

Incarico	2
Premessa	2
Descrizione	2
Lotti	3
Completezza documentazione ex. 567	3
Titolarità e confini	3
Confini	3
Consistenza	4
Cronistoria dati catastali	4
Dati catastali	6
Stato conservativo	6
Parti comuni	7
Servitù	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Barriere architettoniche	7
Stato di occupazione	7
Provenienze ventennali	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Stima/formazione lotti	11



INCARICO

Con provvedimento emesso in data 14/10/2023 e notificato il 16/10/2023 a mezzo di pec dal giudice dell'esecuzione dott. Carlo Di Cataldo del Tribunale di Ragusa, il sottoscritto [REDACTED]

[REDACTED], veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Col medesimo provvedimento il Giudice poneva al C.T.U. i quesiti per svolgere l'incarico e disponeva che lo stesso effettuasse il deposito della propria relazione scritta almeno 30 giorni prima dell'udienza del 26/06/2023 rinviata al 23/10/2024.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con l'accesso ai luoghi avvenuto giorno 22/11/2023 alla presenza, oltre del C.T.U., del Custode giudiziario nominato dott.ssa Gentile [REDACTED] e del [REDACTED] per parte convenuta.

Le operazioni peritali riguardanti l'ispezione dei luoghi a quest'ultima data si sono concluse.

PREMESSA

In riferimento al mandato conferito dal Tribunale di Ragusa, le operazioni di consulenza tecnica sono consistite in indagini e accertamenti presso gli uffici tecnici al fine di verificare la regolarità giuridico-amministrativa degli immobili oggetto di causa, sopralluogo per l'accesso all'immobile, previo invito delle parti a presentarsi sui luoghi oggetto di causa per procedere in contraddittorio, ricognizione dell'immobile e rilievi planimetrici e fotografici, per poterne, di seguito, descrivere le caratteristiche e lo stato di manutenzione, verificarne la regolarità tecnica e determinare il suo valore.

DESCRIZIONE

L'intero bene oggetto di pignoramento risulta essere formato da due unità edilizie già distinte per categoria catastale e con accessi indipendenti e comuni dalla pubblica via:

unità 1 (SUB13) - VIA EMANUELA LOI n. 32 scala A interno 2 Piano Terra Vittoria (RG)

unità 2 (SUB4) - VIA ALBERTO MORAVIA n. 9 Piano TERRA Vittoria (RG)

(Coordinate geografiche: 36.94810384279807, 14.519240495304144).

L'edificio ha caratteri architettonici buone e ricade in zona B3 tessuto urbano saturo del vigente P.R.G., lungo una via secondaria con larghezza di dimensioni buone, prossima ad un'arteria principale della città via strada per Gaspanella (vicino Mercato orto frutticolo).

Le due unità sopra descritti fanno parte di un fabbricato con tre piani fuori terra composto complessivamente da otto unità abitative e otto unità destinate a posto auto. Gli alloggi abitativi di tipo privato con locali e consistenza complessivi ordinari ad abitazioni di tipo civile, presentano rifiniture buone e materiali che hanno caratteristiche di media-qualità.

LOTTI

Il bene è formato dai seguenti lotti:

Lotto 1

sub 13 - VIA EMANUELA LOI n. 32 scala A interno 2 Piano Terra Vittoria (RG)

sub 4 - VIA ALBERTO MORAVIA n. 9 Piano TERRA VITTORIA (RG)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Esaminata la documentazione allegata al fascicolo si è potuto accertare la presenza agli atti della Certificazione notarile resa tramite relazione di visura ipocatastale ex art. 567 c.p.c. che riporta quanto accertato dallo scrivente tramite ispezione ipotecaria e visure catastali presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa - Ufficio provinciale - Territorio.

