

TRIBUNALE DI RAGUSA

Proc. es. imm. n. 15/2024 R.G.E.

G.E. Dr. Antonio Pianoforte
P.E.: Arch. Francesco Nicita

Relazione tecnica di stima immobiliare

Proc. es. imm. n. 15/2024 R.G.E.

promossa da

ai danni di

Ragusa, 10 ottobre 2024

Arch. Francesco Nicita n.q.





STUDIO ARCH. FRANCESCO NICITA

Via Esperanto 54 - 97100 Ragusa

Telefax : +39 0932 245720 - Mobile: +39 339 1220332

Pec: francesco.nicita@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI RAGUSA

SCHEDA SINTETICA

LOTTO UNO



Proc. Esecutiva n. 15/2024 R.G.Es.

contro:



Giudice Dott. Antonio Pianoforte

Custode Giudiziario Avv. Giulia Occhipinti

Esperto del procedimento: Arch. Francesco Nicita

Diritto	Diritto di proprietà per l'intero.
Bene	Immobile per civile abitazione sito a Vittoria in Via dei Vespri nn. 2 e 2/A, angolo Via Duca d'Aosta, composto da garage a piano terra e da un appartamento per civile abitazione a piano primo.
Ubicazione	Comune di Vittoria, Via dei Vespri nn. 2 e 2/A, p.t. e p.1 (Coord. Geografiche: (36,943638, 14,526186).
Titolarità	I beni immobili pignorati appartengono, in ragione di un mezzo (1/2) ciascuno, agli esecutati sigg. il cui titolo di provenienza, per un mezzo (1/2) ciascuno in regime di comunione legale, è costituito da atto pubblico di compravendita per dott.ssa notaio in Vittoria, in data , rep. , trascritto a Ragusa il ai nn. da potere di in favore , che acquistava in regime di comunione legale dei beni, i beni su descritti.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità delle trascrizioni, riscontrandone la regolare continuità nel ventennio anteriore al pignoramento.
Dati Catastali	Gli immobili risultano così censiti in N.C.E.U. del Comune di Vittoria: ➤ - Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria (M088 - RG), foglio n. 220, particella 880, sub 3, R.C. €



Arch. Francesco Nicita

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



Firmato Da: FRANCESCO NICITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c7c928bc62144de82541cb5e9b6969c



	619,75, z.c. 1, cat. A2, cl. 2, consistenza vani 8, Via dei Vespri n. 2/A, piano 1 e 2, consistenza vani 8, superficie totale mq 146,00, superficie totale escluse aree scoperte mq 125,00; ➤ - Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria (M088 – RG), foglio n. 220, particella 880, sub 2, R.C. € 273,15, z.c. 1, cat. C6, cl. 2, consistenza mq 123,00, Via dei Vespri n. 2/A, piano T.
Lotto	LOTTO UNO Lotto uno avente ad oggetto diritto di proprietà di immobile per civile abitazione sito in Vittoria (RG), via dei Vespri nn. 2 e 2/A, angolo Via Duca d'Aosta, composto da garage a piano terra e da un appartamento per civile abitazione a piano primo, censito in N.C.E.U. del Comune di Vittoria: - Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria (M088 – RG), foglio n. 220, particella 880, sub 3, R.C. € 619,75, z.c. 1, cat. A2, cl. 2, consistenza vani 8, Via dei Vespri n. 2/A, piano 1 e 2, consistenza vani 8, superficie totale mq 146,00, superficie totale escluse aree scoperte mq 125,00; - Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria (M088 – RG), foglio n. 220, particella 880, sub 2, R.C. € 273,15, z.c. 1, cat. C6, cl. 2, consistenza mq 123,00, Via dei Vespri n. 2/A, piano T.
Occupazione	In sede di sopralluogo, l'immobile risultava occupato a scopo di abitazione dall'esecutata.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità e Abusi	Irregolarità urbanistica e catastale sanabili.
Immobile insanabile	Ipotesi non ricorrente.
Titolarità Urbanistica	Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Vittoria in variante n. 484/2000
Agibilità/Abitabilità	L'immobile non è dotato di SCA (segnalazione certificata di agibilità). Il costo per la redazione della SCA è pari a € 500,00 + CNPAI 4% e IVA 22%, se dovuta, oltre spese quantificabili in € 100,00.
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	-----
Divisibilità	Gli immobili costituenti il lotto uno risultano pignorati per

	l'intero sicché non si pone questione in ordine alla loro divisibilità.
Valore di Mercato	€. 155.520,00
Valore di Vendita Forzata	€. 128.000,00
Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)	€. 00.000,00
Valore del Canone di Mercato	€/mese -----
Vendibilità e motivo	Il compendio immobiliare ricompreso nel lotto uno di cui si tratta è sito all'interno del centro urbano di Vittoria e precisamente in via dei Vespri nn. 2 e 2/A. La zona, densamente edificata e caratterizzata prevalentemente da edifici destinati a civile abitazione, è dotata però di attività commerciali e piccoli negozi.
Vincoli	Non sussistono vincoli gravanti sull'immobile.
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.
Oneri	Oneri di sanatoria stimati in € 3.550,00, oltre accessori.
APE/CDU (già detratti dal valore di stima)	I presumibili costi di redazione dell'APE ammontano a euro 300,00, oltre accessori.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	
Descrizione del tipo di Iscrizione/Trascrizione, ESEMPIO: Ipoteca Volontaria Descrizione del tipo di Iscrizione, derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Iscritto a Ragusa il **/**/****4 Reg. gen. ***** Reg. part. ***** Importo: € 00.000,00 A favore di ***** Contro ***** Formalità a carico della procedura Capitale: € 00.000,00	- ISCRIZIONE del 07/04/2009 - R.P. / R.G. Pubblico ufficiale Repertorio del - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, a favore di contro gli esecutati per il montante di euro 120.000,00; - ISCRIZIONE del 13/04/2021 - R.P. / R.G. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio del - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di contro gli esecutati per il montante di euro 35.000,00; - TRASCRIZIONE del 02/08/2021 - R.P. / R.G. Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio del - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di contro gli esecutati; - TRASCRIZIONE del 06/03/2024 - R.P. / R.G. Pubblico ufficiale UNEP DI RAGUSA Repertorio del - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di contro gli esecutati.

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO UNO

Descrizione	Immobile per civile abitazione sito a Vittoria in Via dei Vespri nn. 2 e 2/A, angolo Via Duca d'Aosta, composto da garage a piano terra e da un appartamento per civile abitazione a piano primo.
Destinazione	Abitazione
Caratteristiche: Superficie principale Acronimo Sup. (m2) Indice Superficie Commerciale Superficie balconi Superficie terrazzo Superficie pertinenze Superficie commerciale mq	L'immobile si compone di un fabbricato posto al piano terreno e piano primo in un lotto avente forma quadrata definita e dalla Via dei Vespri e dalla Via Duca d'Aosta. L'immobile, al piano terra, ha un cavedio di pertinenza esclusiva che dà luce e aria ai locali posti in uno dei vertici del quadrato. Grazie a una scala interna, posta nell'ingresso, si accede ai locali del piano primo. Il piano terreno presenta due ampi locali: il primo ha superficie interna netta pari a mq 66,34 ed è effettivamente destinato a rimessa per automobili, mezzi meccanici e deposito attrezzature; il secondo, più rifinito, ha superficie pari a mq 45,23, ed è dotato anche di un piccolo servizio igienico di superficie pari a mq 2,87. Da questo secondo locale si accede al cavedio interno avente superficie netta pari a mq 3,04. L'altezza utile interna dei locali al piano terreno è pari a ml 3,70. Dalla scala di ingresso si accede al primo piano, come detto destinato a civile abitazione, costituito dai seguenti ambienti: - ingresso/soggiorno (sup netta mq 19,40 – altezza ml 2,93); - pranzo (sup netta mq 22,45 – altezza ml 2,93); - cucinino (sup netta mq 6,24 – altezza ml 2,93); - disimpegno zona notte (sup netta mq 7,46 – altezza ml 2,93); - bagno/lavanderia (sup. netta 7,22 – altezza ml 2,93); - camera da letto (sup netta mq 15,47 – altezza ml 2,93); - camera da letto (sup netta mq 12,97 – altezza ml 2,93); - ripostiglio (sup. netta mq 1,56 – altezza ml 2,93); - bagno (sup. netta mq 7,50 – altezza ml 2,93); - camera da letto (sup. netta mq 10,47 - altezza ml 2,93). La superficie interna utile complessiva del piano terreno dell'immobile è pari a mq 110,74.

