

ALLEGATO N.4
SCHEMA RIEPILOGATIVO
(SCHEMA SINTETICA E SCHEMA IMMOBILE)ASTE
GIUDIZIARIE®
SCHEMA SINTETICA
Lotto 1. APPARTAMENTO

Esec. 171/2023 contro: _____

Giudice Dott. *Giliberto Orazio Rapisarda***Custode Giudiziario Dott.** *Michela Gelanzè***Esperto del procedimento:** *arch. Lorena Figurino Gangitano*

Diritto	_____
Bene	• Appartamento al terzo piano raggiungibile esclusivamente con scala esterna condominiale facente parte di un piccolo edificio familiare composto da 3 livelli ed 1 sottostrada. • Parte frazionata di un intero vano con destinazione garage nel primo livello sottostrada raggiungibile tramite una rampa all'interno della proprietà condominiale e attraversando un bene comune non censibile di pertinenza comune a tutti i condomini usato come spazio di manovra. • Parte frazionata di un intero vano con destinazione deposito/magazzino nel primo livello sottostrada raggiungibile tramite una rampa all'interno della proprietà condominiale e attraversando un bene comune non censibile di pertinenza condominiale usato come spazio di manovra
Ubicazione	Comune di Vittoria, Via Luigi Longo s.n.c. Coord. Geografiche: (lat. 365617,98 lon. 141321,52)
Titolarità	Il diritto pignorato è pari alla piena proprietà dell'immobile _____
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolarità. I beni pignorati sono di proprietà di _____ _____ per atto di compravendita a rogito notaio dott. Maria di Matteo del 09/07/1998, rep. N. 29102 trascritto presso l'Agenzia del Territorio- _____

	con sede in Vittoria. La [redacted] aveva costruito con regolare C.E. rilasciata nel 1998 dal Comune di Vittoria su terreno identificato catastalmente al F. 133 p.lla 228 di are 2.34.
Dati Catastali	- Catasto fabbricati del Comune di Vittoria, foglio 133, p.lla 712 sub. 9, categoria A/3, classe 2, consistenza 5.5 vani, sup.catastale 127 mq, rendita €.253,66. - La frazione di magazzino è riportata al NCEU come segue: Catasto fabbricati del Comune di Vittoria, foglio 133, p.lla 712 sub. 5, categoria C/2, classe 1, sup. 27 mq, rendita €.58,57. - La frazione di garage è riportata al NCEU come segue: Catasto fabbricati del Comune di Vittoria, foglio 133, p.lla 712 sub. 6, categoria C/6, classe 1, sup. 23 mq, rendita €.42,76.
Lotto	Lotto unico costituito da appartamento al terzo piano oltre area garage e magazzino
Occupazione	Il bene risulta libero
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi	Il bene risulta con irregolarità rispetto il titolo autorizzativo comunque sanabili con SCIA
Immobile insanabile	Il bene ha difformità sanabili
Titolarità Urbanistica	L'immobile in esame è stato realizzato con di C.E. 547 del 19/02/1998 prot. 4993 in variante alla C.E. 319 del 17/06/1997, in nome alla ditta [redacted] quale titolare dell'impresa individuale omonima. Nel titolo autorizzativo ed in particolare all'art. 2 è prescritto che la superficie destinata a parcheggio è pertinenza della costruzione; di conseguenza la parte di parcheggio di proprietà dei [redacted] risulta pertinenza all'appartamento, ne consegue che la vendita non può avvenire per lotti separati.
Agibilità/Abitabilità	Il bene è dotato di certificato di abitabilità del 11/01/2001 rilasciato dal Dirigente del Comune di Vittoria
Vincoli di edilizia residenziale pubblica	Il bene non rientra tra i vincolo di edilizia residenziale pubblica
Prezzo/costo di affrancazione dai vincoli di edilizia residenziale pubblica	Il bene non rientra tra i vincolo di edilizia residenziale pubblica

pubblica	
Divisibilità	Il bene è pignorato per l'intero della quota
Valore di Mercato	€ 134.100,00
Valore di Vendita Forzata	€ 112.497,50
Valore del Canone di Mercato	€ 450,00
Vendibilità e motivo	Il bene è mediamente vendibile in quanto al terzo piano e senza ascensore.
Vincoli	Il bene ricade in zona priva di vincoli paesaggistici o altri
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.
Oneri	Non vi sono oneri inadempiti
APE	Il bene è privo di APE

Iscrizioni		
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Iscritta al Tribunale di Ragusa il 29/02/2008 - Registro Particolare 1006 Registro Generale 4473-	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO iscritta al Tribunale di Ragusa il 31/03/2008 - Registro Particolare 1608 Registro Generale 6792	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO iscritta al Tribunale di Ragusa il 31/03/2008 - Registro Particolare 1609 Registro Generale 6793
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO iscritta al Tribunale di Ragusa il 31/03/2008 - Registro Particolare 1610 Registro Generale 6794	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO iscritta al Tribunale di Ragusa il 31/03/2008 - Registro	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO iscritta al Tribunale di Ragusa il 07/04/2008 - Registro
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO iscritta al Tribunale di Ragusa il 07/04/2008 - Registro Particolare 1718 Registro Generale 7267	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO iscritta al Tribunale di Ragusa il 07/04/2008 - Registro	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO iscritta al Tribunale di Ragusa il 07/04/2008 - Repertorio
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO iscritta presso il Tribunale Di Ragusa il 06/12/2013 Repertorio		
Trascrizioni		

