

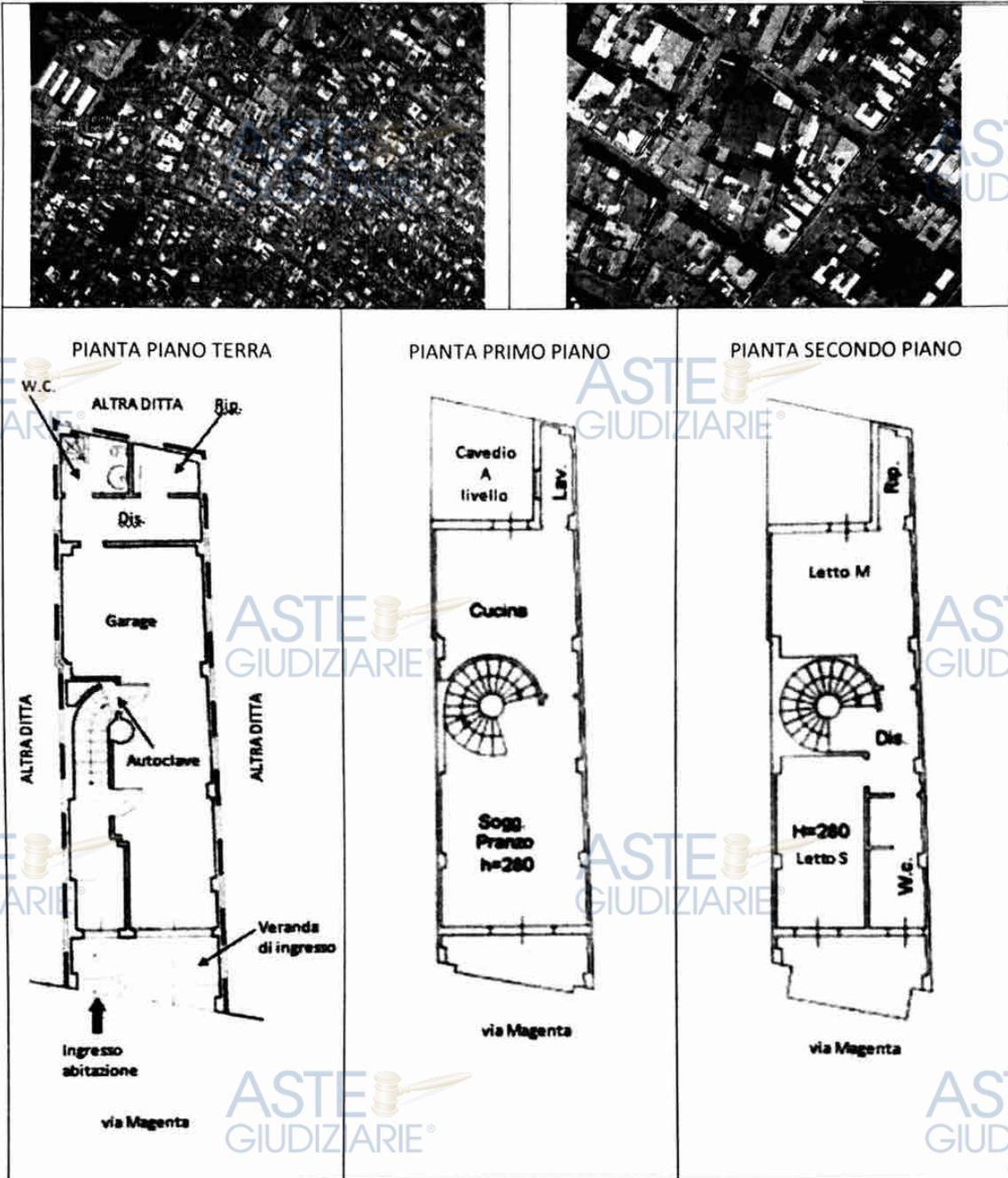




	certificazione ex art. 28 L. 64/74 prot. n.5479 del 13.3.2006, unico documento disponibile riguardante la pratica n. 404/VIT depositata presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa per i beni pignorati.	
Agibilità/Abitabilità	Deposito S.C.A. prot. n. 3636 dell'1.6.2021 (pratica n. 22275)	
Divisibilità	L'immobile risulta interamente pignorato, pertanto non sussiste la necessità né la convenienza ad una divisione in più lotti.	
<b>Valore di mercato</b>	<b>130.000,00 €</b>	
<b>Valore di stima VENDITA FORZATA</b>	<b>108.500,00 €</b>	
<b>Valore del canone di Mercato (se richiesto)</b>	<b>400,00 €</b>	
Vendibilità e motivo	Trattasi di fabbricato in buone condizioni, con lievi difformità sanabili e interventi di manutenzione di entità accettabile. Vendibile.	
Vincoli	Nessun vincolo	
Edilizia agevolata	L'immobile non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.	
Oneri	Gli oneri a carico del futuro acquirente riguardano le spese per la regolarizzazione urbanistica dello stesso, stimate pari a € 2.000,00	
A.P.E.	I presumibili costi di redazione del libretto di impianto per l'impianto di riscaldamento e per l'impianto di condizionamento, nonché per la redazione dell'APE ammontano a complessivi € 650,00, compresi iva e oneri previdenziali di legge.	
Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	ISCRIZIONI	
	Non risultano iscrizioni pregiudizievoli a carico del debitore.	
	TRASCRIZIONI	
	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE Iscritto a Ragusa il 26.9.2022 - Reg. Gen. n. 14961 – Reg. Part. n. 11110 – Pubblico ufficiale UFFICIO U.N.E.P. c/o TRIBUNALE DI RAGUSA Rep. 2319 del 12.9.2022	Si fa presente al Sig. G.E. che <b>non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità di</b>