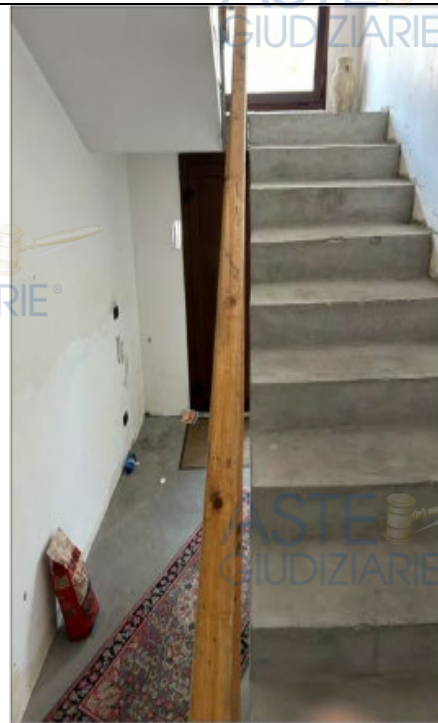
	Sulle due facciate prospettanti sulle pubbliche vie, è presente, al primo piano, un ampio balcone angolare avente superficie pari a mq 21,73.
Valore di Mercato	€. 155.520,00
Valore di stima di VENDITA FORZATA	€. 128.000,00
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)	€/mese-----



Vista del prospetto su
Via dei Vespri



Vista del garage al piano terreno

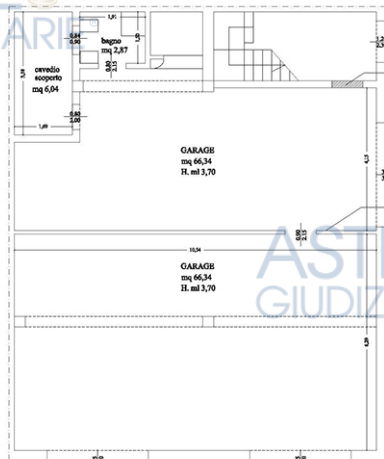


Vista della scala interna

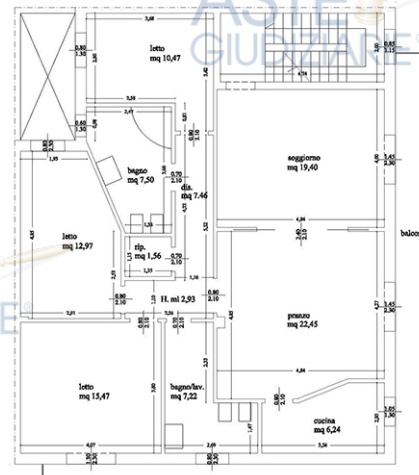




Vista soggiorno/pranzo al primo piano



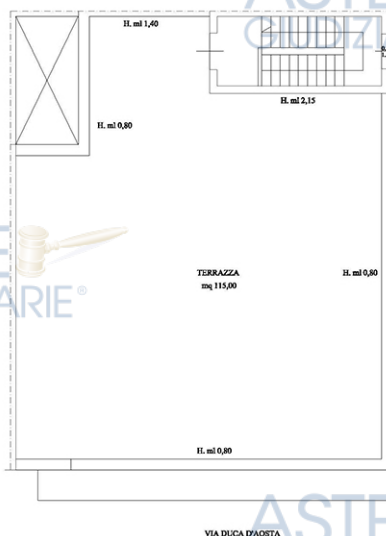
Pianta piano terreno



Pianta piano primo



Vista della camera da letto



Pianta piano copertura

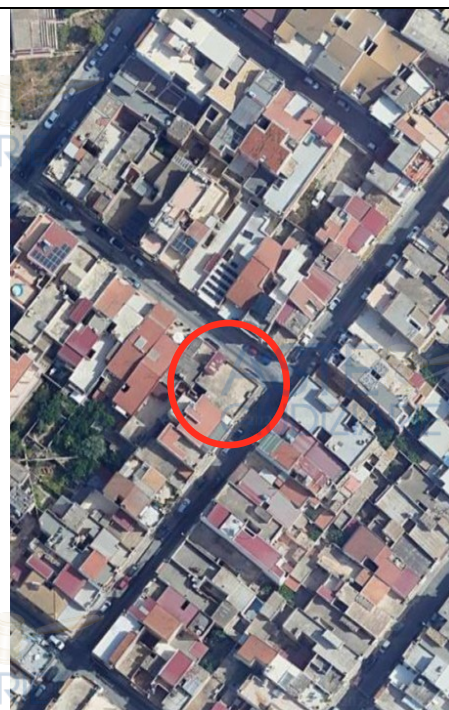


Immagine Google generale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
N. 386
FRANCESCO
NICITA
1997
ORDINE DEI GIURISTI DELLA PROV. DI RAGUSA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





STUDIO ARCH. FRANCESCO NICITA

Via Esperanto 54 - 97100 Ragusa

Telefax : +39 0932 245720 - Mobile: +39 339 1220332

Pec: francesco.nicita@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI RAGUSA



SCHEDA SINTETICA

LOTTO DUE

Proc. Esecutiva n. 15/2024 R.G.Es. contro: Giudice Dott. Antonio Pianoforte Custode Giudiziario Avv. Giulia Occhipinti Esperto del procedimento: Arch. Francesco Nicita	
Diritto	Diritto di proprietà per l'intero.
Bene	Immobile sito a Vittoria in Via G. Leopardi n. 15, composto da piano terreno con area libera posta sul retro.
Ubicazione	Comune di Vittoria, Via G. Leopardi n. 15, p. T. (Coord. Geografiche: (36,955514, 14,524970).
Titolarità	I beni immobili pignorati appartengono per l'intera proprietà alla sig.ra , il cui titolo di provenienza, è costituito da atto pubblico di compravendita per dott.ssa , notaio in Vittoria, in data , rep. / , trascritto a Ragusa il ai nn. R.G./ R.P., in favore dell'esecutata, che acquistava in regime di separazione legale i beni su descritti.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità delle trascrizioni, riscontrandone la irregolare continuità nel ventennio anteriore al pignoramento per mancata trascrizione delle accettazioni di acquisti successivi in favore di danti causa dell'esecutata.
Dati Catastali	Gli immobili risultano così censiti in N.C.E.U. del Comune di Vittoria col foglio n. 206, particella 11759, sub 2, R.C. € 948,21, z.c. 1, cat. C/1 (negozi e botteghe), cl. 2, consistenza mq 90,00, Via Giacomo Leopardi n. 15, piano T, superficie mq 85,00.