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievole sul bene oggetto di pignoramento:

Firmato Da: FIGURINO GANGITANO LORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 50750

	TRASCRIZIONE del 17/07/2008 - Registro Particolare 9200 Registro Generale 14818. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 44/2008 del 04/06/2008.	TRASCRIZIONE del 19/12/2008 - Registro Particolare 16289 Registro Generale 26166. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI	TRASCRIZIONE del 19/12/2008 - Registro Particolare 16290 Registro Generale 26167. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI
	TRASCRIZIONE del 19/12/2008 - Registro Particolare 16291 Registro Generale 26168 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI	TRASCRIZIONE del 19/12/2008 - Registro Particolare 16292 Registro Generale 26169. Pubblico	TRASCRIZIONE del 19/12/2008 - Registro Particolare 16293 Registro Generale 26170. Pubblico
	TRASCRIZIONE del 19/12/2008 - Registro Particolare 16294 Registro Generale 26171. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI	TRASCRIZIONE del 19/12/2008 - Registro Particolare 16295 Registro Generale 26172 Pubblico	

Firmato Da: FIGURINO GANGITANO LORENA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 50750

SCHEDA IMMOBILE

Lotto unico

Descrizione	Appartamento al terzo piano raggiungibile esclusivamente con scala esterna condominiale facente parte di un piccolo edificio familiare composto da 3 livelli ed 1 sottostrada ove sono ubicati parte del garage e deposito, sito a Vittoria (RG) in via Longo s.n.c. Catasto fabbricati del Comune di Vittoria, foglio 133, p.lla 712 sub. 9-5-6				
Destinazione	Abitazione				
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m2)	indice	Sup. Comm. (m2)	
Superficie principale	S1	126	1,00	126	
Sup secondaria, lastrico e balconi	S2	126	5%	6	
Superficie pertinenze	SUP	60	30%	18	
Superficie commerciale (SUP)					mq. 150
Valore di Mercato	€ 134.100,00				
Valore di stima di VENDITA FORZATA	€ 112.497,50				
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)	€ 450,00				



TRIBUNALE DI RAGUSA

RELAZIONE DI C.T.U.

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 171/2023

G.E.: dott. Giliberto Orazio Rapisarda**Custode giudiziario:** dott.ssa Michela Gelanzè**Perito estimatore:** arch. Lorena Figurino Gangitano.

I. GENERALITÀ

La sottoscritta arch. Lorena Figurino Gangitano con studio in Ragusa, viale dei Platani 34/B, nominata Perito estimatore nella esecuzione Immobiliare in epigrafe, con provvedimento del 26/09/2023, ha ricevuto l'incarico di rispondere ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento ad esperto di Stima.

Il mandato ricevuto si compone di una fase relativa al controllo dei beni e documentale ed una fase di redazione della perizia di stima. Entrambe le fasi sono articolate in un elenco con sequenza ordinale individuata da successione di lettere.

Per maggiore chiarezza espositiva la presente relazione ripropone lo stesso elenco del mandato distinto nelle due fasi individuate.

SOMMARIO

Sommario

RELAZIONE DI C.T.U.....	8
1. Generalità.....	8
FASE DI CONTROLLO DEI BENI DOCUMENTALE	10
A. Inizio operazioni peritali.....	10
B. Esame documentazione	10
A. Regolarità edilizia, agibilità dello stabile, costi sanatorie, obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non adempiute.....	13
B. Sussistenza di vincoli	13
C. Accesso all'immobile con l'assistenza del custode.....	13
D. Accertamento presso amministrazione condominiale.....	14
E. controlli presso l'agenzia delle entrate di eventuali terzi occupanti.....	14
F. verifica di pendenze di cause relative a domande trascritte sull'immobile	14
ELAZIONE DI STIMA LOTTO unico. Appartamento al terzo piano compreso garage e deposito	15
a) Identificazione del bene.....	15
b) Stato di possesso del bene	17
c) 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.....	17
d) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimenti ecc	17
e) Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso	18
b) Attestato di prestazione energetica	21
c) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa	21
Determinazione del valore commerciale.....	22
Abbattimento forfettario	28
d) indicazione del valore finale del bene.....	28
e) Pignoramento di quota.....	28
f) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, INTERNA ED ESTERNA.....	2

FASE DI CONTROLLO DEI BENI E DOCUMENTALE

A. INIZIO OPERAZIONI PERITALI

In accordo col custode è stata data comunicazione scritta alle parti a mezzo raccomandata A/R e tramite posta elettronica certificata, sull'inizio delle operazioni peritali che avrebbero avuto luogo giorno 25 ottobre alle ore 16,30. Ivi ho trovato il s. [REDACTED] del bene oggetto di pignoramento.

