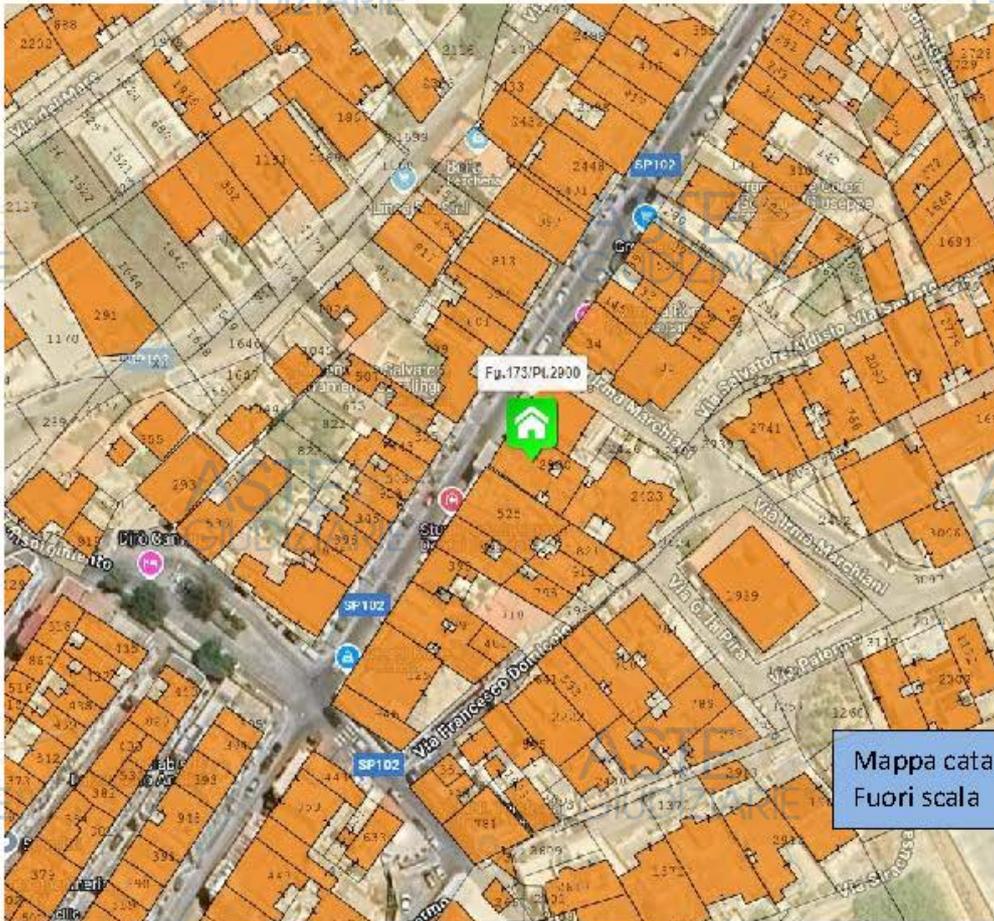
l'edificio confina con:

- a Nord:** Part. 146 – altra ditta;
- a Est:** Part. 2423 – altra ditta;
- a Sud:** Partt. 525 – altra ditta
- a Ovest:** Via Napoli.



Comune di Vittoria - Immagini da Google Maps

(Coord. Geografiche: Latitudine 38.893971, Longitudine 14.432391)



Mappa catastale
Fuori scala



Diritti reali del bene;

Piena proprietà per la quota di 1/1 :

- C.F.: ##### nato a #####, pervenuta in possesso per atto di compravendita a rogito del Dott. #####, del ##### Notalo in Vittoria, portante il numero di repertorio ##### e numero di raccolta #####.