Arch. Francesco Nicita



Lotto	<u>Lotto Due</u> Lotto due avente ad oggetto diritto di proprietà di immobile, sito a Vittoria in Via G. Leopardi n. 15, composto da piano terreno con area libera posta sul retro, individuato all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Ragusa, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, come segue: - Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria (M088 – RG), foglio n. 206, particella 11759, sub 2, R.C. € 948,21, z.c. 1, cat. C/1 (negozi e botteghe), cl. 2, consistenza mq 90,00, Via Giacomo Leopardi n. 15, piano T, superficie mq 85,00.
Occupazione	In sede di sopralluogo, l'immobile libero in stato di semi abbandono.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità e Abusi	Irregolarità urbanistica sanabili.
Immobile insanabile	Ipotesi non ricorrente.
Titolarità Urbanistica	L'immobile è stato oggetto di lavori di trasformazione che avrebbero necessitato il rilascio di un titolo edilizio abilitativo: sono stati certamente eseguiti lavori di manutenzione straordinaria interna ed è stata modificata la destinazione d'uso dei locali che da residenziali, destinati a civile abitazione, sono stati trasformati in locali commerciali, sede di un'attività di vendita al dettaglio. La documentazione acquisita ha evidenziato che la Sig.ra , in data 03.03.2011 (prot. n. 8493), presentava la pratica n. 162/2011 per richiedere il rilascio della C.E. ai sensi dell'art. 13 della L.R. 47/85 per la modifica del prospetto, le modifiche interne e il cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale commerciale per l'immobile sito a Vittoria in via G. Leopardi n. 15. Tale C.E. è stata approvata in data 06.10.2011, ma ad oggi non è stata rilasciata presumibilmente per mancato versamento dalla Sig.ra degli oneri concessori richiesti dal Comune. Per problemi riconducibili all'accessibilità dell'archivio progetti del Settore Urbanistica, il Comune di Vittoria, presso cui lo scrivente effettuava richiesta di accesso agli atti in data 26.07.2024 (prot. n. 33677) ad oggi non è però stato in grado di soddisfare la richiesta. Per tale ragione lo scrivente non è in grado di riferire

	l'ammontare esatto quantificato degli oneri concessori, che in via forfettaria vengono stimati in euro 4.000,00.
Agibilità/Abitabilità	L'immobile non è dotato di SCA (segnalazione certificata di agibilità). Il costo per la redazione della SCA è pari a € 500,00 + CNPAI 4% e IVA 22%, se dovuta, oltre spese quantificabili in € 100,00.
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	-----
Divisibilità	Gli immobili costituenti il lotto due risultano pignorati per l'intero sicché non si pone questione in ordine alla loro divisibilità.
Valore di Mercato	€. 50.920,00
Valore di Vendita Forzata	€. 38.300,00
Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)	€. 00.000,00
Valore del Canone di Mercato	€/mese -----
Vendibilità e motivo	Il compendio immobiliare ricompreso nel lotto due è sito all'interno del centro urbano di Vittoria e precisamente in via Giacomo leopardi n. 15. La zona, densamente edificata e caratterizzata prevalentemente da edifici destinati a civile abitazione, è dotata però di attività commerciali e piccoli negozi.
Vincoli	Non sussistono vincoli gravanti sull'immobile.
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.
Oneri	Oneri di sanatoria stimati in € 4.000,00.
APE/CDU (già detratti dal valore di stima)	I presumibili costi di redazione dell'APE ammontano a euro 300,00, oltre accessori.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	
Descrizione del tipo di Iscrizione/Trascrizione, ESEMPIO: Ipoteca Volontaria Descrizione del tipo di Iscrizione, derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Iscritto a Ragusa il **/**/****4 Reg. gen. ***** Reg. part. ***** Importo: € 00.000,00 A favore di ***** Contro ***** Formalità a carico della procedura	- ISCRIZIONE del 13/04/2021 - R.P. /R.G. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio del - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di contro gli esecutati per il montante di euro 35.000,00; - TRASCRIZIONE del 02/08/2021 - R.P. /R.G. Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio del - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di contro gli esecutati; - TRASCRIZIONE del 06/03/2024 - R.P. /R.G. Pubblico ufficiale UNEP DI RAGUSA Repertorio del - ATTO

Capitale: € 00.000,00	ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di contro gli esecutati.
ASTE GIUDIZIARIE® SCHEDA IMMOBILE LOTTO DUE ASTE GIUDIZIARIE®	
Descrizione	Immobile sito a Vittoria in Via G. Leopardi n. 15, posto al piano terra, con area libera posta sul retro.
Destinazione	Pratica edilizia in corso per sanatoria cambio destinazione d'uso da residenziale (A/5) a Negozi e botteghe (C/1). In catasto già censito quale C/1.
Caratteristiche: Superficie principale Acronimo Sup. (m2) Indice Superficie Commerciale Superficie balconi Superficie terrazzo Superficie pertinenze Superficie commerciale mq	L'immobile si compone di un fabbricato composto da un unico piano terreno con sovrastante soppalco avente forma rettangolare allungata e prospettante su un lato corto su via G, Leopardi. L'immobile sul retro presenta un cavedio di pertinenza esclusiva che dà luce e aria ai locali posti sul retro, un bagno e un locale di servizio. Grazie a una scala interna, posta nel locale principale, si accede al soppalco sovrastante. Il piano terreno presenta due ampi locali principali: il primo ha superficie interna netta pari a mq 41,58 ed è dotato di un ripostiglio di superficie netta pari a mq 1,55. Il secondo locale, più piccolo, ha superficie pari a mq 17,75, ed è dotato di un piccolo servizio igienico di superficie pari a mq 5,82. Da questo secondo locale si accede al cavedio scoperto posto sul retro avente superficie netta pari a mq 10,90. L'altezza utile interna dell'ambiente sotto il soppalco è pari a ml 2,73, mentre quella del locale sul retro varia tra i ml 2,60 e i ml 2,98, con un controsoffitto a quota ml 2,83. Da una scaletta interna si accede al soppalco, destinato verosimilmente a deposito/magazzino, vista l'esigua altezza che nel punto più alto è pari a ml 2,20 e che varia nei punti più bassi da ml 0,90 a ml 1,55. Il soppalco ha superficie calpestabile pari a mq 41,67
Valore di Mercato	€. 50.920,00.
Valore di stima di VENDITA FORZATA	€. 38.300,00
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)	€/mese-----



Prospetto su via G. Leopardi



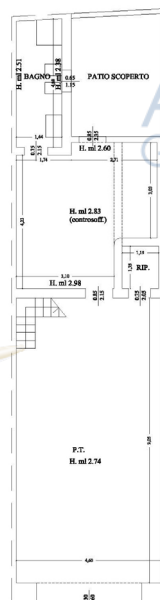
Vista del cortile sul retro



Vista dell'ambiente interno



Vista del bagno



Pianta piano terreno



Pianta piano soppalco



Vista del soppalco



Immagine Google di dettaglio

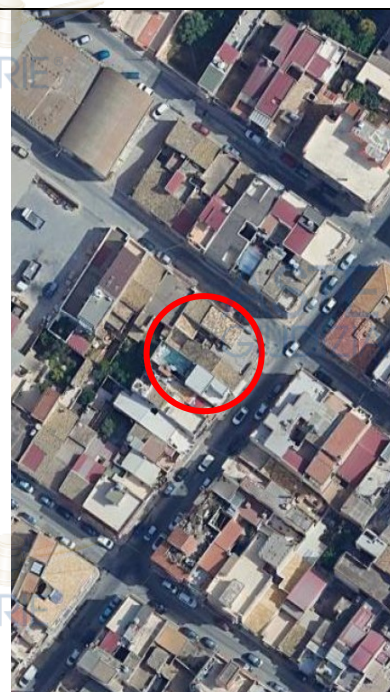


Immagine Google generale

Con osservanza.
Ragusa, 10 ottobre 2024

Arch. Francesco Nicita n.q.



Relazione tecnica di stima immobiliare

Proc. es. imm. n. 15/2024 R.G.E.