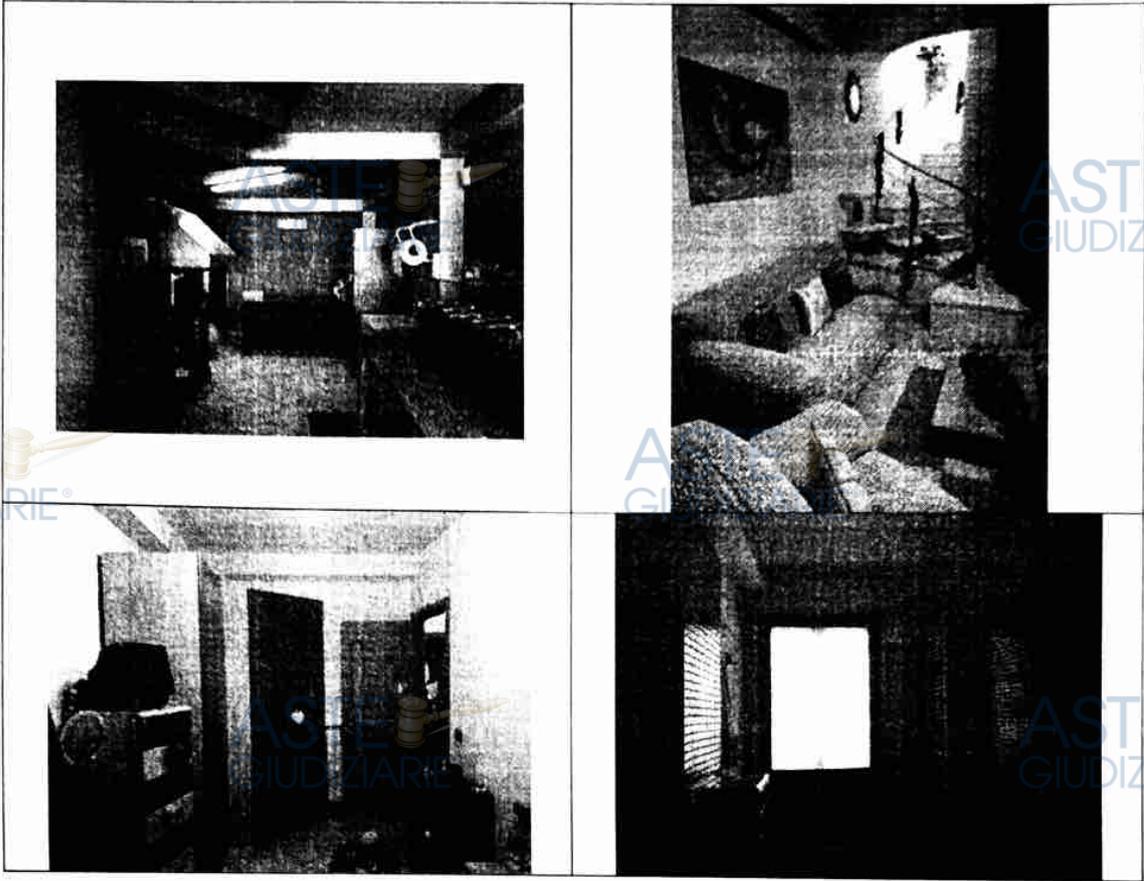
Via Magenta 11



formato Da: BA TTAGLIA SILVANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 260adfe38c9e7b7d149ca187488c0064

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

Relazione C.T.U. relativa all'Esecuzione Immobiliare R.G. n. 210/2022

G.E.: Dott. Carlo di Cataldo

Promossa da:

c.f. e iscr. Registro delle Imprese di Milano n.  
via:  
20121 Milano

Rappresentata e difesa dall'avv. (

giusta procura del 17.2.2021

Contro:

C.F.:  
Via Magenta, 512  
97019 Vittoria (RG)

Domiciliato presso :

## TRIBUNALE DI RAGUSA

**OGGETTO:** *Relazione di stima disposta dal Dott. Carlo Di Cataldo, G.E. nel Procedimento n. 210/2022 R.G. promosso dalla società veicolo di cartolarizzazione, nei confronti del signor*

## RELAZIONE DI STIMA

**1. Premessa**

Io sottoscritta Ing. Silvana Battaglia, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n.852, con studio in Ragusa vico Cairoli n. 6, sono stata nominata esperta nel procedimento in oggetto, giusto decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. e nomina del perito estimatore e del custode giudiziario emesso dal G.E. Dott. Carlo Di Cataldo in data 22.10.2022 e notificatomi tramite mail a mezzo P.E.C. in data 25.10.2022.

Con lo stesso decreto è stato nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati, in sostituzione del debitore, l'avv. Francesco Biazzo del Foro di Ragusa, ed è stata fissata l'udienza per la comparizione delle parti in data 31.5.2023.

Il mandato affidatomi, che si intende qui integralmente richiamato, è dettagliatamente descritto in allegato al suddetto decreto; dichiaro di averne preso attentamente visione al fine di espletare correttamente l'incarico.

Dichiaro altresì di aver prestato il giuramento di rito in cancelleria, sottoscrivendo il verbale di accettazione come indicato nel decreto del G.E.

Come disposto nel decreto di nomina, ovvero "*che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza*", si deduce che il termine ultimo concesso per il deposito della relazione di stima risulta giorno 1.5.2023.

Esaminati quindi gli atti di causa, rilevato lo stato dei luoghi ed effettuate le necessarie ricerche presso gli uffici pubblici competenti, si sottopone alla cortese attenzione del G.E. la seguente relazione di stima.

## 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Esaminata la documentazione contenuta nel fascicolo telematico del procedimento ed eseguiti i primi accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, di concerto con il custode giudiziario è stato fissato di dare inizio alle operazioni peritali in data 22.12.2022 alle ore 15:00, convocando le parti a mezzo PEC ovvero raccomandata A.R. presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito a Vittoria in via Magenta n. 512 e residenza del debitore sig. (Allegato H).

