TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE CIVILE

OGGETTO	*RELAZIONE DI STIMA:* - *APPARTAMENTO PIANO TERRA SITO A VITTORIA IN VIA FARINI N° 72, CENSITO AL FOGLIO 209 PARTICELLA 11611 SUB 1;* - *APPARTAMENTO PIANO PRIMO SITO A VITTORIA IN VIA FARINI N° 72, CENSITO AL FOGLIO 209 PARTICELLA 11611 SUB 2;*
RIFERIMENTO	*ESECUZIONE IMMOBILIARE N°180/2023*

Giudice: Dott. Carlo Di Cataldo

Custode Giudiziario: Avv. Marco Gerratana

CTU: Ing. Emanuele Schembari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA:

A CARICO DI:

Ragusa 30/05/2024

IL TECNICO

Ing. Emanuele Schembari

Ordine degli Ingegneri Ragusa
INGEGNERE
SCHEMBARI
EMANUELE
B33

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

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 ½ 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 giustifichino 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)

Firmato Da: SCHEMBARI EMANUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31eccd

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

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.

Il bene oggetto della perizia è un appartamento al piano terra ed al piano primo di un immobile sito a Vittoria (RG) in Via Farini n°72, adibito a civile abitazione.

Catastalmente l'immobile è individuato come segue:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	ZONA CENS.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
	209	11611	1	001	A/4	01	4,5 vani	80 mq	€ 142,23
	209	11611	2	001	A/4	01	4 vani	91 mq di cui 11 mq superfici non coperte	€ 126,43

Gli estremi catastali sono riportati nella Visura catastale storica **Allegato 1** e nella planimetria catastale **Allegato 2**

La visura catastale non riporta lo stato dei fatti in quanto:

1) La parte dell'immobile al piano terra catastalmente individuata al foglio 209 particella 11611 sub 1, secondo quanto previsto dalla concessione edilizia n°115 del 08/03/2000 e quanto accertato in fase di sopralluogo, consiste in n° 3 vani oltre ai servizi, mentre nella visura risulta essere indicata la consistenza di n° 4,5 vani. Inoltre, nella visura vengono riportati mq 3 di aree scoperte che di fatto non sono presenti.
2) La parte dell'immobile al piano primo catastalmente individuata al foglio 209 particella 11611 sub 2, secondo quanto previsto dalla concessione edilizia n°115 del 08/03/2000 e quanto accertato in fase di sopralluogo l'immobile, consiste in n° 4 vani e tale indicazione ha trovato riscontro in fase di sopralluogo
3) La parte dell'immobile al piano secondo composto da un locale di sgombero e terrazza non viene individuata catastalmente.

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

Dai riscontri effettuati in fase di sopralluogo l'immobile ha una consistenza di 80 m² al piano terra e di 91 m² al piano primo di cui 11 m² superfici scoperte, al secondo piano troviamo un locale di sgombero di m² 17 oltre terrazzo scoperto di m² 37.

Il pignoramento è relativo alla piena proprietà dell'immobile.

Il bene risulta avere ingresso tramite un portoncino in Via Farini n°72, tramite rampe di scale è possibile accedere al piano primo; tramite rampe di scale è possibile accedere al piano secondo dove si trovano il locale di sgombero e la terrazza.

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;

L'immobile è sito in Via Farini n°72, via centrale del comune di Vittoria (RG), e si compone come segue:

- Piano terra, primo piano, secondo piano con terrazza.

Il piano terra è costituito da un soggiorno, un disimpegno, un bagno ed una camera da letto.

Il piano primo è costituito da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un disimpegno, un bagno;

Il piano secondo è costituito da un locale di sgombero oltre ad un terrazzo.

L'immobile ha ingresso da Via Farini al civico 72 e possiede una esposizione prospiciente in Via R. Pilo. L'ingresso dell'immobile si trova a NORD del corpo di fabbrica, mentre la parte dell'immobile su Via R. Pilo è la parte OVEST dello stesso.

La pendenza della via R. Pilo rende l'immobile rialzato rispetto alla Via Farini, questo comporta che il piano terra risulti un piano ammezzato sul prospetto di Via R. Pilo.

Sulla Via R. Pilo al piano terra l'immobile ha tre aperture a due ante cadauna.

Sulla Via R. Pilo al piano primo l'immobile ha tre aperture di cui due a due ante ed una scorrevole.