B. ESAME DOCUMENTAZIONE

Sono stati esaminati l'atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale ed è stato riscontrato che in tali atti i beni pignorati sono stati individuati come segue:

- *Appartamento al terzo piano raggiungibile esclusivamente con scala esterna condominiale facente parte di un piccolo edificio familiare composto da 3 livelli ed 1 sottostrada, sito a Vittoria (RG) in via Longos.n.c.*
- *Parte frazionata di un intero vano con destinazione garage nel primo livello sottostrada raggiungibile tramite una rampa all'interno della proprietà condominiale e attraversando un bene comune non censibile di pertinenza comune a tutti i condomini usato come spazio di manovra.*
- *Parte frazionata di un intero vano con destinazione deposito/magazzino nel primo livello sottostrada raggiungibile tramite una rampa all'interno della proprietà condominiale e attraversando un bene comune non censibile di pertinenza condominiale usato come spazio di manovra*

L'unità immobiliare è riportata al NCEU come segue: Catasto fabbricati del Comune di Vittoria, foglio 133, p.lla 712 sub. 9, categoria A/3, classe 2, consistenza 5.5 vani, sup.catastale 127 mq, rendita €253,66.

La frazione di magazzino è riportata al NCEU come segue: Catasto fabbricati del Comune di Vittoria, foglio 133, p.lla 712 sub. 5, categoria C/2, classe 1, sup. 27 mq, rendita €58,57.

La frazione di garage è riportata al NCEU come segue: Catasto fabbricati del Comune di Vittoria, foglio 133, p.lla 712 sub. 6, categoria C/6, classe 1, sup. 23 mq, rendita €42,76.

E' stato inoltre verificato che:

- a) I documenti in atti risultano completi ed i beni sono stati correttamente identificati come sopra descritti.
- b) I beni oggetto di espropriazione sono stati esattamente individuati in relazione ai dati catastali ed ai registri immobiliari come descritti in oggetto.
- c) Il diritto pignorato è pari alla piena proprietà dell'immobile. I debitori risultano proprietari per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno così come trascritto nell'atto di pignoramento registrato in data 20/09/2023 Registro Particolare 11269 Registro Generale 15046 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1951 del 24/07/2023
- d) L'immobile è pervenuto ai debitori per atto di compravendita a rogito notaio Maria di Matteo in Vittoria il 09/07/1998, rep. 29102, e trascritto presso l'agenzia del Territorio di Ragusa il 15/07/1998 al n. 7411
- e) Non sono state riscontrate servitù o altri vincoli trascritti o iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.
- f) I cespiti risultano pignorati per l'intera quota. I debitori sono proprietari rispettivamente per il 50%. Sul bene non esistono altri diritti di proprietà.
- g) Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto le seguenti formalità:

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

11.

13.

14.

15.

16.

17.

19.

20.

21.

Per l
canc

22.

A. REGOLARITÀ EDILIZIA, AGIBILITÀ DELLO STABILE, COSTI SANATORIE, OBBLIGAZIONI DERIVANTI DA CONVENZIONI URBANISTICHE NON ADEMPIUTE

In seguito ad accertamento ho verificato la seguente documentazione:

- o Il bene sito a Vittoria in via Longo fa parte di un piccolo immobile di 3 livelli, ed 1 sottostrada ove sono ubicati i garage e depositi
- o L'intero immobile è dotato di **C.E. 547 del 19/02/1998** prot. 4993 in variante alla C.E. 319 del 17/06/1997, in ditta [REDACTED] o quale titolare dell'impresa individuale omonima
- o Il bene è dotato di **certificato di abitabilità** rilasciato dal Dirigente del Comune di Vittoria 11/01/2001.
- o Non risultano obbligazioni non adempiute derivanti da convenzioni urbanistiche.
- o Lo stato di fatto risulta leggermente difforme dalle planimetrie di progetto per una diversa distribuzione interna dei tramezzi.

B. SUSSISTENZA DI VINCOLI

Nell'immobile sito a Vittoria in via Longi, ricadente in zona B4 non vi è la sussistenza di vincoli.

C. ACCESSO ALL'IMMOBILE CON L'ASSISTENZA DEL CUSTODE

In data 25/10/2023 è stato possibile accedere ai beni oggetto di pignoramento. Al sopralluogo, per la parte attrice non c'era nessuno, per la parte convenuta era presente il [REDACTED]

E' stata verificata la consistenza dell'immobile, la corrispondenza con i dati catastali, è stato accertato lo stato di conservazione, è stato verificato lo stato di possesso del beni e si è potuto quindi procedere alla relazione di stima.

In tale occasione sono state fornite dalla dottoressa Michela Gelanzè all'esecutato le informazioni necessarie sul processo esecutivo e che fino al giorno dell'udienza fissata (a norma dell'art. 569 c.p.c.) potrà depositare istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c. e quanto contenuto nel verbale, letto ai presenti nonché controfirmato dai partecipanti al sopralluogo.