G.E. Dr. Antonio Pianoforte

P.E.: Arch. Francesco Nicita

Il sottoscritto arch. Francesco Nicita veniva nominato dal Giudice per l'esecuzione Dott. Gilberto Orazio Rapisarda con provvedimento del 16.04.2024 quale perito estimatore degli immobili staggiti nella intestata procedura esecutiva immobiliare n. 15/2024 RGE, promossa da _____ e per essa quale mandataria _____, con l'avv. _____, ai danni di sigg. _____ e _____, ricevendo il seguente mandato:

A) provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi);

B) Esaminare, confrontandosi col custode - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione



ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari

c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo

certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;

C) verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

a. la regolarità edilizia e urbanistica

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile

c. i costi delle eventuali sanatorie

d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

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

E) fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:

a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione

b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie

c. per accertare lo stato di conservazione

d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale

e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustificano la permanenza nell'immobile

f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n. 2;

F) accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie

b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att.

c.c.)

G) verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)

H) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale



a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)

b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste

in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

l) predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

- c bis) indicare se nell'immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso,

ove i costi siano esigui il P.E. specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di

garanzia dei vizi. Nel caso in cui i costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi, a titolo esemplificativo, allo smaltimento dell'amianto o di inerti o scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell'immobile al netto dei costi di smaltimento². In entrambe le ipotesi, l'aggiudicatario non potrà dolersi dell'omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell'immobile;

² In altri termini, nel valore finale il P.E. indicherà due ipotesi di valutazione: 1) senza tenere conto dei costi di smaltimento; 2) tenendo conto dei costi di smaltimento. Spetterà poi al G.E. valutare quali dei due valori applicare al caso di specie.

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) 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: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);
d bis) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando:

qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini - Botta l n. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti,

prelazione in favore dello IACP etc.,) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge - 23/10/2018, n.119); il PE determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 10.11.2020 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 massimo di locazione);

e) 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 fallimento, ecc.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche*
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità*
- potenzialità edificatorie del bene*
- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)*

g) attestazione di prestazione energetica / certificato di destinazione urbanistica; l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima;

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne*

ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate

- abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

i) 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;

l) 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 maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);

j) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);

k) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente separata istanza di liquidazione corredata da una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si

presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

l) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

m) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E.;

n) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

o) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E..

In data 18-19.04.2024, il sottoscritto arch. Francesco Nicita depositava accettazione dell'incarico prendendo immediatamente contatto con il custode giudiziario dei beni, avv. Giulia Occhipinti, con la quale concordava la data dell'accesso presso i cespiti pignorati, al fine di dare inizio alle operazioni peritali.

Quindi, il successivo 22 maggio 2024, alle ore 9.30, il sottoscritto P.E., unitamente al custode giudiziario, si recava presso gli immobili oggetto di esecuzione, siti in Vittoria, alla via dei Vespri Siciliani 2/A e alla via Giacomo Leopardi n. 15, che tuttavia si rinvenivano entrambi chiusi ed inaccessibili nell'assenza degli esecutati, pur regolarmente avvisati dal custode a mezzo raccomandata ar.

Per tale ragione, le operazioni di accesso venivano rinviate ad altra data e proseguivano, anche alla presenza dell'esecutata sig.ra _____, nelle successive date del 21.6.2024, 16.7.2024 e 21.7.2024, (*All. 01_Verbalì di accesso*).

Dopo aver eseguito i rilievi planimetrici e fotografici dei beni, esaminata la documentazione in atti ed acquisito ulteriore documentazione utile presso i competenti uffici tecnici del Comune di Vittoria (RG), gli uffici del catasto e dei registri immobiliari di Ragusa, nonché presso tecnico di fiducia dell'esecutata, il sottoscritto perito estimatore, in stretta aderenza all'incarico ricevuto, redige la presente relazione tecnica.

Preliminarmente, il sottoscritto PE ha esaminato l'atto di pignoramento e la relazione notarile sostitutiva in atti, nonché ha verificato la completezza e l'idoneità dei documenti in atti, la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari, e la corrispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento ai dati catastali effettivamente risultanti dalle certificazioni catastali.

Dalle espletate verifiche è risultato quanto segue.

Con atto di pignoramento notificato nelle forme ex artt. 139-140 cpc agli esecutati in data 14.12.2024, il creditore procedente _____, e per essa quale mandataria _____, con l'avv. _____, vincolava alla intestata procedura di espropriazione immobiliare i seguenti beni immobili, ed esattamente:

“a) in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno proprietà dei predetti debitori: fabbricato ad area libera, sito in Vittoria, nella via dei Vespri Siciliani n° 2/A, composto a piano terra da un locale garage di circa mq 123 ed a primo e secondo piano da un appartamento di complessivi otto vani catastali e terrazza, censito al NCEU di Vittoria al foglio 220, particella 880, sub. 2 (C/6) e sub. 3 (A/2),

*b) in ragione di piena ed esclusiva proprietà della signora :
fabbricato sito in Vittoria nella via G. Leopardi n. 15, censito al NCEU di Vittoria al foglio 206, particella 11759, sub. 2”.*

Successivamente, l'atto di pignoramento veniva trascritto presso i competenti Registri Immobiliari di Ragusa in data 06.03.2024 ai nn. 4091 R.G./ 2783 R.P. a favore del creditore procedente, per l'intero della piena proprietà, ed a carico degli esecutati, per le quote di proprietà di loro pertinenza.

Avendo i beni pignorati caratteristiche non unitarie, essi vengono frazionati in due distinti lotti, identificati, descritti e stimati come esattamente nel prosieguo della presente relazione tecnica.

LOTTO UNO

DESCRIZIONE GIURIDICA

Immobile per civile abitazione sito a Vittoria, in Via dei Vespri nn. 2 e 2/A, angolo Via Duca d'Aosta, composto da garage a piano terra e da un appartamento per civile abitazione a piano primo, individuato all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Ragusa, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, come segue:

– Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria (M088 – RG), foglio n. 220, particella 880, sub 3, R.C. € 619,75, z.c. 1, cat. **A2**, cl. 2, consistenza vani 8,

Via dei Vespri n. 2/A, piano 1 e 2, superficie totale mq 146,00, superficie totale escluse aree scoperte mq 125,00;

- Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria (M088 - RG), foglio n. 220, particella 880, sub 2, R.C. € 273,15, z.c. 1, cat. C6, cl. 2, consistenza mq 123,00, Via dei Vespri n. 2/A, piano T.

L'edificio in oggetto confina a nord con la Via dei Vespri, a sud con Via Duca d'Aosta, a est e a ovest con proprietà di altre ditte.

I dati catastali dei beni indicati in atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivamente risultanti da visure all'uopo effettuate, e così anche per quel che concerne l'intestazione dei beni e diritti pignorati in capo agli esecutati (*All. 02. Documentazione catastale al 05/2024*).

Tuttavia la documentazione catastale agli atti non è conforme allo stato dei luoghi, motivo per cui si rende necessario procedere ad aggiornamento catastale, per come meglio descritto nel prosieguo del presente elaborato.

Il titolo di proprietà in favore degli esecutati, per le pignorate quote di proprietà di loro spettanza, è costituito dal seguente atto:

- atto pubblico di compravendita per dott.ssa _____, notaio in Vittoria, in data _____, rep. _____, trascritto a Ragusa il _____ ai nn. _____ R.G./ _____ R.P., da potere di _____ in favore di _____, che acquistava i beni su descritti in regime di comunione legale dei beni (*All. 03 Atto di proprietà lotto 1*).

Pertanto, correttamente i beni risultano pignorati ai danni di entrambi gli esecutati in ragione di un mezzo ciascuno e complessivamente per l'intero della piena proprietà: infatti, l'esame congiunto del su riferito titolo di acquisto, della relazione notarile sostitutiva in atti e delle note di trascrizione acquisite, ne riferisce l'appartenenza agli esecutati in ragione di un mezzo (1/2) ciascuno, in quanto acquistati da un coniuge in regime di comunione legale, mentre rimane esclusa la sussistenza di diritti di comproprietà in capo ad altri soggetti.