Sulla Via R. Pilo al piano secondo l'immobile ha un'apertura ad un'anta che permette l'accesso al terrazzo.

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

Il bene ha una superficie catastale totale di m² 80 al piano terra, di 80 m² al piano primo oltre 11 m² di aree scoperte quali balconi; il piano secondo è composto da un'area di sgombero di m² 17 oltre ad un terrazzo scoperto di m² 37.

L'appartamento catastalmente consiste di n°3 vani al piano terra, si presenta in uno stato di buona manutenzione.

La pavimentazione in tutte le stanze è in ceramica.

Le pareti intonacate, imbiancate e tinteggiate in epoca recente, dividono gli ambienti come segue:

- Ingresso;
- Soggiorno;
- Disimpegno;
- Bagno;
- Camera da letto.

Il riscaldamento avviene tramite radiatori, è presente una caldaia a metano dedicata all'appartamento che permette pure di riscaldare l'acqua calda sanitaria.

Al piano primo si accede tramite una scala con rampa rifinite con ceramica.

La presenza di tale rampa costituisce una barriera architettonica per l'eventuale ingresso di disabili con capacità motorie ridotte, non è possibile comunque installare un montascale.

L'immobile al piano primo catastalmente consiste di n°4 vani, si presenta in uno stato di buona manutenzione, la pavimentazione in tutte le stanze è in ceramica.

Le pareti intonacate, imbiancate e tinteggiate in epoca recente, dividono gli ambienti come segue:

- Cucina;
- Soggiorno;
- N°2 camere da letto;
- Disimpegno;
- Bagno.

Il riscaldamento avviene tramite radiatori e impianto con caldaia a metano condiviso con il piano terra.

Al piano secondo è presente un locale di sgombero oltre alla terrazza, sulla quale è alloggiata la caldaia a metano oltre che un serbatoio per l'accumulo dell'acqua.

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è

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

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 - allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

Il possesso del bene è di proprietà:

NOMINATIVO	DATA DI NASCITA	LUOGO DI NASCITA	CODICE FISCALE	DIRITTO DI PROPRIETA'
				1/1

in forza dell'atto di compravendita Trascrizione n. 8325.1/2000 Reparto PI di RAGUSA - Pratica n. 84335 in atti dal 31-08-2000 (Allegato 3)

L'immobile è occupato dalla proprietaria dell'immobile.

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);

Per il cespite oggetto di stima, per quanto potuto accertare dal sottoscritto C.T.U., non esiste nessun vincolo.

Inoltre, da quanto potuto verificare, non esiste nessun condominio in quanto si tratta di un unico corpo di fabbrica appartenente alla stessa proprietà. Inoltre, anche se è stato stipulato un contratto di affitto del piano terra nello stesso non viene trascritto nessun vincolo circa la costituzione di un condominio.

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.

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

Per il cespite oggetto di stima identificato catastalmente al Foglio 0209 Particella 11611 Subalterno 0001 per quanto il sottoscritto C.T.U ha potuto accertare, dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri Immobiliari (Allegato 4) risultano le seguenti iscrizioni/trascrizioni:

Elenco sintetico delle formalità

1) . ISCRIZIONE del 31/07/2008 - Registro Particolare 3697 Registro Generale 15881
Pubblico ufficiale LONGOBARDO GIOVANNI Repertorio 112153/27323 del 28/07/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

2) . TRASCRIZIONE del 03/10/2023 - Registro Particolare 11770 Registro Generale 15816
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2929 del 28/07/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Per il cespite oggetto di stima identificato catastalmente al Foglio 0209 Particella 11611 Subalterno 0002 per quanto il sottoscritto C.T.U ha potuto accertare, dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri Immobiliari (Allegato 5) risultano le seguenti iscrizioni/trascrizioni:

1) . ISCRIZIONE del 31/07/2008 - Registro Particolare 3697 Registro Generale 15881
Pubblico ufficiale LONGOBARDO GIOVANNI Repertorio 112153/27323 del 28/07/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

2) . TRASCRIZIONE del 03/10/2023 - Registro Particolare 11770 Registro Generale 15816
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2929 del 28/07/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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)

L'immobile pignorato è sito nel comune di Vittoria, censito al catasto al Foglio: 209 Particella 11611 Sub Part: 1-2 cat. A/4 - Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili.