D. ACCERTAMENTO PRESSO AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Si precisa che in corso di sopralluogo il debitore ha comunicato che non è costituito il condominio giuridico per cui il pagamento delle spese comuni avviene in maniera concordata con gli altri condomini. Non risultano spese insolute.

E. CONTROLLI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI EVENTUALI TERZI OCCUPANTI

Il giorno del sopralluogo ho potuto constatare che l'immobile era abitato dai debitori.

F. VERIFICA DI PENDENZE DI CAUSE RELATIVE A DOMANDE TRASCRITTE SULL'IMMOBILE.

Sull'immobile oggetto di valutazione ad oggi non pendono cause relative a domande trascritte.

Dalle indagini e da ricerche effettuate assieme al custode presso il Tribunale di Ragusa posso affermare che risulta l'estinzione dei procedimenti esecutivi iscritti a ruolo a seguito dei seguenti pignoramenti:

1. **TRASCRIZIONE** del 17/07/2008 - Registro Particolare 9200 Registro Generale 14818. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 44/2008 del 04/06/2008. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
2. **TRASCRIZIONE** del 19/12/2008 - Registro Particolare 16289 Registro Generale 26166. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 70/2008 del 10/10/2008. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
3. **TRASCRIZIONE** del 19/12/2008 - Registro Particolare 16290 Registro Generale 26167. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 71/2008 del 10/10/2008. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
4. **TRASCRIZIONE** del 19/12/2008 - Registro Particolare 16291 Registro Generale 26168 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 73/2008 del 10/10/2008. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. 1. Annotazione n. 1507 del 05/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. **TRASCRIZIONE** del 19/12/2008 - Registro Particolare 16292 Registro Generale 26169. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 74/2008 del 10/10/2008. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
6. **TRASCRIZIONE** del 19/12/2008 - Registro Particolare 16293 Registro Generale 26170. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODICA Repertorio 72/2008 del 10/10/2008. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
7. **TRASCRIZIONE** del 19/12/2008 - Registro Particolare 16294 Registro Generale 26171. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODICA Repertorio 75/2008 del 10/10/2008. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (RESTRIZIONE DI BENI)
8. **TRASCRIZIONE** del 19/12/2008 - Registro Particolare 16295 Registro Generale 26172 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODICA Repertorio 76/2008 del 10/10/2008. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (RESTRIZIONE DI BENI)

**ELAZIONE DISTIMA LOTTO UNICO. APPARTAMENTO AL TERZO PIANO
COMPRESO GARAGE E DEPOSITO**

a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene risulta di proprietà pari.

Si tratta di un appartamento per civile abitazione al piano primo di un piccolo condominio costituito da tre livelli fuori terra e privo di ascensore. E' all'interno di un'area recintata con muretto e ringhiera ed ha un ingresso condominiale pedonale ed uno carrabile che conduce al primo livello sottostrada ove vi è una zona per parcheggio e deposito.

Il cespite oggetto di causa è censito al NCEU come segue:

- Catasto fabbricati del Comune di Vittoria, foglio 133, p.lla 712 sub. 9, *categoria A/3, classe 2, consistenza 5.5 vani, sup.catastale 127 mq, rendita €253,66.*
- La frazione di magazzino (lotto 3) è riportata al NCEU come segue: Catasto fabbricati del Comune di Vittoria, foglio 133, p.lla 712 sub. 5, *categoria C/2, classe 1, sup. 27 mq, rendita €58,57.*
- La frazione di garage (lotto 2) è riportata al NCEU come segue: Catasto fabbricati del Comune di Vittoria, foglio 133, p.lla 712 sub. 6, *categoria C/6, classe 1, sup. 23 mq, rendita €42,76.*

Il cespite in oggetto è ubicato in via Longhi s.n. a Vittoria al terzo piano raggiungibile con scala esterna condominiale. Fa parte di un piccolo edificio familiare composto da 3 livelli ed 1 sottostrada ed è privo di ascensore.

L'appartamento ha 2 lati ciechi e prende luce solo dal prospetto sud e da quello a nord.

Vi è inoltre un cavedio interno che permette luce ed aria di alcuni vani.



Figura 1. Immagine aerea estratta dal sito google hearth con l'identificazione del bene oggetto di pignoramento.



Figura 2. Stralcio della mappa catastale con indicazione della particella d'interesse.

b) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Il bene oggetto del pignoramento del 24/07/2023 trascritto in data 20/09/2023 al n. 11269/15046 a favore di [REDACTED], ad oggi risulta come segue:
immobile nel Comune di Vittoria, identificato al foglio 133, p.lla 712 sub. 9, categoria A/3, classe 2, consistenza 5.5 vani, sup.catastale 127 mq, rendita €. 253,66.