TITOLARITÀ

In virtù di Atto del 22/06/2007 Pubblico ufficiale Maria di MATTEO Sede VITTORIA (RG) Repertorio n. 63273 - UR Sede VITTORIA (RG) Registrazione n. 1434 registrato in data 27/06/2007 - VENDITA Voltura con n Modello Unico n. 9317.1/2007 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 02/07/2007 , l'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato :

(A)

CONFINI

Da indagini catastali l'unità edilizia oggetto di pignoramento confina:

- a sud con altro fabbricato p.lla 2433 intestato ;
- a ovest sub 15 ;
- a nord con vano scala e il sub 12

CONSISTENZA

Il fabbricato, ascensorato, consta di 4 elevazioni fuori terra, di cui il 1° e il 2° piano sono costituiti da 8 alloggi, con il terzo piano che ha delle pertinenze esclusive ai sub 16-18 , a piano terra via Alberto Moravia insiste l'ingresso agli 8 garage degli alloggi , piu ' ingresso tramite seconda scala B ai sub 14-15-18-19 mentre a piano rialzato via Emanuela Loi insiste ingresso prima scala A ai sub 12-



13-16-17 ; superiormente l'edificio si conclude con copertura a falda inclinata.

- L'unità abitativa Sub13 oggetto di stima consta di ambienti e consistenze abitative ad uso civile così distinte per nome e dimensioni come qui sotto riportate nella tabella:

soggiorno	21,50	79,45
cucina	13,00	
ripostiglio	2,45	
bagno	9,05	
camera 1	11,55	
disimp,	4,75	
camera 2	17,15	
camera 3	12,15	
Superficie residenziale utile totale		79,45

L'alloggio dispone inoltre di 2 balconi di mq e due arie scoperte i primi di mq 5 i secondi 10 mq circa .

Le altezze utili interne rimangono uniche ml 2.70 .

- L'unità Sub 4 destinata a Garage con ingresso Via Alberto Moravia 9 superficie utile mq 40

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dal confronto fra la relazione notarile allegata al fascicolo di causa e le visure storiche per immobile eseguite presso l'Ufficio del Territorio di Ragusa, il sottoscritto CTU ha potuto dedurre che l'odierna unità edilizia oggetto di esecuzione immobiliare è sorta catastalmente come da tabella seguente:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/1983 al 17/05/1993 Atto del 09/05/1983 Pubblico ufficiale GB.GARRASI Sede VITTORIA (RG) Repertorio n. 281985 - UR Sede VITTORIA (RG) Registrazione n. 1551 registrato in data 23/05/1983 - DIVISIONE Voltura n. 2961.1/1983 - Pratica n. RG0161824 in atti dal 17/11/2004	██████████ nato a VITTORIA (RG) il 18/02/1920	Catasto terreni

ASTE GIUDIZIARIE®



DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta censito al N.C.E.U. come di seguito:

Catasto Fabbricati (CF)									
Comune di Vittoria (RG)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	104	2825	13	1	A/3	3	6 vani		€ 325,37
Indirizzo	Via Emanuela Loi n°32								
	104	2825	4	1	c/6	3	40 m²		€ 105,36
Indirizzo	Via Alberto Moravia 9								
Intestazione									Proprietà
[REDACTED]									1/1

STATO CONSERVATIVO

Le finiture interne dell'immobile sono come nuove, in particolare le pareti rifinite ad intonaco civile e sovrastante tonachina ed idropittura sono segnati da tracce per il passaggio dei nuovi impianti tecnologici.

Lo stesso discorso vale per la pavimentazione, realizzata a tappeto con ceramica di tipo gres porcellanato; I servizi igienici presentano gli originari rivestimenti in ceramica con le rubinetterie e gli apparecchi sanitari in ottimo stato di conservazione.

il portoncino di ingresso al fabbricato in legno massello di nuova realizzazione.

Le finiture esterne, rappresentate da intonaco civile per esterni e strato di rivestimento in tonachina, si presentano integre.

Tutte le porte interne che chiudono i vari ambienti sono in legno verniciato e in buone condizioni.

Le aperture esterne dell'alloggio, presenti in tutti gli, constano di infissi in ottime condizioni.

L'immobile gli impianti sono come nuovi e ci sono anche due climatizzatori in sufficienti condizioni.