L'immobile allo stato attuale risulta conforme agli elaborati presentati relativamente alla concessione edilizia n°115 del 08/03/2000, tranne che per la demolizione di due pareti interne al piano primo che ha di fatto modificato la disposizione degli ambienti.
Nello specifico è stata rimossa la parete che separa la camera da letto dal disimpegno oltre che la parte che divideva la cucina dalla veranda coperta.

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

Inoltre, non risultano depositate le planimetrie catastali dei suddetti immobili.

Al catasto risulta depositata solamente una planimetria catastale risalente al 06-04-1940 antecedenti alle modifiche effettuate con concessione edilizia n° 115 del 08/03/2000 e anche la visura catastale non riporta degli errori.

Le modifiche delle pareti interne risultano sanabili attraverso la presentazione al comune di Vittoria di una CILA in sanatoria. La presentazione della CILA in sanatoria per opere interne richiede l'intervento di un tecnico abilitato che redigerà la documentazione necessaria per dimostrare la conformità dell'immobile.

Il costo presunto per la preparazione della documentazione oltre che per la presentazione della CILA in sanatoria a carico di un tecnico abilitato è stimata in € 2.500,00.

In merito alla redazione delle planimetrie catastali non presenti al catasto urbano, risulta necessario redigere le planimetrie aggiornate allo stato dei luoghi e sanate tramite la CILA in sanatoria e tramite la procedura DOCFA, con l'ausilio di un tecnico abilitato, devono essere presentate e aggiornate al catasto.

Il costo previsto per tali attività a carico di un tecnico abilitato è stimato in € 3.000,00.

Non risulta agli atti nessuna presentazione titoli per l'agibilità.

La mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, nel termine di 15 giorni dalla data di ultimazione dei lavori di finitura, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da € 77,00 a € 464,00 *(art. 24, comma 3 del d.P.R. 380/01)*.

Per il rilascio della agibilità deve essere nominato un professionista iscritto all'albo, con competenza specifica, che rilascia l'asseverazione delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato ed approvato e la sua agibilità.

Nel caso in esame per la presentazione della SCA, la certificazione degli impianti e la presentazione della pratica a cura di un tecnico abilitato è possibile stimare un costo di circa € 3.000,00 oltre la sanzione di € 464,00 per la presentazione tardiva.

Pertanto, sommando le voci tecniche più la sanzione amministrativa, per la presentazione della SCA, è possibile stimare un costo di € 3.000,00 + € 464,00, approssimato a € 3.500,00.

g) attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperirie o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinchè le

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

informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

Interrogando il portale della regione Sicilia 'CEFA Catasto energetico fabbricati', l'immobile pignorato, censito al catasto di Vittoria al Foglio: 209 Particella: 11611 Sub Part: 1 e sub. 2 è risultato essere privo di Attestato di Prestazione Energetica;

Non presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati.

VISURA APE

Codice fiscale del richiedente *
SCHMNL82C21H163S

Provincia *
Ragusa

Comune *
Vittoria

Riferimenti catastali obbligatori

Foglio *
209

Particella *
11611

Subalterno
1

Cerca

VAI ALLA PAGINA

Registrazione nuovi certificatori
Abilitazione certificatori iscritti
Visura APE
Consultazione Dati
Elenco Regionale Certificatori

AREA RISERVATA AI CERTIFICATORI

Caricamento APE
Elenco APE

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

Non presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati.

VISURA APE

Codice fiscale del richiedente *
SCHMNL82C21H163S

Provincia *
Ragusa

Comune *
Vittoria

Riferimenti catastali obbligatori

Foglio *
209

Particella *
11611

Subalterno
2

Cerca

VAI ALLA PAGINA

Registrazione nuovi certificatori
Abilitazione certificatori iscritti
Visura APE
Consultazione Dati
Elenco Regionale Certificatori

AREA RISERVATA AI CERTIFICATORI

Caricamento APE
Elenco APE

Anche se di tale attestato di prestazione energetica ne viene comunicata l'esistenza nel contratto di locazione registrato presso l'agenzia delle entrate il 10/10/2023.

I costi per la redazione dell'attestato di prestazione energetica presunti per tale attività a carico di un tecnico abilitato sono stimabili in € 300,00.