(Vedi allegato 7 – atto di provenienza)

Sommara descrizione

Immobile unifamiliare in Scoglitti, frazione di Vittoria (Rg), Via Napoli, n. 42, tipica dell'epoca di costruzione, con buoni rifinitamenti, disposta su unico piano fuori terra e con la presenza di un soppalco in legno raggiungibile da una scala in legno, destinato ad un piccolo studio, questi recentemente realizzati. Scoglitti è una frazione residenziale anche e soprattutto a carattere residenziale estivo e l'abitazione è ubicata in una via di notevole importanza per la viabilità della cittadina. Ha ingresso direttamente dalla Via Napoli al civico 42, in un ampio ingresso, dove sulla sua destra si ha un vano adibito a soggiorno a sinistra un vano adibito a pranzo, di fronte si ha un corridoio che disimpegna la zona notte, composta questa da tre camere da letto ed il bagno.

Dal zona pranzo si accede ad un vano adibito a cucina e a sua volta ad una piccola lavanderia.

L'abitazione è dotata di due piccoli cavetti interni di cui quello nella zona giorno è dotato di una piccola scala a chiocciola che porta in un terrazzino.

La sua superficie commerciale è di mq 195,25, la superficie coperta dell'appartamento è di circa mq 174,00 mentre il terrazzino di pertinenza al primo piano 49,50.



L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento del tipo a Gas e termosifoni del tipo in alluminio.

Dalla visione della documentazione e dalle dichiarazioni fatte dalla ditta

proprietaria, l'intera abitazione è stata oggetto di una pesante ristrutturazione, che ha modificato l'assetto distributivo della originaria abitazione, la realizzazione del soppalco, e l'ampliamento della superficie con la chiusura di un cortile interno ora destinato a camera da letto e bagno e modifiche strutturali.







ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

IMQ
NORMA UNI
11558 : 2014

Alessandro Aronica - N. Certificato IMQ-V-1608083
VALUTATORE IMMOBILIARE requisiti di conoscenza, abilità e competenza

ASTE
GIUDIZIARIE

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ARONICA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 233b77





Stato di possesso

Per come verbalizzato al momento del sopralluogo all'inizio delle operazioni peritali, l'immobile oggetto di relazione è occupato dal Sig. #####, in quanto vi risiede stabilmente con la propria famiglia.

Esistenza di Formalità

Non presenta alcun tipo di formalità particolari.

Vincoli e/o oneri

Non risultano vincoli specifici sull'immobile, fatta eccezione per quelli previsti dallo strumento urbanistico del Comune di Vittoria. Tuttavia, si evidenzia che da una attenta lettura della documentazione, dalla ricerca e verifica di documentazione urbanistica presso l'ufficio tecnico di Vittoria, dalla ricerca nelle rubriche che risalgono al 1950 ad oggi, l'unità immobiliare NON PRESENTA alcun tipo di NULLA OSTA e/o Concessioni Edilizia e/o Concessioni Edilizie in Sanatoria, che giustifichino la realizzazione dell'intera opera fin dalla sua costruzione

Esistenza di formalità, vincoli o oneri da cancellare

Dalle visure ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, si evincono quanto segue:
(Vedi allegato 8 e 9)

ISCRIZIONI	TRASCRIZIONI
1) Iscrizione Ipoteca ISCRIZIONE del ##### - Registro Particolare ### Registro Generale ### Pubblico ufficiale ##### Repertorio ##### del ##### IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO A favore di: ##### PER AZIONI, con sede a ROMA, CF: ##### Contro: ##### CF: ##### nato a #####	1) Verbale di Pignoramento TRASCRIZIONE del #####- Registro Particolare ### Registro Generale ### Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio ##### ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A favore di: #####., con sede a Milano (MI), CF: ##### Contro : ##### CF: ##### nato a #####

Regolarità edilizia, urbanistica e Catastale

Individuazione Urbanistica

Secondo il nuovo PRG del Comune di Vittoria, l'immobile oggetto della presente relazione ricade all'interno della Zona BS1 – Zona Territoriale Omogenea Residenziale, comprendente il nucleo urbano della frazione di Scoglitti.