Sul piano della continuità delle trascrizioni, se ne è verificata la regolarità nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Dai controlli effettuati circa la verifica di vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico artistici, di prelazione dello Stato ex D. Lgs 42/2004, è risultato che sui beni pignorati non insistono vincoli di nessun genere, neanche di natura condominiale.

In sede di accesso ai cespiti pignorati, il sottoscritto PE ha verificato che non si tratta di beni ricompresi in condominio, bensì di casa di abitazione singola con garage posta su due piani fuori terra, di cui ha accertato la consistenza e l'esatta identificazione, appresso riferite.

Inoltre, il compendio immobiliare risultava in stato di conservazione mediamente buono (ma vedasi meglio appresso, in sede di descrizione analitica del lotto) ed occupato, a scopo di abitazione, dall'esecutata sig.ra (alla quale sono state fornite le informazioni necessarie sul processo esecutivo), unitamente ai due figli minori.

Dalla relazione notarile sostitutiva in atti e dalle ispezioni ipotecarie ulteriormente effettuate, non è risultata trascrizione presso i Registri immobiliari di domande giudiziali, né di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, concernenti i beni staggiti.

DESCRIZIONE ANALITICA-COMMERCIALE

L'immobile oggetto di valutazione è sito all'interno del centro urbano di Vittoria, e precisamente in Via dei Vespri nn. 2 e 2/A, in un'area densamente edificata e caratterizzata prevalentemente da edifici destinati a civile abitazione, dotata però di attività commerciali e piccoli negozi.

L'immobile si compone di un fabbricato posto al piano terreno e piano primo in un lotto avente forma quadrata definita e dalla Via dei Vespri e dalla Via Duca d'Aosta.

L'immobile, al piano terra, ha un cavedio di pertinenza esclusiva che dà luce e aria ai locali posti in uno dei vertici del quadrato. Grazie a una scala interna, posta nell'ingresso, si accede ai locali del piano primo.

L'edificio è completato da una copertura piana a terrazza accessibile grazie alla stessa scala interna. Esso ha struttura portante mista in calcestruzzo e in muratura, con orizzontamenti in travetti di calcestruzzo ed elementi portati in laterizio e presenta linee architettoniche molto semplici. I prospetti presentano ampie aperture rifinite con saracinesche al piano terreno e finestre e porte finestre con balcone angolare al piano primo. Il piano terreno, che è stato tramezzato, presenta due ampi locali: il primo ha superficie interna netta pari a mq 66,34 ed è effettivamente destinato a rimessa per automobili, mezzi meccanici e deposito attrezzature, il secondo, destinato certamente ad usi diversi in quanto più rifinito, ha superficie pari a mq 45,23, ed è dotato anche di un piccolo servizio igienico di superficie pari a mq 2,87. Da questo secondo locale si accede al cavedio interno avente superficie netta pari a mq 3,04. L'altezza utile interna dei locali al piano terreno è pari a ml 3,70.

Dalla scala di ingresso si accede al primo piano, come detto destinato a civile abitazione, costituito dai seguenti ambienti:

- ingresso/soggiorno (sup netta mq 19,40 - altezza ml 2,93);
- pranzo (sup netta mq 22,45 - altezza ml 2,93);
- cucinino (sup netta mq 6,24 - altezza ml 2,93);
- disimpegno zona notte (sup netta mq 7,46 - altezza ml 2,93);
- bagno/lavanderia (sup. netta 7,22 - altezza ml 2,93);
- camera da letto (sup netta mq 15,47 - altezza ml 2,93);
- camera da letto (sup netta mq 12,97 - altezza ml 2,93);
- ripostiglio (sup. netta mq 1,56 - altezza ml 2,93);



- bagno (sup. netta mq 7,50 - altezza ml 2,93);

- camera da letto (sup. netta mq 10,47 - altezza ml 2,93).

La superficie interna utile complessiva del piano terreno dell'immobile è pari a mq 110,74.

Sulle due facciate prospettanti sulle pubbliche vie, è presente, al primo piano, un ampio balcone angolare avente superficie pari a mq 21,73.

La scala interna conduce poi dal piano primo alla copertura piana a terrazza.

Tale terrazza ha una superficie calpestabile pari a mq 115,00 *(All.04_Piante dell'immobile da rilievo eseguito LOTTO 1).*

Per quanto riguarda le finiture interne dell'immobile al piano primo si è verificato che i pavimenti sono in gres lucido di dimensioni pari a cm 40x40 di colore beige. I bagni, la lavanderia e parte della cucina sono rivestiti con monocotture di ceramica smaltata di vari colori e dimensioni.

Le pareti ed i soffitti sono rifiniti a gesso.

Gli apparecchi igienico sanitari sono in vetrochina con rubinetteria tradizionale.

I bagni sono dotati di vaso, bidet, lavabo e piatto doccia o vasca da bagno.

Nel locale al piano terreno, effettivamente destinato a garage, il pavimento è realizzato con un battuto di cemento, le pareti non sono intonacate presentando la muratura a vista, mentre il secondo locale è pavimentato con mattoni in gres porcellanato e parzialmente rivestito con ceramiche smaltate. Le pareti e i soffitti interni sono rifiniti a gesso.

La scala interna è lasciata allo stato rustico e presenta una ringhiera in ferro con corrimano in metallo. Il cavedio e i balconi sono rifiniti con ceramiche smaltate e presentano parapetti in muratura. La terrazza di copertura non è rifinita e presenta una pavimentazione in battuto di cemento.

Il portone di ingresso e gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Il locale garage al piano terreno presenta esternamente saracinesche in ferro.

Il prospetto esterni e la terrazza non sono rifiniti, lasciando a vista le murature sottostanti (blocchetti di tufo).

Le rifiniture e gli accessori di cui è dotato l'immobile al piano primo sono ordinarie, lo stato di conservazione dell'immobile è buono, anche se in alcuni soffitti si evidenziano tracce di condensa e di umidità. I locali che prendono luce dal cavedio sono poco luminosi e scarsamente aerati, ma le condizioni igieniche dei servizi e di tutto l'immobile sono discrete.

L'immobile è attualmente occupato dalla Sig.ra _____, nata a _____, il _____, C.F. _____, separata dal Sig. _____, ed è regolarmente arredato con mobili di media qualità (*All.05_Album fotografico stato di fatto LOTTO 1*).

Allo stato attuale il piano terreno dell'immobile è internamente privo di barriere architettoniche, anche se per renderlo del tutto fruibile sarebbe necessario applicare il criterio dell'adattabilità al bagno esistente, adeguandolo alle esigenze di un disabile.

L'accessibilità al primo piano potrebbe essere garantita o attraverso un servoscala montato sulla scala esistente o dalla realizzazione di un ascensore posto, ad esempio, nel cavedio interno. Questo produrrebbe la necessità di ulteriori opere di modifica interna. Anche il primo piano, per essere del tutto fruibile da una persona con disabilità, necessiterebbe delle modifiche interne descritte per il piano terreno e in particolare nel bagno e nei serramenti interni.

Gli impianti presenti sono funzionanti.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, l'impianto idrico è del tipo con tubi in polietilene a saldare. Non è presente impianto di riscaldamento, né impianto gas metano con allaccio alla rete. Non sono stati prodotti certificati di conformità degli impianti. La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene attraverso uno scaldacqua elettrico. In soggiorno è presente un condizionatore a parete tipo split con motore esterno.

REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA

Alla data dell'acquisto da parte del Sig. _____, l'immobile in oggetto era dotato della Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Vittoria n. 233 del 05.03.1974 (*All.06a Titolo edilizio n. 233/1974 ed elaborati grafici LOTTO 1*).