Riepilogo costi interventi tecnico abilitato

CILA in sanatoria	€ 2.500,00
DOCFA	€ 3.000,00
SCA + sanzioni amministrative approssimate in	€ 3.500,00
APE	€ 300,00
Totale	**€ 9.300,00**

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

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;

L'immobile è un immobile sito in Via Farini n°72, via centrale del comune di Vittoria (RG), e si compone come segue:

- Piano terra, primo piano, secondo piano con terrazza.

Il piano terra è costituito da un soggiorno, un disimpegno, un bagno ed una camera da letto.

Il piano primo è costituito da una sala pranzo, una cucina, due camere da letto, un disimpegno, un bagno ed una camera da letto;

Il piano secondo è costituito da un locale di sgombero oltre ad un terrazzo.

L'immobile ha ingresso da Via Farini al civico 72 e possiede una esposizione prospiciente in Via R. Pilo. L'ingresso dell'immobile si trova a NORD del corpo di fabbrica, mentre la parte dell'immobile su Via R.Pilo è la parte OVEST dello stesso.
La pendenza della via R.Pilo rende l'immobile rialzato rispetto alla Via Farini, questo comporta che il piano terra risulti un piano ammezzato sul prospetto di Via R. Pilo.
Sulla Via R. Pilo al piano terra l'immobile ha tre aperture a due ante cadauna.
Sulla Via R. Pilo al piano primo l'immobile ha tre aperture di cui due a due ante ed una scorrevole.
Sulla Via R. Pilo al piano secondo l'immobile ha un'apertura ad un'anta che permette l'accesso al terrazzo.

Il bene ha una superficie catastale totale di m² 80 al piano terra, di 80 m² al piano primo oltre 11 m² di aree scoperte quali balconi; il piano secondo è composto da un'area di sgombero di m² 17 oltre ad un terrazzo scoperto di m² 37.

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

L'appartamento catastalmente consiste di n°3 vani al piano terra, si presenta in uno stato di buona manutenzione.

La pavimentazione in tutte le stanze è in ceramica.

Le pareti intonacate, imbiancate e tinteggiate in epoca recente, dividono gli ambienti come segue:

- Ingresso;
- Soggiorno;
- Disimpegno;
- Bagno;
- Camera da letto.

Il riscaldamento avviene tramite radiatori, è presente una caldaia a metano dedicata all'appartamento che permette pure di riscaldare l'acqua calda sanitaria.

Al piano primo si accede tramite una scala con rampa rifinita con ceramica.

La presenza di tale rampa costituisce una barriera architettonica per l'eventuale ingresso di disabili con capacità motorie ridotte; non è possibile comunque installare un montascale.

L'immobile al piano primo catastalmente consiste di n°3 vani, si presenta in uno stato di buona manutenzione, la pavimentazione in tutte le stanze è in ceramica.

Le pareti intonacate, imbiancate e tinteggiate in epoca recente, dividono gli ambienti come segue:

- Cucina;
- Soggiorno;
- N°2 camere da letto;
- Disimpegno;
- Bagno

Il riscaldamento avviene tramite radiatori e impianto con caldaia a metano condiviso con il piano terra.

Al piano secondo è presente un locale di sgombero oltre alla terrazza, sulla quale è alloggiata la caldaia a metano oltre che un serbatoio per l'accumulo dell'acqua.

L'immobile si presenta in buono stato, l'appartamento risulta essere abitato dalla proprietaria dell'immobile che lo mantiene in uno stato di cura consono alla vita quotidiana. Gli impianti elettrici sono del tipo sottotraccia, non ci sono evidenti segni di crepe sulle pareti e/o sui soffitti, anche se al piano primo si evidenziano aree di umidità sul soffitto e sulle pareti dovute all'usura dell'impermeabilizzazione sulla terrazza.

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

La superficie utile del cespite è:

Superficie immobile piano terra 80 m²;

Superficie immobile piano primo 80 m² + 11 m² balconi;

Superficie immobile piano secondo: 17 m² locale di sgombero + 37 m² terrazzo.

Attraverso la valutazione immobiliare OMI è stato possibile determinare la stima della quotazione al metro quadro dell'immobile oggetto della perizia.