STRALCIO nuovo PRG



Stralcio Perimetrazione Area Urbana della frazione di Scoglitti.



Verifica della Regolarità Edilizia

Come dichiarato dalla precedente proprietà, (Fratelli #####) nell'atto pubblico di compravendita all'attuale proprietario, l'immobile in oggetto sarebbe stato edificato in data antecedente al 1967. Ora la normativa edilizia italiana, nonché quella della Regione Sicilia, prevede che gli edifici costruiti prima del 1° settembre 1967 possano essere considerati legittimi anche in assenza di specifici titoli abilitativi, purché ubicati al di fuori dei centri abitati dell'epoca.

Purtroppo, la particella su cui insiste l'immobile espropriato ricade all'interno della perimetrazione urbana della frazione di Scoglitti, circostanza che imponeva l'obbligo di ottenere il Nulla Osta per l'edificazione, fin dalla Legge 17 agosto 1942, n. 1150, anche conosciuta come Legge Urbanistica, entrata in vigore il 31 ottobre dello stesso anno.

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Vittoria (Ufficio Accesso e Visione agli Atti) non risultano rilasciati titoli edilizi, quali:

- Nulla Osta alla costruzione;
- Concessione Edilizia;
- Concessione Edilizia in Sanatoria.

L'unica documentazione presente negli archivi riguarda:

- **Comunicazione per lavori di manutenzione ordinaria** (protocollo settore urbanistica n. 2910 del 12 aprile 2013, intestata a #####);
- **Richiesta di Concessione Edilizia per fusione e ristrutturazione** (protocollo generale n. 31952 del 20 settembre 2013), la quale è rimasta inevasa per mancata integrazione della documentazione richiesta dall'Ufficio Tecnico, che richiedeva chiarimenti sulla data di edificazione ed altro.
- **Comunicazione di fine lavori** (protocollo settore urbanistica n. 8025 del 30 ottobre 2013), riferita questa alla precedente comunicazione su scritta.

Questa situazione conferma che l'immobile, fin dalla sua realizzazione ad oggi, non dispone di alcun titolo edilizio, risultando pertanto totalmente abusivo.

Analisi della documentazione Catastale

La documentazione catastale disponibile comprende due planimetrie del primo impianto risalenti solamente al luglio 1976. Queste planimetrie, redatte in concomitanza con l'atto di donazione del Sig. ##### al figli, mostrano la situazione originaria dell'immobile. Successivamente, i figli ##### hanno venduto la proprietà al Sig. #####.

È inoltre presente una planimetria catastale redatta nel dicembre 2013, successiva al periodo di ristrutturazione dell'intero immobile. Questa planimetria aggiornata testimonia le modifiche apportate nel corso degli anni.

Possibilità di Sanatoria

Il sottoscritto, con la collaborazione dei tecnici istruttori del Comune di Vittoria, ha valutato la possibile sanabilità dell'immobile ai sensi dell'art. 36, comma 1, del DPR 380/2001, recepito dinamicamente dall'art. 16 della L.R. 27/2024, e dall'analisi tecnica emerge che non sussistono le condizioni per la sanatoria, in quanto:

- **Manca la conformità urbanistica** al momento della presentazione dell'eventuale domanda di sanatoria;
- **La maggior parte degli ambienti risulta priva di adeguata areazione e illuminazione;**
- **Gli ambienti di vita si affacciano su cavedi non conformi** agli strumenti urbanistici del Comune di Vittoria ed alle norme igieniche degli ambienti di vita;
- **Non è possibile una regolarizzazione sismica a causa delle modifiche strutturali** effettuate nel 2013, dopo l'acquisto avvenuto il 26/2/1993 da parte del Sig. #####.

Conclusione

Alla luce di quanto sopra esposto, si conferma che l'immobile in questione è **privo di titolo edilizio e non risulta sanabile** ai sensi della normativa vigente, risultando pertanto **totalmente abusivo**.