Con la successiva Concessione Edilizia in variante n. 484, rilasciata dalla stessa autorità in data 18.10.2000, è stato autorizzato il completamento dei lavori (*All.06b Titolo edilizio n. 484/2000 ed elaborati grafici LOTTO 1*).

Dal confronto tra lo stato di progetto approvato, di cui alla C.E. n. 484/2000, e lo stato di fatto, oggetto di rilievo da parte del sottoscritto, risulta che l'immobile è urbanisticamente conforme a meno di una tramezzatura interna realizzata al piano terreno nel locale destinato a garage.

Tale difformità può essere risolta mediante la presentazione di una "CILA sanzionatoria" con pagamento di un importo pari a € 1.000,00.

A questo vanno aggiunti gli onorari professionali per la redazione della pratica urbanistica che possono essere stimati in € 1.000,00 + CNPAI 4% e IVA 22%, se dovuta, oltre spese quantificabili in € 100,00.

AGIBILITA'

L'immobile non è dotato di SCA (segnalazione certificata di agibilità).

Il costo per la redazione della SCA è pari a € 500,00 + CNPAI 4% e IVA 22%, se dovuta, oltre spese quantificabili in € 100,00.

VERIFICA DEI DATI CATASTALI

Gli immobili risultano individuati all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Ragusa, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, come segue:

- Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria (M088 – RG), foglio n. 220, particella 880, sub 3, R.C. € 619,75, z.c. 1, cat. A2, cl. 2, consistenza vani 8,



Via dei Vespri n. 2/A, piano 1 e 2, consistenza vani 8, superficie totale mq 146,00, superficie totale escluse aree scoperte mq 125,00;

- Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria (M088 - RG), foglio n. 220, particella 880, sub 2, R.C. € 273,15, z.c. 1, cat. C6, cl. 2, consistenza mq 123,00, Via dei Vespri n. 2/A, piano T.

La documentazione catastale agli atti non è conforme allo stato dei luoghi ed è necessario aggiornare la planimetria catastale agli atti riportando la presenza del bagno al piano terreno (la cui realizzazione è però prevista nella C.E. 484/2000) e della tramezzatura realizzata al piano terreno oggetto di sanatoria.

Sarà così necessario effettuare un aggiornamento catastale mediante presentazione pratica DOCFA presso i servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa. I costi sono quantificabili in € 750,00 + CNPAI 4% e IVA 22%, se dovuta, oltre spese per la presentazione della pratica, quantificabili in € 100,00. ([All.03_Documentazione catastale aggiornata al 05_2024: visure catastali e planimetrie catastali LOTTO 1](#))

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il bene non è dotato di certificazione di prestazione energetica APE. I costi presumibili per la redazione dello stesso sono di € 300,00 + CNPAI 4% e IVA 22% se dovuta.

FORMALITA' VINCOLI O ONERI

Da esame della relazione notarile in atti, del titolo di provenienza e delle note di trascrizione acquisite, può escludersi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente ([All.07_Ispezioni ipotecarie](#)).

Dagli stessi atti si evince invece che sull'immobile gravano le seguenti formalità che saranno cancellate in sede di decreto di trasferimento, ed esattamente:

- ISCRIZIONE del 07/04/2009 - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale Repertorio del

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO;

- ISCRIZIONE del 13/04/2021 - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio del IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

- TRASCRIZIONE del 02/08/2021 - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio del
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI;

- TRASCRIZIONE del 06/03/2024 - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale UNEP DI RAGUSA Repertorio del - ATTO ESECUTIVO
O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene in esame il
P.E. ha scelto di procedere per via sintetica, facendo riferimento ai prezzi
correnti nella zona e rapportabili all'immobile da valutare. Inoltre il sottoscritto
P.E. ha consultato le tabelle immobiliari fornite dall'O.M.I. (Osservatorio
Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al II semestre 2023
che individua l'immobile in oggetto con il codice D2, zona Periferica/Aree a
ovest e a sud del centro della città di Vittoria.

Sulla base di informazioni assunte, accertatene le pertinenze e le rifiniture,
constatato lo stato di manutenzione, tenuto conto dei valori di mercato praticati
attualmente per immobili simili nella stessa zona, si ritiene di poter dare
all'immobile un valore pari a:

- € 600,00/mq di superficie lorda per i locali destinati a civile abitazione
- € 300,00/mq di superficie lorda per i locali destinati a garage/autorimessa.



Poiché le superfici lorde commerciali complessive del piano terreno sono pari a:

– mq 145,00 garage.

Mentre quelle relative al piano primo sono pari a:

– mq 145,00 residenziale/civile abitazione

– mq 21,75 balcone.

Quelle relative alla terrazza di copertura;

– mq 145,00 terrazza praticabile

si ottengono i seguenti valori:

totale superficie lorda residenziale: $145,00 \times 1,00 = \text{mq } 145,00$

balcone I piano e terrazza, $(\text{mq } 21,75 + \text{mq } 145,00) \times 0,25 = \text{mq } 41,70$

TOTALE = mq 186,70

Moltiplicando la superficie ottenuta per il valore unitario assegnato si ottiene:

$\text{€ } 600,00 \times \text{mq } 186,70 = \text{€ } 112.020,00$.

Al valore ottenuto va aggiunto quello del garage al piano terreno stimato in €

300,00/mq

$\text{€ } 300,00 \times \text{mq } 145,00 = \text{€ } 43.500,00$

Il valore complessivo diventa pertanto € 155.520,00

Il valore di stima al netto dell'abbattimento forfettario del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati risulta pari a:

$\text{€ } 155.520,00 \times 0,15 = \text{€ } 132.192,00$

Dal valore di stima ottenuto vanno sottratte le seguenti spese occorrenti per:

– l'ottenimento sanatoria edilizia: € 1.000,00 per sanzioni + € 1.000,00 per onorari + € 100,00 per spese,

– l'aggiornamento catastale: € 750,00 per onorari + € 100,00 e per spese;

– la redazione della SCA: € 500,00 per onorari + € 100,00 per spese

– la redazione dell'APE: € 300,00 per onorari;

Il tutto per un valore finale di € 128.342,00 che si arrotonda a € 128.000,00.

CONCLUSIONI

In risposta al quesito posto dal Sig. G.E. relativamente al cespite in oggetto il sottoscritto P.E. ritiene quanto segue:

Valore di stima lotto uno..... € 128.000,00

Inoltre, la proprietà personale del bene è in capo a persone fisiche e il bene stesso è per natura e per destinazione un bene non strumentale dunque non soggetto a IVA.



LOTTO DUE

DESCRIZIONE GIURIDICA

Immobile sito a Vittoria in Via G. Leopardi n. 15, composto da piano terreno, con area libera posta sul retro, individuato all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Ragusa, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, come segue:

– Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria (M088 – RG), foglio n. 206, particella 11759, sub 2, R.C. € 948,21, z.c. 1, cat. C/1 (negozi e botteghe), cl. 2, consistenza mq 90,00, Via Giacomo Leopardi n. 15, piano T, superficie mq 85,00.

L'edificio in oggetto confina a nord e sud con proprietà altre ditte, a est con via G. Leopardi e a ovest con area scoperta di proprietà di altra ditta.

I dati catastali dei beni indicati in atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivamente risultanti da visure all'uopo effettuate, e così anche per quel che concerne l'intestazione dei beni e diritti pignorati in capo all'esecutata sig.ra

La documentazione catastale agli atti è conforme allo stato dei luoghi.

(All.08_Documentazione catastale LOTTO 2 aggiornata al 05_2024: visura catastale e planimetrie catastali).