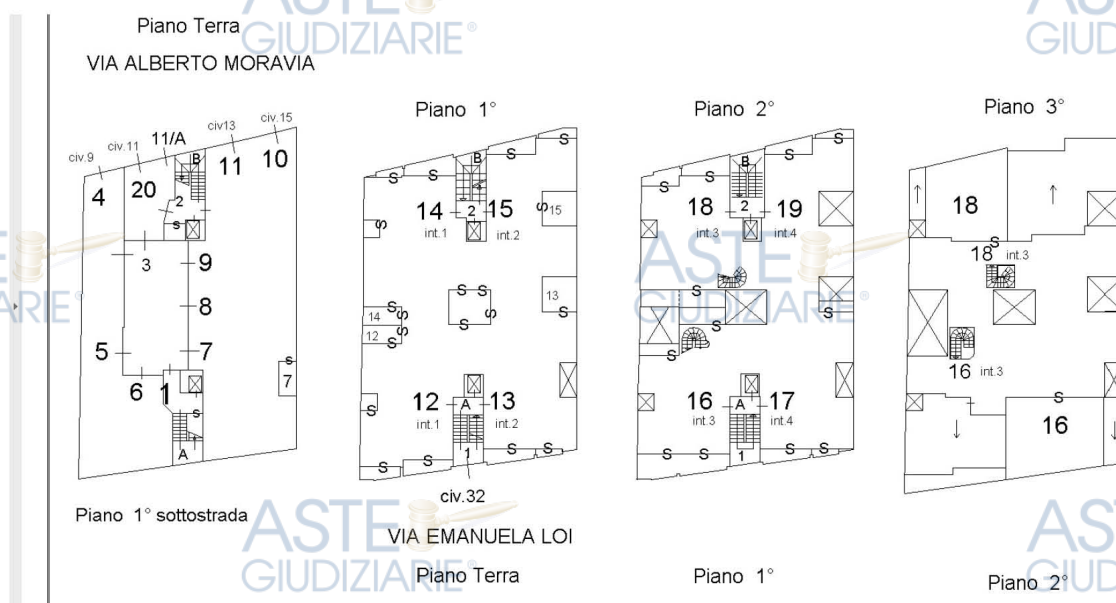
Pertanto lo stato di manutenzione dell'unità edilizia esaminata si può considerare ottimo.

PARTI COMUNI

Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare condivide parti comuni con altre unità edilizie confinanti di seguito descritte

1. Foglio 104 p.lla 2825 sub1 riguarda la parte comune della scala denominata con la lettera A piano sotto strada(garage via Moravia) a piano terra e primo con ingresso autonomo (via Loi)
2. Foglio 104 p.lla 2825 sub2 riguarda la parte comune della scala denominata con la lettera B piano terra (via Moravia) , piano primo e secondo
3. Foglio 104 p.lla 2825 sub3 piano terra(via Moravia) riguarda la parte comune individuata come spazio di accesso ai sub 4-5-6-7-8-9 e comunicante con altro bene comune sub 20 che collega il sub 2(scala denominata con la lettera B)
4. Foglio 104 p.lla 2825 spazio con civ 11 da via Moravia configurabile come un androne che mette in collegamento il sub2 -3

Per maggiore chiarezza viene allegato qui sotto l'elaborato planimetrico catastale



SERVITÙ

L'unità edilizia oggetto di esecuzione non grava di alcuna servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero fabbricato è realizzato in cemento armato e rispetta la normativa antisismica alla data di costruzione. Le tamponature esterne sono in forati doppi con intercapedine, quelle interne singole rifinite a d'intonaco e gesso

BARRIERE ARCHITETTONICHE

All'unità abitativa (Lotto 1) si accede dalla via Moravia e dalla via Loi, quest'ultima ha dei gradini che superano, un dislivello di circa 100 cm, dopo di che si supera una rampa rettilinea di scale(A) che conduce al livello primo e secondo. Sia la scala dalla via Moravia sia quella da Via Loi insistono due ascensori ciascuno per la propria parte.