Regolarità Catastale

La planimetria catastale attuale risulta essere difforme alla situazione dei luoghi, si differenzia perché manca il vano soppalco, ed i vani: pranzo, ingresso, soggiorno, risultano in unico ambiente invece nella planimetria catastale risultano chiusi ed accessibili attraverso delle porte interne.

(Vedi allegato 3 – Planimetria Catastale)

(Vedi allegato 5 – Planimetria dello stato dei luoghi)

Oneri Urbanistici e catastali

Al fine della determinazione degli oneri urbanistici, questi non vengono quantizzati, perché nella fase di stima, essendo questa effettuata con il metodo del valore d'uso, **NON** vi sono costi urbanistici da affrontare. Invece essendo la planimetria catastale difforme da quanto nella realtà dei luoghi questa dovrà essere affrontata per un costo presumibile ed onnicomprensivo pari a €. 850,00.

Prestazione Energetica

In merito alla certificazione energetica **NON** si hanno notizie in merito alla presenza di Certificazione Energetica, quindi al fine del trasferimento dell'unità oggetto di esecuzione si dovrà redigere l'APE ed il relativo libretto di impianto i cui costi onnicomprensivi ammontano

a €. 250,00 per l'APE e circa 300,00 per il libretto di impianto, quest'ultimo redatto da un tecnico installatore.

Comoda divisibilità del bene e quote in vendita

L'immobile NON necessita di verifica di divisibilità, in quanto in possesso per la quota di 1000/1000 in capo all'esecutato, ed in ogni caso riferito al solo LOTTO 1.

VALUTAZIONE del bene

RELAZIONE VALUTAZIONE

LOTTO 1:

Fabbricato unifamiliare in Scoglitti frazione di Vittoria, in Via Napoli, n. 42, in catasto fabbricati al Foglio 173, Particella 2900, Sub 1, Cat. A/3, Cl 2, Cons. 7,00 Vanl, Superf. Catast. 173 m², Rendita €. 245,83, Via Napoli, n. 42, Piano Terra e Primo;
Superficie commerciale di m² 174,00

METODOLOGIA APPLICATA ALLA VALUTAZIONE

La valutazione dell'immobile in oggetto sarà basata sul "Valore d'uso", considerando che l'edificio è completamente abusivo e, ad oggi, insanabile, salvo future disposizioni legislative che ne consentano la regolarizzazione. Il valore sarà quindi determinato in funzione dell'utilizzo che l'acquirente potrà farne per un determinato periodo di tempo.

Nell'ambito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto procederà alla stima del bene adottando un periodo di riferimento congruo, pari a 12 anni. Tale scelta si basa sulla considerazione che, dalla data presumibile di edificazione, 1975/76, sono già trascorsi oltre 49 anni senza che vi sia stato alcun intervento amministrativo volto a sanare/rimuovere/acquisire l'immobile.

Si precisa, tuttavia, che la presente valutazione non esclude la possibilità che l'amministrazione comunale, per qualsiasi motivo, possa intervenire in qualsiasi momento sulla regolarità urbanistica del bene, adottando le misure necessarie, fino all'acquisizione dell'immobile al patrimonio comunale. Questo potrebbe verificarsi anche prima del termine dei 12 anni ipotizzati, così come potrebbe non verificarsi mai.

METODO DI VALUTAZIONE

Non essendo applicabile il metodo comparativo, che si basa sull'analisi di compravendite recenti di immobili simili e regolarmente edificati. La valutazione sarà effettuata esclusivamente con il metodo del VALORE D'USO. L'immobile, infatti, risulta materialmente invendibile sul mercato, se non dichiarando, come avvenuto nell'atto di acquisto del Sig. #####, che la costruzione risale a un'epoca antecedente al 1967. Tale dichiarazione, tuttavia, non è dimostrabile e, considerata l'ubicazione all'interno della perimetrazione

urbana, l'edificio sarebbe dovuto risalire a prima del 1942 per risultare conforme alle normative dell'epoca.