Si segnala che, nell'atto di compravendita appresso citato, costituente il titolo di proprietà in favore dell'esecutata, la categoria catastale indicata è A/5 (abitazione di tipo ultrapopolare); successivamente, la proprietaria chiedeva rilascio di Concessione Edilizia ai sensi dell'art. 13 della L. n. 47/1985 (pratica n. 162/2011), volta a regolarizzare l'avvenuto cambio di destinazione d'uso dell'immobile, da residenziale in commerciale, e, in sede di integrazioni richieste dall'Ufficio tecnico del Comune di Vittoria, la categoria catastale è

stata oggetto di variazione da A/5 in C/1. Ad oggi, tuttavia, la concessione edilizia non è stata rilasciata, (si presume) per mancato versamento degli oneri concessori.

Il titolo di proprietà in favore dell'esecutata sig.ra _____, per l'intero della proprietà di sua spettanza, è costituito dal seguente atto:

– atto pubblico di compravendita per dott.ssa _____ notaio in Vittoria, in data _____ rep. _____, trascritto a Ragusa il _____ ai nn. R.G. / _____ R.P., da potere di _____, in favore di _____, che acquistava in regime di separazione legale i beni su descritti, siti in Vittoria alla via G. Leopardi n. 15, censiti in NCEU di Vittoria al foglio 206, particella 11759 (*All. 09_Atto di proprietà*).

Pertanto, correttamente il bene risulta pignorato ai danni dell'esecutata per l'intero della piena proprietà: infatti, l'esame congiunto del su riferito titolo di acquisto, della relazione notarile sostitutiva in atti e delle note di trascrizione acquisite, ne riferisce l'appartenenza esclusiva all'esecutata, escludendo la sussistenza di diritti di comproprietà in capo ad altri soggetti sugli stessi beni.

Sul piano della continuità delle trascrizioni, si segnala che, nel ventennio anteriore al pignoramento, essa risulta interrotta stante la mancata trascrizione delle accettazioni di acquisti ereditari in favore dei su richiamati danti causa dell'esecutata, aventi ad oggetto i beni pignorati.

Dai controlli effettuati circa la verifica di vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico artistici, di prelazione dello Stato ex D. Lgs 42/2004, è risultato che sui beni pignorati non insistono vincoli di nessun genere, neanche di natura condominiale.

In sede di accesso ai cespiti pignorati, il sottoscritto PE ha verificato che non si tratta di beni ricompresi in condominio, bensì di immobile singolo, di cui ha accertato la consistenza e l'esatta identificazione, quali appresso riferite.

L'immobile risultava in stato di semi abbandono e di conservazione precario.

Dalla relazione notarile sostitutiva in atti e dalle ispezioni ipotecarie ulteriormente effettuate, non è risultata trascrizione presso i Registri immobiliari di domande giudiziali, né di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, concernenti i beni staggit.

DESCRIZIONE ANALITICA-COMMERCIALE

L'immobile oggetto di valutazione è sito all'interno del centro urbano di Vittoria e precisamente in Via Giacomo Leopardi n. 15, in un'area densamente edificata e caratterizzata prevalentemente da edifici destinati a civile abitazione, dotata però di attività commerciali e piccoli negozi.

Esso si compone di un fabbricato composto da un unico piano terreno con sovrastante soppalco avente forma rettangolare allungata e prospettante su un lato corto su via G. Leopardi.

L'immobile sul retro presenta un cavedio di pertinenza esclusiva che dà luce e aria ai locali posti sul retro, un bagno e un locale di servizio. Grazie a una scala interna, posta nel locale principale, si accede al soppalco sovrastante.

L'edificio è completato da una copertura a due falde inclinate.

L'edificio ha struttura portante in muratura e tetto con travi in legno lasciate a vista con coppi alla siciliana di rifinitura. Il prospetto esterno presenta un'unica ampia apertura rifinita con un infisso il ferro e vetro trasparente. Il piano terreno presenta due ampi locali principali: il primo ha superficie interna netta pari a mq 41,58 ed è dotato di un ripostiglio di superficie netta pari a mq 1,55. Il secondo locale, più piccolo, ha superficie pari a mq 17,75, ed è dotato di un piccolo servizio igienico di superficie pari a mq 5,82. Da questo secondo locale si accede al cavedio scoperto posto sul retro avente superficie netta pari a mq 10,90. L'altezza utile interna dell'ambiente sotto il soppalco è pari a ml 2,73, mentre quella del locale sul retro varia tra i ml 2,60 e i ml 2,98, con un



controsoffitto a quota ml 2,83. Da una scaletta interna si accede al soppalco, destinato verosimilmente a deposito/magazzino, vista l'esigua altezza che nel punto più alto è pari a ml 2,20 e che varia nei punti più bassi da ml 0,90 a ml 1,55. Il soppalco ha superficie calpestabile pari a mq 41,67 *(All.10_Rilievo stato di fatto LOTTO 2)*.

Per quanto riguarda le finiture interne dell'immobile si è verificato che il pavimento è in gres porcellanato di dimensioni pari a cm 40x40 di colore beige. Il bagno, e parte del locale sul retro sono rivestiti con monocotture di ceramica smaltata di vari colori e dimensioni.

Le pareti ed i soffitti sono rifiniti a gesso. Gli apparecchi igienico sanitari sono in vetrochina con rubinetteria tradizionale. Il bagno è dotato di vaso, bidet, lavabo e piatto doccia.

La scala interna è in ferro, il soppalco ha pavimento in legno. Il cortile sul retro è pavimentato con ceramica smaltata e presenta muri perimetrali in muratura. Il serramento di ingresso è in ferro e vetro mentre gli infissi esterni sono in legno o in alluminio anodizzato. Gli infissi interni sono in legno tamburato.

Le rifiniture e gli accessori di cui è dotato l'immobile al piano primo sono scarse, lo stato di conservazione dell'immobile è precario, versando l'immobile in stato di semi abbandono. I locali si presentano sporchi e trascurati.

L'immobile è attualmente sgombero da arredi e mobilio. *(All.11_Album fotografico stato di fatto LOTTO 2)*.

Il piano terreno dell'immobile è interamente privo di barriere architettoniche, anche se per renderlo del tutto fruibile da parte di una persona con disabilità sarebbe necessario applicare il criterio dell'adattabilità al bagno esistente. Il soppalco non può essere reso accessibile ad una persona con disabilità.

Gli impianti presenti non sono funzionanti. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ma la fornitura risulta interrotta, l'impianto idrico è del tipo con tubi in polietilene a saldare. Non è presente impianto di riscaldamento, né

impianto gas metano con allaccio alla rete. La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene attraverso uno scaldacqua elettrico. Non è presente impianto di aria condizionata. Non sono stati reperiti certificati di conformità degli impianti.

REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA

L'immobile in oggetto si trova nel centro abitato della città di Vittoria, è stato edificato certamente in data anteriore al 1942 in assenza di titoli edilizi per cui agli atti dell'Ufficio tecnico del Comune di Vittoria non è depositata una documentazione urbanistica che ne legittimi lo stato di fatto iniziale.

L'immobile però è stato oggetto di lavori di trasformazione che avrebbero necessitato il rilascio di un titolo edilizio abilitativo: sono stati certamente eseguiti lavori di manutenzione straordinaria interna ed è stata modificata la destinazione d'uso dei locali che da residenziali, destinati a civile abitazione, sono stati trasformati in locali commerciali, sede di un'attività di vendita al dettaglio.

La documentazione acquisita ha evidenziato che la Sig.ra _____, in data 03.03.2011 (prot. n. 8493), presentava la pratica n. 162 per richiedere il rilascio della C.E. ai sensi dell'art. 13 della L.R. 47/85 per la modifica del prospetto, le modifiche interne e il cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale commerciale per l'immobile sito a Vittoria in via G. Leopardi n. 15. Tale C.E. è stata approvata in data 06.10.2011, ma ad oggi non è stata rilasciata presumibilmente per mancato versamento dalla Sig.ra _____ degli oneri concessori richiesti dal Comune, tant'è che dagli atti acquisiti risulta che, successivamente, in data 28.05.2024 (prot. n. 24672), la stessa Sig.ra _____ ha avanzato richiesta di aggiornamento degli oneri.