Intestatari.

nominativo	Codice fiscale	titolarità	quota
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

I beni di cui sopra sono pervenuti ai [REDACTED] per atto di compravendita a rogito notaio dott. Maria di Matteo del 09/07/1998, rep. N. 29102 trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di pubblicità immobiliare di Ragusa il 15/07/1998 al n. 7411 da parte di [REDACTED] con sede in Vittoria. La [REDACTED] che è anche il titolare del titolo abitativo aveva costruito con regolare C.E. rilasciata nel 1998 dal Comune di Vittoria su terreno identificato catastalmente al F. 133 p.lla 228 di are 2.34.

I beni di cui trattasi sono da considerarsi "liberi al decreto di trasferimento".

c) 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 ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO ARTISTICO.

Sui beni in esame per quanto è stato possibile accertare non gravano formalità.

d) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE: ISCRIZIONI IPOTECARIE (ANCHE SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO), PIGNORAMENTI, SENTENZE DI FALLIMENTI ECC.

Dalle ispezioni ipotecarie sul bene oggetto di pignoramento effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa del 7/11/2023, sono risultate diverse formalità che risulteranno comunque non opponibili all'acquirente ed elencate nel capitolo B.
Non risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

- e) INFORMAZIONI SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ SULLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO.

L'immobile in esame è stato realizzato con di C.E. 547 del 19/02/1998 prot. 4993 in variante alla C.E. 319 del 17/06/1997 [redacted] individuale omonima.

Nel titolo autorizzativo ed in particolare all'art. 2 è prescritto che la superficie destinata a parcheggio è pertinenza della costruzione; di conseguenza la parte di parcheggio di proprietà [redacted] risulta pertinenza all'appartamento, ne consegue che la vendita non può avvenire per lotti separati. Solo il magazzino potrebbe essere venduto singolarmente ma per dimensioni, per il fatto che è contigua all'area del parcheggio ritengo che la vendita deve essere unica.

Il bene è dotato di certificato di abitabilità rilasciato dal Dirigente del Comune di Vittoria 11/01/2001

Per quanto riguarda l'appartamento la planimetria di progetto autorizzata e coincidente con la planimetria catastale, è leggermente difforme dallo stato di fatto. Le difformità, comunque sanabili con una scia di variante per le opere che non costituiscono variazioni essenziali, consistono nella distribuzione diversa dei tramezzi.

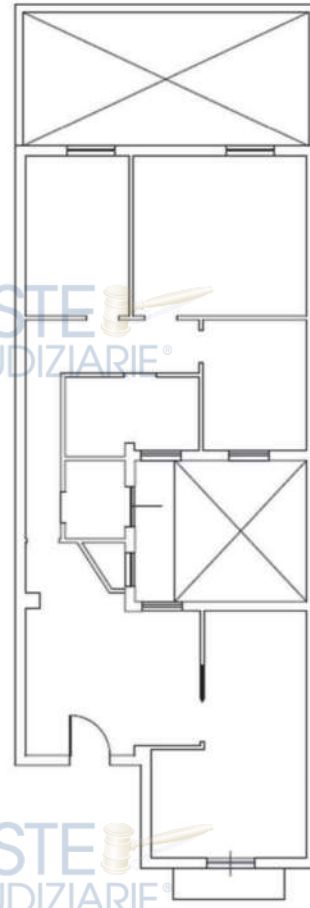
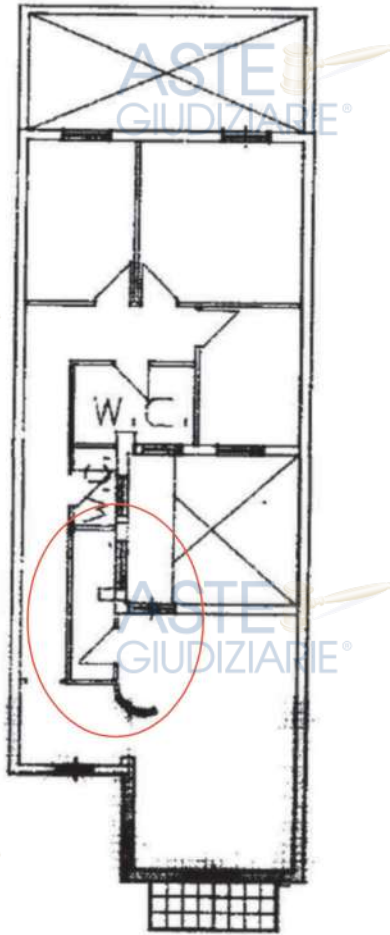
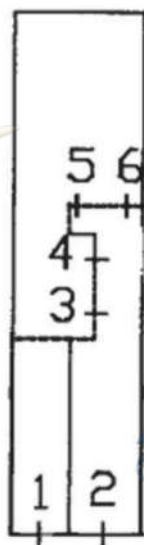


Figura 3 Stralcio della planimetria catastale con zona cerchiata in riferimento ai tramezzi differenti rispetto lo stato di fatto. Nell'immagine adiacente lo stralcio del rilievo.