All'interno di ciascun piano l'alloggio non presenta dislivelli, offre sufficienti spazi di manovra fra i vari ambienti e comunque il soddisfacimento della condizione di adattabilità potendo eseguire, nell'eventualità, in futuro interventi edilizi a costi limitati. Dall'ingresso della via Via Moravia tramite ascensore l'accesso all'unità abitativa in oggetto e' agevole anche con sedia a rotelle mentre dalla via Loi bisogna superare gli scalini di ingresso quindi diventa difficoltoso. Bisogna spendere circa 5000 euro per adeguare eventualmente l'ingresso più vicino.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'intero immobile risulta essere abitato dall'attuale proprietario

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento risulta quanto segue.



Direzione Provinciale di RAGUSA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 22/09/2024 Ora 08:46:48
Pag. 1 - Fine

**Ispezione telematica
per immobile**
Richiedente PCHWTR

Ispezione n. T4451 del 22/09/2024

Dati della richiesta

Immobile: Comune di VITTORIA (RG)
Tipo catasto: Fabbricati
Foglio: 104 - Particella 2825 - Subalterno 13
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 06/12/1989 al 20/09/2024

Elenco immobili

1. Sezione urbana - Foglio 0104 Particella 02825 Subalterno 0013

Elenco sintetico delle formalità

- [illegible]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Nessuna

20/09/2024

4. Sezione urbana - Foglio 0104 Particella 02025 Subalterno 0004

[illegible]

Pag. 10 di 13

NORMATIVA URBANISTICA

Urbanisticamente l'immobile ricade nella zona territoriale "B3 tessuto urbano saturo interno" del vigente P.R.G..

Gli indici urbanistici attuali non prevedono possibilità di ampliamento di superficie e di volumetria per il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'inizio dei lavori e' avvenuto il 9/12/2005 ,l'ultimazione delle strutture e' avvenuto il 12/12/2006 ,invece il completamento delle unita' immobiliare in oggetto presumibilmente e' avvenuta l'08/05/2007 .I lavori sono stati autorizzati grazie alla C.E. N°620 del 22/11/2005 e successiva DIA di completamento 27/11/2008 N° 10663 .L' autorizzazione del genio civile per l'inizio dei lavori strutturali ai sensi dell'art 18 n°25238 del 30/11/2005 .La richiesta di agibilita' e' stata fatta in data 30/06/2009 prot.33802 e l'agibilita' e' stata rilasciata il 05/03/2015.

Rispondenza stato originario - stato di fatto

Da quanto sopra riportato ne consegue che le attuali unità abitative risultano regolari e corrispondenti allo stato di fatto .

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

a) Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Nonostante l'immobile si presenti funzionalmente unico, esso comprende due unità catastalmente
Lotto 1

sub 13 - VIA EMANUELA LOI n. 32 scala A interno 2 Piano Terra Vittoria (RG)

sub 4 - (SUB4)- VIA ALBERTO MORAVIA n. 9 Piano TERRA VITTORIA (RG).

Per la valutazione dell'intero immobile e quindi del lotto, si è ritenuto opportuno procedere tramite l'adozione del metodo di stima per valore di mercato con lo scopo di pervenire ad un valore quanto più attendibile e che soprattutto tenga conto delle diverse variabili economiche.

Esso si avvale di indagini di mercato, presso agenzie immobiliari e banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzie delle Entrate, di valori di immobili con simili caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, presenti nella zona con riferimento all'attualità procedendo successivamente ad una mediazione di quei valori e successive correzioni. Per il tipo di immobile tale metodo è quello più in uso nella zona in cui esso è situato ed anche quello più attendibile.

Il parametro tecnico utilizzato, è stato il metro quadro.