Nel corso del primo accesso, alla presenza del custode giudiziario avv. Biazzo, del debitore esecutato e dei suoi familiari, ho eseguito la prima ricognizione dell'immobile oggetto di pignoramento. Il debitore è stato, altresì, informato dei contenuti dell'allegato 2 al decreto di nomina.

Successivamente, in data 21.4.2023 alle ore 15:00, previo avviso delle parti con le medesime modalità applicate in precedenza (Allegato H), sono tornata presso l'immobile oggetto di pignoramento per effettuare ulteriori accertamenti tecnici, alla luce della documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria e del Genio Civile di Ragusa.

Il tutto come riportato nei corrispondenti verbali redatti dal custode giudiziario e dalla sottoscritta (Allegato I).

Contemporaneamente, al fine sia di accertare la legittimità catastale e urbanistica dei beni pignorati, sia di verificare la provenienza degli stessi al debitore, sono state eseguite ricerche presso i seguenti uffici:

- Agenzia del Territorio di Ragusa per ricerche catastali e ipo-catastali

(Allegati A e B);

- Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria per l'accertamento della regolarità urbanistica dei beni pignorati (Allegati C e D);

- Genio Civile di Ragusa, per accertare la regolarità degli interventi strutturali. *Si fa presente, relativamente alle ricerche presso il Genio*

*Civile, che in seguito a regolare richiesta di accesso agli atti prot. n.*

*0048046 del 3.4.2023, presentata dalla sottoscritta per visionare gli*

*atti della pratica n. 404/VIT presentata dal debitore per la*

*realizzazione del fabbricato oggetto di pignoramento, l'Ufficio in*

*questione ha comunicato con nota prot. n. 0052803 del 13.4.2023*

*che la suddetta pratica non è disponibile e quindi non visionabile, in*

*quanto il relativo fascicolo risulta archiviato nei locali siti in via A.*

*Grandi a Ragusa, al momento inagibili per motivi di sicurezza.*

Tuttavia, è stato possibile reperire ed acquisire copia della

certificazione ex art. 28 L. 64/74 per la pratica n. 404/VIT (Allegato

E).

Ritenuto di avere raccolto tutti i dati necessari, ho proceduto alla stesura della relazione di stima.

**3. Identificazione dei beni componenti il LOTTO e verifica della loro corretta ed esatta individuazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari.**

Come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 12.9.2022 (nota di trascrizione del 26.9.2022, Reg. Part. n. 11110, Reg. Gen. n.14961, Rep. n. 2319 del 12.9.2022) emesso *nei confronti del debitore*

signor \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, ed ivi residente in via Magenta n.512, a favore della società di  
cartolarizzazione \_\_\_\_\_, con sede a \_\_\_\_\_

**beni facenti parte del cespite pignorato sono i seguenti:**

- "1/1 della piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare sita nel  
Comune di Vittoria (RG) (codice M088), Catasto dei Fabbricati, sez.  
- Fg. 86, P.lla 1517, sub. 4, Cat. A/3, Classe 3, consistenza 5,5 vani,  
Vittoria (RG) via Magenta n. 512 piano T-1-2". Confina: a nord con  
via Magenta; a ovest con proprietà \_\_\_\_\_; a sud con proprietà  
\_\_\_\_\_ e a est con proprietà \_\_\_\_\_
- "1/1 della piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare sita nel  
Comune di Vittoria (RG) (codice M088), Catasto dei Fabbricati, sez.  
- Fg. 86, P.lla 1517, sub. 5, Cat. C/6, Classe 3, consistenza 44 mq,  
Vittoria (RG) via Magenta n. 512 piano T". Confina: a nord con via  
Magenta; a ovest con proprietà \_\_\_\_\_ a sud con proprietà  
\_\_\_\_\_ e a est con proprietà \_\_\_\_\_