Medesima situazione per quanto riguarda il garage e deposito. La planimetria di progetto autorizzata è leggermente difforme dallo stato di fatto. Le difformità, comunque sanabili con una scia di variante per le opere che non costituiscono variazioni essenziali, consistono nella distribuzione diversa dei tramezzi e di due aperture sul prospetto nel cavedio interno.

A seguire schema dei subalterni



PIANTA PIANO INTERRATO

Figura 4. Estratto della dimostrazione grafica dei subalterni. Il sub 5 e 6 sono i beni pignorati. Il sub 1 e 2 è bene comune non censibile.

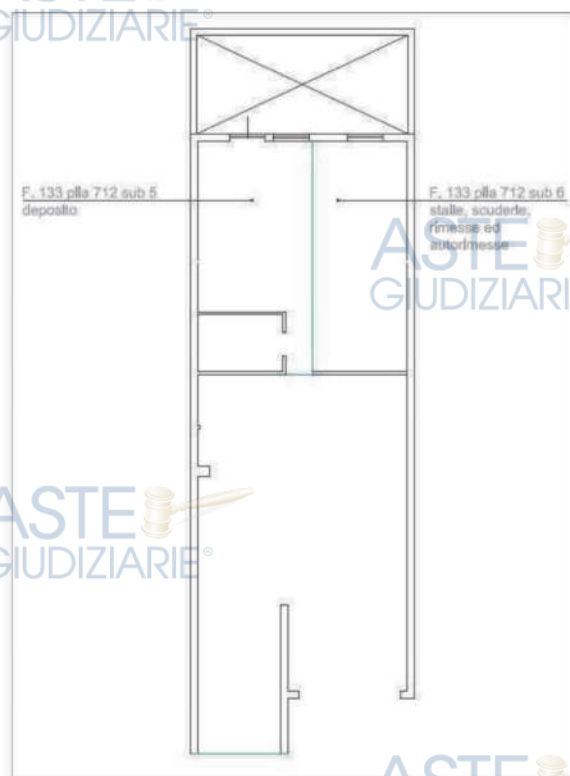


Figura 5. Schema planimetrico da rilievo

b) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Da quanto chiesto in sede di sopralluogo e dalle ricerche effettuate, l'immobile risulterebbe privo di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E). Le spese per la redazione corrispondono a € 250,00.

c) ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Il bene oggetto del pignoramento del 24/07/2023 è un appartamento al terzo piano di un condominio familiare di 3 livelli e lastrico solare. Vi è un appartamento per piano raggiungibile da una scala esterna di pertinenza comune. L'immobile è privo di ascensore. L'intero condominio insiste su un'area recintata con muretto di circa 1 m, sormontato da una ringhiera. Vi sono due accessi chiusi da cancelli in ferro, uno carrabile, ed uno pedonale.

Il bene oggetto di stima prende luce solo da due lati, la via Longo ove insiste l'ingresso e sul retro il cui prospetto si affaccia su un ampio cavedio. Gli altri lati sono ciechi.

Il superamento delle barriere architettoniche non è un requisito soddisfatto; si potrebbe superare posizionando un servo scala nelle tre rampe per raggiungere l'appartamento.

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche e non mostra segni di dissesto. La facciata esterna non mostra ammaloramenti.

L'appartamento è ben tenuto e vi è una certa cura e ricerca estetica. Le stanze risultano tutte ben illuminate ed aerate. Ha una superficie lorda di mq 126,42 come si legge anche nella relazione di variante a firma del tecnico, suddiviso in zona giorno; soggiorno e cucina, e zona notte con 3 camere da letto, bagno e lavanderia.

Allo stato attuale, l'interno appartamento presenta pavimenti in gress, le pareti ed il soffitto regolarmente intonacate con molte zone controsoffittate. Il bagno ha rivestimenti in piastrelle di ceramica ed è dotato dei pezzi sanitari quali vaso, lavabo, bidet e doccia. Le porte interne sono in legno color bianco, ben tenute e quella della lavanderia è di tipo scorrevole interno. Ha infissi in alluminio color bianco a taglio termico e persiane dello stesso materiale e colore. La porta d'ingresso all'appartamento è di tipo blindato,

Per quanto riguarda gli impianti, ho potuto verificare il funzionamento di quello elettrico ed idrico. In ogni caso il bene ha il certificato di agibilità di conseguenza gli impianti sono stati dichiarati conformi.

L'impianto termico è costituito da un termocamino che alimenta l'acqua dei termosifoni e quello idrico. Nella cucina e nella camera da letto matrimoniale sono posizionati due condizionatori con unità esterna diretta ma non ho potuto visionare il libretto di installazione.

In sede di sopralluogo mi è stato riferito che l'impianto fognario non scarica più nella fossa Imhoff come indicato nelle tavole di progetto, ma è collegato alla fognatura comunale seppur nella carpetta di concessione edilizia conservata presso il Comune di Vittoria non ho trovato la pratica di allaccio.