Va tuttavia precisato che, per problemi riconducibili all'accessibilità dell'archivio progetti del Settore Urbanistica, il Comune di Vittoria, presso cui lo scrivente effettuava richiesta di accesso agli atti in data 26.07.2024 (prot. n.

33677) ad oggi non è però stato in grado di soddisfare la richiesta.

Conseguentemente, su indicazione dello stesso personale del Settore Urbanistica, il sottoscritto P.E. ha provveduto a contattare il professionista incaricato dalla Sig.ra _____ della presentazione della suddetta pratica, geom. _____, che ha gentilmente fornito la documentazione in suo possesso, che si allega alla presente relazione di stima.

Nella documentazione acquisita non si è rinvenuta traccia degli oneri concessori richiesti dal Comune di Vittoria per il rilascio della Concessione edilizia n. 162/2011, sicché lo scrivente non è in grado di riferirne l'ammontare esatto quantificato.

Si ritiene che, in via forfettaria, detti oneri concessori possano stimarsi in euro 4.000,00. (*All.12 Documentazione urbanistica LOTTO 2*, reperita presso il professionista incaricato dalla Sig.ra _____, geom. _____).

AGIBILITA'

L'immobile non è dotato di SCA (segnalazione certificata di agibilità), ottenibile solo a seguito del rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Il costo per la redazione della SCA è pari a € 500,00 + CNPAI 4% e IVA 22%, se dovuta, oltre spese quantificabili in € 100,00.

VERIFICA DEI DATI CATASTALI

L'immobile è così individuato all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Ragusa, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali:

- Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria (M088 – RG), foglio n. 206, particella 11759, sub 2, R.C. € 948,21, z.c. 1, cat. C/1 (negozi e botteghe), cl. 2, consistenza mq 90,00, Via Giacomo Leopardi n. 15, piano T, superficie mq 85,00.

Nell'atto di compravendita la categoria catastale indicata è A/5 (abitazione di tipo ultrapopolare).

La categoria catastale è stata oggetto di variazione in C/1 locale commerciale in sede di integrazioni richieste dall'Ufficio tecnico del Comune di Vittoria necessarie al rilascio della C.E. n 162/2011 (ad oggi non avvenuto).

La documentazione catastale agli atti è conforme allo stato dei luoghi.

(All.08_Documentazione catastale LOTTO 2 aggiornata al 05_2024: visura catastale e planimetrie catastali).

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il bene non è dotato di certificazione di prestazione energetica APE. I costi presumibili per la redazione dello stesso sono di € 300,00 + CNPAI 4% e IVA 22% se dovuta.

FORMALITA' VINCOLI O ONERI

Da esame della relazione notarile in atti, del titolo di provenienza e delle note di trascrizione acquisite, può escludersi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente *(All.13_Ispezioni ipotecarie LOTTO 2).*

Dagli stessi atti si evince invece che sull'immobile gravano le seguenti formalità che saranno cancellate in sede di decreto di trasferimento, ed esattamente:

- ISCRIZIONE del 13/04/2021 - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio del - IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 02/08/2021 - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio del -
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI;

– TRASCRIZIONE del 06/03/2024 – Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale UNEP DI RAGUSA Repertorio del – ATTO ESECUTIVO
O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene in esame il P.E. ha scelto di procedere per via sintetica, facendo riferimento ai prezzi correnti nella zona e rapportabili all'immobile da valutare. Inoltre il sottoscritto P.E. ha consultato le tabelle immobiliari fornite dall'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al II semestre 2023 che individua l'immobile in oggetto con il codice D2, zona Periferica/Aree a ovest e a sud del centro della città di Vittoria.

Il sottoscritto P.E. ritiene di dover procedere alla valutazione del bene stimandolo come civile abitazione, in quanto l'iter della pratica di sanatoria edilizia per la regolarizzazione del cambio di destinazione d'uso avvenuto, non è ancora stato completato e definito con il rilascio della C.E.

Sulla base di informazioni assunte, accertatene le pertinenze e le rifiniture, constatato lo stato di manutenzione, tenuto conto dei valori di mercato praticati attualmente per immobili simili nella stessa zona, si ritiene di poter dare all'immobile un valore pari a:

– € 500,00/mq di superficie lorda per i locali destinati a civile abitazione

Poiché le superfici lorde commerciali complessive del piano terreno sono pari a:

totale superficie lorda: mq 79,60 x 1,00 = mq 79,60

cortile scoperto: mq 10,90 x 0,25 = mq 2,72

TOTALE = mq 82,32

Moltiplicando la superficie ottenuta per il valore unitario assegnato si ottiene:

€ 500,00 x mq 82,32 = €. 41.160,00.



Al valore ottenuto va aggiunto quello del soppalco stimato in € 200,00/mq, per cui: € 200,00 x mq 48,80 = € 9.760,00.

Il valore complessivo diventa pertanto € 50.920,00.

Il valore di stima al netto dell'abbattimento forfettario del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati risulta pari a

€ 50.920,00 x 0,15 = € 43.282,00

Dal valore di stima ottenuto vanno sottratte le seguenti spese occorrenti per:

- oneri concessori da versare per il rilascio della C.E. 162/2011: € 4.000,00;
- la redazione della SCA: € 500,00 per onorari + € 100,00 per spese;
- la redazione dell'APE: € 300,00 per onorari;

Il tutto per un valore finale di € 38.382,00 che si arrotonda a € 38.300,00.

CONCLUSIONI

In risposta al quesito posto dal Sig. G.E. relativamente al cespite in oggetto il sottoscritto P.E. ritiene quanto segue:

Valore di stima lotto due..... € 38.300,00

Inoltre, la proprietà personale del bene è in capo a persone fisiche e il bene stesso è per natura e per destinazione un bene non strumentale dunque non soggetto a IVA.

A questo punto, in risposta al quesito posto dal Sig. G.E. relativamente ai cespiti oggetto della presente espropriazione, il sottoscritto P.E. ritiene quanto segue:

Valore di stima LOTTO 1 € 128.000,00

Valore di stima LOTTO 2 € 38.300,00



Il sottoscritto perito estimatore dei beni, con la presente relazione tecnica, ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rimanendo a disposizione del Giudice per l'Esecuzione per ogni eventuale necessità di chiarimento e/o di integrazione.

Detta relazione, composta da n. 31 pagine e dai nn. 13 allegati di seguito elencati, nei termini prescritti, viene depositata telematicamente nel fascicolo informatico della procedura esecutiva e comunicata alle parti.

Allega:

- All.01_Verballi di accesso LOTTO 1 e LOTTO 2
- All.02_Documentazione catastale aggiornata al 05_2024: visure catastali e planimetrie catastali LOTTO 1
- All.03_ Atto di proprietà LOTTO 1
- All.04_ Piante dell'immobile da rilievo eseguito LOTTO 1
- All.05_ Album fotografico stato di fatto LOTTO 1
- All.06a_Titolo edilizio n. 255/1999 ed elaborati grafici LOTTO 1
- All.06b_Titolo edilizio n. 630/04 ed elaborati grafici LOTTO 1
- All.07_Ispezioni ipotecarie LOTTO 1
- All.08_Documentazione catastale aggiornata al 05_2024: visura catastale e planimetrie catastali LOTTO 2
- All.09_Atto di proprietà LOTTO 2
- All.10_Piante dell'immobile da rilievo eseguito LOTTO 2
- All.11_Album fotografico stato di fatto LOTTO 2
- All.12_Documentazione urbanistica LOTTO 2
- All.13_Ispezioni ipotecarie LOTTO 2

Con osservanza.

Ragusa, 10 ottobre 2024

Arch. Francesco Nicita n.q.