Per garantire un criterio valutativo equo e coerente con la situazione giuridica dell'immobile, si applica dunque l'unico metodo oggettivamente sostenibile: la **stima del Valore d'Uso**.

La determinazione di tale valore si basa sulla rendita dell'immobile, la quale viene successivamente convertita in valore capitale. La valutazione viene pertanto eseguita utilizzando il metodo della **"Capitalizzazione del Reddito Attualizzato"** in funzione del periodo di riferimento assunto.

Stima a Capitalizzazione del reddito attualizzato

Il metodo che si applica per la determinazione del valore di mercato considerata la sola potenziale vocazione locativa del bene e quindi capace di produrre redditi, è quello dell'Incom Approach con l'applicazione del metodo della Capitalizzazione Diretta Attualizzata, applicando la seguente formula: $V_{uso} = RL \times 1 - \frac{1-(1+i)^n}{i}$ dove:

- V= valore di mercato dell'immobile da stimare;
- RL= reddito lordo annuo dell'immobile da valutare;
- i = saggio lordo di capitalizzazione;
- n = anni (perloco di possesso)

Le incognite da analizzare e ricercare per la determinazione del valore commerciale sono:

il Reddito lordo dell'immobile, che da breve indagine di mercato si aggira intorno a €. 7.800 anno, ed il Saggio di Capitalizzazione che invece dovremo ricavare.

Il saggio, essendo questo, una percentuale la cui oscillazione anche di pochi punti fa variare il valore di parecchio, avremo una maggiore attenzione e lo ricaveremo applicando una media dei dati reperiti con due metodi.

Ricerca del Saggio (i);

Premessa:

Nel metodo della capitalizzazione diretta, il saggio di capitalizzazione si calcola dal rapporto tra il reddito e il prezzo di mercato di un immobile.

Per la determinazione del saggio utilizzeremo come scritto più tecniche che medieremo al fine di raggiungere un obiettivo più preciso possibile.

Saggio In base alla rilevazione dei dati di mercato: canoni e prezzi di mercato dove i rispettivi segmenti di mercato sono definiti rispetto all'immobile oggetto di stima e la rilevazione dei dati avviene in due segmenti di mercato distinti per il tipo di contratto (vendita e locazione), per tale motivo si è ricercato su annunci pubblicitari sia le vendite che gli affitti e da questi applicando la seguente formula otterremo un valore normale :

$$iL = \frac{\frac{R5 + R6 + R7 + R8}{S5 + S6 + S7 + S8}}{\frac{P1 + P2 + P3 + P4}{S1 + S2 + S3 + S4}}$$

VENDITE:

Trilocale in vendita in via Eugenio Montale, Scoglitti, Vittoria — idealista, N.1 in Italia
Idealista.it - Codice annuncio [2141129](http://Idealista.it)

S1 mq 94 – P1 €. 159.000,00;

Villetta a schiera in vendita in via Palermo, Scoglitti, Vittoria — idealista, N.1 in Italia
Idealista.it - Codice annuncio [30442817](http://Idealista.it)

S2 mq 180 – P2 €. 270.000,00;

Casa indipendente in vendita in via Augusta s.n.c, Scoglitti, Vittoria — idealista, N.1 in Italia
Idealista.it Codice annuncio [31498553](http://Idealista.it)

S3 mq 110 – P3 €. 135.000,00

Casa indipendente in vendita in via Taranto, 48, Scoglitti, Vittoria — idealista, N.1 in Italia
idealista.it Codice annuncio [40001072-27](http://idealista.it)

S4 mq 136 – P4 €. 198.000,00

LOCAZIONE:

Appartamento su due piani in affitto in via Porto Salvo, 15, Scoglitti, Vittoria — idealista, N.1 in Italia
Idealista.it , Codice annuncio [11734951](http://Idealista.it)