Nello specifico l'immobile è situato nella zona del comune di Vittoria denominata: B1

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

Di seguito si riportano i valori di mercato del secondo semestre rilevati dall'OMI

Quotazioni Immobiliari : Valori di Mercato - Semestre 2023/2 - elaborazione del 06-MAG-24											
Area_terr	Regione	Prov	Comune_descrizione	Zona	Cod_Tip	Descr_Tipologia	Stato	Compr_min	Compr_max	Loc_min	Loc_max
ISOLE	SICILIA	RG	VITTORIA	B1	20	Abitazioni civili	NORMALE	570,00 €	770,00 €	2,30 €	3,40 €
ISOLE	SICILIA	RG	VITTORIA	B1	21	Abitazioni di tipo economico	NORMALE	540,00 €	770,00 €	2,10 €	3,10 €

Per il calcolo della superficie lorda dell'immobile sono stati utilizzati i seguenti indici:

Computo di balconi, terrazzi e similari
• qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

• qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (veranda coperta, locale di sgombero)
Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:
• del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
• del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie lorda dell'immobile risulta pertanto pari a:

Piano terra: 80 m²;

Piano primo: 71,2 m²; + terrazza coperta: 8,8*0.5=4,4 m²; +balconi: 11*0.3 = 3,3 ➔78,9 m²

Piano secondo: locale di sgombero17 m²*0.25 =4,25 m²* + 37 m² terrazzo (25*0.15+12*0.05) 4,05 m²➔ 8,03 m²;

Superficie lorda totale dell'immobile è pari a: 80 m²+78,9 m²+8,03 m² = 167,2m² (Sl.).

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

Il valore a metro quadro per il suddetto immobile, in considerazione dell'attuale valore di mercato determinato da una serie di accertamenti circa le compravendite di immobili similari venduti nelle vicinanze, nonché dall'analisi dei valori dell'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per l'anno corrente e per la zona di interesse, è a parere del sottoscritto C.T.U. pari a:

Vimmobile ~ €670/m² pari alla media tra il valore massimo e minimo dell'OMI del secondo semestre del 2023;

Valore totale =(167,2 m² x 670€/m) = 112.024,00€ che viene arrotondato a 112.000,00€

Tenendo conto, infine, di una riduzione del prezzo di mercato pari al 15% del valore venale per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, nonché per l'assenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito, si perviene ad un valore finale di:

Valore finale = [112.000,00€- 15%]= 95.200,00€

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;

A tale valore devono essere decurtati i costi per sanare la modifica delle opere interne (2.500,00€), il costo per accatastare correttamente l'immobile, produrre le planimetrie catastali (3.000,00€), presentare l'agibilità tramite la SCA (3.500,00€) ed infine la redazione dell'attestato di prestazione energetica (300,00€), per un totale pari a 9.300,00€.

Pertanto, il valore dell'immobile è pari a 95.200,00€ - 9.300,00€ = 85.900,00€

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

Valore finale = € 85.900,00

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);

L'immobile è stato pignorato nella sua interezza.

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

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a scattare fotografie all'immobile in occasione dei sopralluoghi effettuati, ed ha provveduto a redigere un dettagliato album fotografico, allegato alla presente e formante parte integrante, a cui si rimanda per una migliore comprensione dello stato dei luoghi **(Allegato 6).**

k) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad 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;

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inoltrare copia del presente lavoro peritale presso la cancelleria delle esecuzioni Immobiliari in via telematica entro le tempistiche indicate dal Giudice in fase di udienza.

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;

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

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inoltrare altresì copia della perizia di stima al debitore esecutato ed al creditore procedente mediante posta elettronica.

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

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inoltrare altresì copia degli allegati riportati nella presente perizia.

Allegati:

Allegato 1 – Visura catastale storica Fg 209 P.lla 11611 sub 1 e 2

Allegato 2 – Planimetria catastale

Allegato 3 – Atto di compravendita

Allegato 4 - Ispezione ipotecaria Fg 209 P.lla 11611 sub 1

Allegato 5 - Ispezione ipotecaria Fg 209 P.lla 11611 sub 2

Allegato 6 – Concessione edilizia n°115 del 08/03/2000, relazione e planimetrie stato di fatto e di progetto

Allegato 7 – Relazione fotografica

Infine, il sottoscritto C.T.U. resta a completa disposizione del Giudice della Esecuzione, per qualsiasi chiarimento e/o delucidazione in merito al presente lavoro peritale che si dovesse rendere necessario.

Il CTU

Ragusa 13/06/2024

Ing. Emanuele Schembari

Ordine degli Ingegneri Ragusa
INGEGNERE
SCHEMBARI
EMANUELE
B33

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