La superficie lorda dell'area destinata a parcheggio è pari a 30 mq e non vi è una divisione con i 30 mq del deposito. Ha unica pavimentazione in gress e le pareti risultano intonacate e tinteggiate. Gli infissi in alluminio bianco. L'intero spazio viene usato come taverna. L'accesso avviene da una porta esterna in alluminio a due ante attraversando una pertinenza comune come facilmente identificabile dalla dimostrazione dei subalterni. A delimitare l'area di cui sopra vi è un tramezzo con una porta d'accesso in legno.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

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

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

Circa il parametro da utilizzare per tale confronto ritengo che sia opportuno scegliere il mq di superficie commerciale (*"Definizione di superficie commerciale tratto dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio: "La superficie commerciale di una unità abitativa è la superficie data dalla somma della superficie utile (o calpestabile) interna (comprensiva dei muri interni di tramezzo), della superficie dei muri perimetrali (a metà di quelli divisori con un'altra unità abitativa o con vano scala o ascensore) e della superficie totale dei balconi calcolata in una determinata percentuale secondo dei coefficienti di ponderazione"*) in quanto nella zona è il parametro normalmente usato nelle trattative di compravendita.

Fatte le necessarie indagini di mercato, confrontati atti pubblici nonché richieste ed offerte di compra-vendita a me note, prese ed elaborate le misure dell'immobile, fatte le debite considerazioni in funzione dello stato nonché delle potenzialità ed in generale delle caratteristiche ho potuto accertare il valore dell'immobile in oggetto conformemente a quanto previsto dalla norma UNI 11558.

Nella determinazione di tali valori ho altresì tenuto in debito conto le quotazioni O.M.I. edite dall'Agenzia del Territorio che vengono di seguito allegate.



Figura 6. Zonizzazione del cespite in riferimento alle indicazioni OMI

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

posizioni
esclusiv

ASTE GIUDIZIARIE®

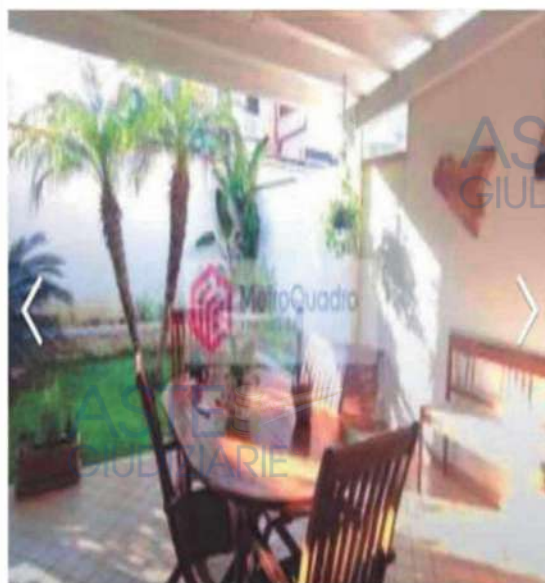
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



BENE DA STIMARE

Via Longi, Vittoria



COMPARABILE 1

Via Rosario Livantino Vittoria



COMPARABILE 2

Zona Fiera Emaia, Vittoria



COMPARABILE 3

Zona Fiera Emaia, Vittoria

Figura 9. Riferimento fotografico dei comparabili presi in considerazione per la determinazione del costo secondo la norma UNI ai fini della redazione MCA

	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3
Provincia	RG	RG	RG
Comune	VITTORIA	VITTORIA	VITTORIA
Frazione / Località			
Indirizzo	Via Razzaria Irvantina	Zona fiera Emaia	SP per Scaglitti
Latitudine			
Longitudine			
Zona	Semiperiferica	Semiperiferica	Semiperiferica
Origine del dato	Aq. immobiliare	Sito internet	Sito internet
Foto	http://www.immobiliare.it/annunci/104345207/	http://www.idealista.it/immobile/28972221/	http://www.idealista.it/immobile/28427046/
*Data (mori) (n)	1	1	1
Descrizione	VILLETTA A SCHIERA CON GIARDINO, P.T. ZONA GIORNO composta da: ingresso, ampia sala con camino e cucina unica ambiente con stufa a pellet e bagno con faretto a led. PIANO PRIMO ZONA NOTTE composta da camera matrimoniale, 2 camere singole balconate e bagno con vasca e doccia.	L'abitazione, costruita fino agli anni 60, presenta con le tipiche tipologie costruttive dell'epoca con ingresso arredabile e scala a vista, disimpegno, prima stanza ad uso soggiorno, continuando da viale due stanze da letto matrimoniali e una stanza, oltre al bagno e doppiavestibolo. presente una cucina soggiorno e un cucinino.	Villetta trifamiliare, sita nel primo piano in un palazzetto di 3 livelli. Ampia sala con camino, grande cucina e bagno in muratura con vasca e doccia, 4 camere da letto, più lavanderia, riscaldamento termofoni, camino a aria condizionata, zanzariere nelle finestre e porta entrata, giardino con piscina, zona ben servita.
Disponibilità	Libera	Libera	Libera
Anno di costr. / ristruttur.	2000	1960	1990
Qualità tipologica	Media	Minima	Media
Stato manutenz. fabbricata	Media	Media	Media
*Stato manutenz. unità imm.	Media	Media	Media
*Datazione impiantistica	Media	Minima	Media
Livello finiture	Media	Minima	Media
*N° servizi igienici	3	1	2
*Livello piano (n)	0	0	1
*Arcondare	Non presente	Non presente	Non presente
Efficienza energetica	G	G	4
Esposizione	Media	Media	Media
Luminosità	Massima	Minima	Massima
Funzionalità	Media	Media	Massima
Panoramicità	Media	Media	Media
*Esposizione auto coperta (n)	0	0	0
*Sup. commerciale (mq)	150	150	160
*Prezzo richiesto	1230.000	189.000	1200.000
Sconto (eventuale)	20%	20%	20%
Prezzo cantata	1184.000	171.200	1160.000