S5 mq 90 - R5 €. 7.200/anno

Casa indipendente in affitto in via Amalfi, 1/c, Scoglitti, Vittoria — idealista, N.1 in Italia
Idealista.it Codice annuncio [28663831](http://Idealista.it)

S6 mq 100 – R6 €. 8.400/anno

Casa indipendente in affitto in via Porto Salvo, 22, Scoglitti, Vittoria — idealista, N.1 in Italia
Idealista.it Codice annuncio [28127664](http://Idealista.it)

S7 mq 65 – R7 €. 6.000/anno

Casa indipendente in affitto in via Tripoli, 56, Scoglitti, Vittoria — idealista, N.1 in Italia
Idealista.it Codice annuncio [31564117](http://Idealista.it)

S8 mq 180 – R8 €. 18.00/anno

Dove:

R5, R6, R7, R8 sono i redditi lordi; S5, S6, S7, S8 sono le superficie di quattro comparabili diversi; P1, P2, P3, P4 sono i prezzi di vendita, S1, S2, S3, S4 sono le rispettive superfici di quattro comparabili diversi.

Sostituendo con i dati si ha:

$$iL = \frac{\frac{7.200 + 8.400 + 6.000 + 18.000}{90 + 100 + 65 + 180}}{\frac{159.000 + 270.000 + 135.000 + 198.000}{94 + 180 + 110 + 136}}$$

$iL = 0,0621 = 6,21\%$ Saggio di capitalizzazione lordo

Altro dato, che facilmente è reperibile ed in questi casi affidabile a cui fare riferimento sono i dati Tabellari OMI, che riportano un dato oscillante tra un minimo ed un massimo e di cui applicheremo la media.

La tabella sottostante si riferisce ad una Zona E1, ove è ubicato l'immobile oggetto di stima

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: RAGUSA

Comune: VITTORIA

Fascia/zona: Suburbana(SC061111)

Codice zona: 01

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	940	1400	L	3,5	5,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	870	1300	L	3,3	4,6	L
Autonimesse	Normale	315	480	I	1,5	2,1	I
Box	Normale	335	490	L			
Ville e Villini	Normale	1000	1600	L			

Sistema

Temperatura

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Dai dati tabellari si ha: $i = \frac{r}{v}$

dove r è il reddito e v è il valore quindi $i = \frac{\frac{3,30+4,90}{2} \times 12 \times 174}{870+1300 \times 174} = \frac{8.560,80}{188.790,00} = 0,0453 = 4,53\%$

Del dati ricavati utilizzeremo la media matematica del due

Quindi $i = (6,21 + 4,53) / 2 = 5,37\%$

In definitiva il valore dell'immobile stimato per capitalizzazione attualizzata ad oggi considerando 12 anni di redditività dell'immobile è pari a:

$VU = RL \times \frac{1-(1+i)^n}{i} = € 7.800,00 \times \frac{1-(1+5,37\%)^{-12}}{5,37\%} = € 67.716,00$ (Valore d'USO)

Valore di vendita del Lotto 1 dedotti gli oneri è pari a:

$€ 67.716,00 - 850,00 - 250,00 - 300,00 = € 66.300,00$ arrotondato

VALORE DI VENDITA FORZATA

Così come da mandato si effettua un abbattimento forfettario del 15% del valore determinato dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal sottoscritto.

$€ 66.300,00 \times 0,85 = € 56.355,00$ VALORE DI VENDITA FORZATA

Il sottoscritto Valutatore CTU Alessandro geometra Aronica, con studio a Comiso in Via Tolomeo, 118, in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione, in possesso dell'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile, ritiene con la presente relazione che si compone di n° 27 pagine di cui n° 9 Allegati, di avere assolto l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Comiso li 12 Febbraio 2025

Il CTU
geometra Alessandro Aronica
(firmato in forma digitale)