Lotto 1 - Consistenza superfide commerciale

Destinazione	Superfide netta mq	Superfide lorda mq	Coeff.	Superficie commerciale mq	Altezza m	Piano
Abitazione p.	79,45	87,40	1,00	87,40	2,70	
box	40,00	40,00	0,80	32,00	2,50	
Balcone	15,00		0,25	3,75		1°
Superficie commerciale				123,15		
Superficie commerciale complessiva arrotondata Lotto 1				123,00		

Alla luce di quanto rilevato e prima descritto dell'immobile in esame, in considerazione della sua allocazione, si è pervenuti alla determinazione dei valori base per il bene in questione a partire dai prezzi medi unitari di riferimento corretti in base alle condizioni dell'immobile.

Valore finale
Valore finale

ASTE GIUDIZIARIE®

dell'autorità
viene trasme

Il Giudice per le Esecuzioni

ASTE GIUDIZIARIE
II C.T.
(Geom. Iapichino)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE
II C.T.
(Geom. Iapichino)

(Geom. topic)

SCHEMA SINTETICA

Lotto1

Esec.192/2023 contro:

+1, c.f.:

Giudice Dott. CARLO DI CATALDO.....

Custode Giudiziario Dott./Avv. MILENA..... BASILE.....

Esperto del procedimento: GEOM. IAPICHINO..... WALTER.....

Diritto	Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con	
Bene	Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni	
	APPARTAMENTO +GARAGE	
Ubicazione	Comune di VITTORIA, Via E.L.O.I. n. 32. (Coord. Geografiche: (.36.9481....., .14.5192.....))	
Titolarità	Atto del 22/06/2007 Pubblico ufficiale Maria di MATTEO Sede VITTORIA (RG) Repertorio n. 63273 - UR Sede VITTORIA (RG) Registrazione n. 1434 registrato in data 27/06/2007 - VENDITA	
Provenienza	Dal 03/06/2004 al 22/06/2007 Atto del 03/06/2004 Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Sede VITTORIA (RG) Repertorio n. 52576 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 7842.1/2004 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 05/07/2004	
DATI CATASTALI	FOGLIO 104 P.LLA 2825 SUB 13 A/3 3 6 vani FOGLIO 104 P.LLA 2825 SUB 4 C/6 3 40MQ	
Lotto	1	
Occupazione	L'intero immobile risulta essere abitato dall'attuale proprietario	
Completezza documentazione e ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa corretta	
Irregolarità e Abusi	IMMOBILE RISULTA REGOLARE	
Immobile insanabile		

TITOLARITA' URBANISTICA		C.E. 620 DEL 22/11/2005 E DIA DEL 27/11/2008 N°10663	
AGIBILITA'		AGIBILITA' RILASCIATA IL 5/03/2015	
cose mobili			
Divisibilità			
Valore di Mercato		€. 147.600,00	
Valore di Vendita Forzata		€. 00.000,00	
Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)		125.500,00	
Valore del Canone di Mercato		€/mese 000,00	
Vendibilità e motivo	APPARTAMENTO + BOX AUTO+ZONA RESIDENZIALE VENDIBILE		
Vincoli	NO		
Edilizia agevolata	NO		
Oneri	NO		
APE/CDU (già detratti dal valore di stima)	APE DA FARE COSTO 200EURIO		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli		IPOTECA VOLONTARIA	PIGNORAMEN TO IMMOBILE

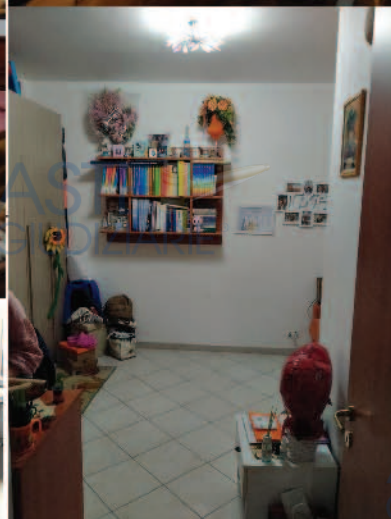
		derivante da Concessione a garanzia di Mutuo	TRIBUNALE DI Ragusa il
		EURO A FAVORE DI	
		Trascrizioni	
		Descrizione del tipo di Trascrizione,	Descrizione del tipo di Trascrizione,