Figura 10. Stralcio della redazione di MCA

Aggiustamenti					
Data (mesi) (n)	10	10	10		
Sup. comm. (mqe.)	-18.544	-18.544	-13.291		
Dotazione impiantistica (n)	10	10.000	10		
Servizi igienici (n)	-14.000	10	-17.000		
Livello Piano (n)	-10.415	-14.030	-16.154		
Stato manutenz. (n)	10	10	10		
Boniposto auto coperto (n)	10	10	10		
Prezzi aggiustati finali	1151.041	168.626	1133.555	0	0
Peso dei comparabili	34%	33%	33%		
Massimo	1151.041		100%		
Minimo	168.626				
Valore del soggetto (€)					118.074
Valore di mercato unitario (€/mq)					894

Figura 11. Stralcio della redazione con l'indicazione del valore al mq

Nella redazione dell'MCA sono indicati dei parametri di valore minimo e massimo dell'immobile specificando il valore finale al mq corrispondente a €894,00 in linea peraltro con le indicazioni OMI.

Passando alla valutazione si ha:

Appartamento al terzo piano raggiungibile esclusivamente con scala esterna condominiale facente parte di un piccolo edificio familiare composto da 3 livelli ed 1 sottostrada, sito a Vittoria (RG) in via Longos.n.c. compreso parte di parcheggio e deposito al piano interrato

Catasto fabbricati del Comune di Vittoria, foglio 133, p.lla 712 sub. 9, categoria A/3, classe 2, consistenza 5.5 vani, sup.catastale 127 mq, rendita €.253,66.

Catasto fabbricati del Comune di Vittoria, foglio 133, p.lla 712 sub. 5, categoria C/2, classe 1, sup. 27 mq, rendita €.58,57.

Catasto fabbricati del Comune di Vittoria, foglio 133, p.lla 712 sub. 6, categoria C/6, classe 1, sup. 23 mq, rendita €.42,76.

Tenendo presente i valori medi di compravendita di immobili aventi le caratteristiche di quello in oggetto ed ubicati nella stessa zona o zone simili, tenendo conto del fatto che si tratta di un immobile in buono stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'attuale andamento del mercato immobiliare, la redazione della MCA ritengo che il valore unitario più probabile sia di circa € 894,00/mq di superficie commerciale dell'appartamento.

Il bene ha una superficie commerciale di mq. 150 pertanto il valore venale del bene è:

$$\text{mq } 150 \times \text{€ } 894,00/\text{mq} = \text{€ } 134.100,00$$

A questo si dovranno decurtare le cifre per regolarizzare la difformità dei tramezzi interni da effettuare con SCIA corrispondente a € 1.500,00 circa comprese le spese tecniche e le cifre per realizzazione APE di € 250,00

Di conseguenza la stima sarà di

$$\text{€ } 13.100,00 - \text{€ } 1500,00 - \text{€ } 250,00 = \text{€ } 132.350,00$$

ABBATTIMENTO FORFETTARIO

In riferimento al mandato affidatomi la stima ridotta del 15% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia di vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito, corrisponde a:

Stima del bene	€ 134.100,00
Stima del bene decurtato dalle spese per regolarizzare le difformità e per la redazione APE	€ 132.350,00
Abbattimento forfettario del 15%	€ 19.852,50
Stima con abbattimento forfettario del 15%	€ 112.497,50

d) INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Il valore finale del bene, al netto delle decurtazioni sarà di € 112.497,50

e) PIGNORAMENTO DI QUOTA

Il bene oggetto del pignoramento del 24/07/2023 trascritta in data 20/09/2023 ai nn. 11269 / 15046 Repertorio 1951 risulta pignorato per la quota dell'intero.

In allegato:

- Verbale di sopralluogo.
- Rilievo planimetrico
- Planimetrie catastali e visure dei beni.
- Attestati sui beni pignorati e certificati comunali del debitore.
- Ispezioni ipotecarie.
- Atti di vendita.
- Attestazioni dell'avvenuta trasmissione alle parti della presente perizia.

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

Ragusa, 08/03/2024

Il C.T.U.

Arch. Lorena Figurino Gangitano

Lorena  *Gangitano*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®