SCHEDA IMMOBILE

Lotto xxx

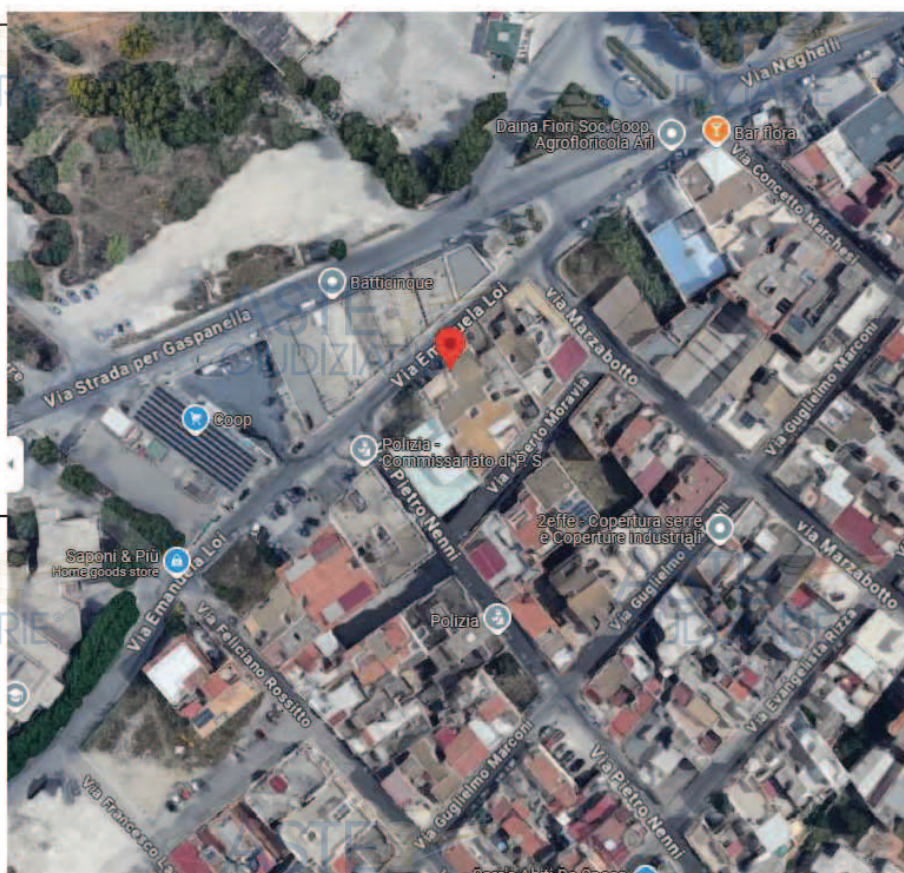
Descrizione	L'intero bene oggetto di pignoramento risulta essere formato da due unità edilizie già distinte per categoria catastale e con accessi indipendenti e comuni dalla pubblica distinte : unità 1 (SUB13)- VIA EMANUELA LOI n. 32 scala A interno 2 Piano Terra Vittoria (RG) unità 2(SUB4)- VIA ALBERTO MORAVIA n. 9 Piano TERRA VITTORIA (RG) (Coordinate geografiche: 36.94810384279807, 14.519240495304144).			
Destinazione	Abitazione			
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	indice	Sup. Comm. (m²)
Superficie principale	S1	87+40	1,00	123

Superficie balconi	SUB	15 **** MQ	****	****
Superficie terrazzo	SUT	****	****	****
Superficie pertinenze	SUP	****	****	****
Superficie commerciale (SUP)			m ² 123	****
Valore di Mercato		€. 147.600,		
Valore di stima di VENDITA FORZATA		€. 125.500,		
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)		€/mese 000,00		



ravvicinata
zione immobile

In
Con ind



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: IAPICHINO WALTER Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54a25c93571ccea0e56cf7b9ab02fc5d