Dal confronto fra quanto elencato nell'atto di pignoramento e quanto  
riscontrato a seguito delle ricerche catastali ed ipocatastali, ho accertato che *i*  
**dati catastali relativi all'immobile risultano corretti e permettono, con**  
**l'ausilio dello storico catastale (Allegato A), l'esatta individuazione dei beni**  
**oggetto di espropriazione.**

#### **4. Sussistenza di diritti di comproprietà**

L'immobile oggetto di stima risulta intestato per la piena proprietà al debitore

**5. Definizione del lotto di vendita**

Il LOTTO di vendita di seguito descritto è individuato dal fabbricato nella sua interezza, in quanto interamente pignorato, sia per la porzione adibita a residenza che per il relativo locale garage. Non sussiste, pertanto, né la necessità né la convenienza di suddividere i beni pignorati in più lotti:

*Fabbricato per civile abitazione su tre livelli fuori terra sito a Vittoria (RG) in via Magenta n.512, costituito da abitazione unifamiliare e relativo garage. L'abitazione si sviluppa al primo e secondo piano, con accesso dal civico 512 di via Magenta, mentre il garage è sito al piano terra, con ingresso separato sulla stessa via.*

**6. Descrizione complessiva e sintetica dei beni.**

**Contesto:** Il fabbricato oggetto di stima è ubicato nella porzione più a est di via Magenta, che attraversa il centro abitato di Vittoria da un estremo all'altro. La strada di accesso all'immobile ha una carreggiata sufficientemente larga, presenta buone possibilità di parcheggio ed è caratterizzata da un traffico regolare. La zona è abbastanza luminosa. A poche centinaia di metri si trovano degli edifici per istituti di istruzione secondaria.

La tipologia di abitazione prevalente sulla via Magenta è rappresentata da abitazioni realizzate in adiacenza, prevalentemente con 1 o 2 livelli fuori terra; in misura minore, sono presenti anche fabbricati di più recente realizzazione, su tre o più livelli. Sono presenti alcune attività commerciali e artigianali. La zona è servita di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Fabbricato:** I beni appartenenti al cespite oggetto di pignoramento costituiscono un fabbricato su tre livelli di recente realizzazione (primi anni del Duemila), avente struttura in calcestruzzo armato, che ospita

un'abitazione unifamiliare su due livelli, piano primo e piano secondo, con accesso al piano terra da via Magenta n.512; completa l'abitazione il garage di pertinenza, accessibile dalla stessa via Magenta nonché, tramite porta interna, dall'ingresso dell'abitazione al piano terra. La superficie utile netta del garage, comprensiva dei servizi e dei locali accessori, è pari a 43,71 mq. L'abitazione comprende complessivamente 5,5 vani, oltre locali accessori e superfici scoperte. Tutti gli ambienti, ad esclusione del ripostiglio al secondo piano e del servizio igienico al piano terra, sono dotati di apertura di adeguata dimensione verso l'esterno e sono fra loro disimpegnati. L'alloggio gode di una buona illuminazione diretta per la porzione che affaccia direttamente su via Magenta, mentre risulta meno luminoso nella porzione retrostante. Sia al primo piano che al secondo piano è presente un balcone-veranda prospiciente su via Magenta.

La copertura del fabbricato è realizzata con due falde di tetto inclinate, separate fra loro da una porzione di copertura a lastrico solare. Il collegamento verticale fra i vari livelli è garantito da una scala che si sviluppa su rampa lineare per un primo tratto e poi prosegue come scala a chiocciola fino al secondo piano; una scaletta del tipo prefabbricato con struttura metallica, infine, conduce dal secondo piano fino alla copertura. In copertura è presente un lucernario, realizzato con telaio in alluminio preverniciato e pannelli di policarbonato, che consente anche l'accesso sulla porzione di lastrico solare. Il fabbricato ha affaccio diretto solo dal prospetto principale, mentre gli altri tre lati confinano con altri fabbricati; sul retro del fabbricato è presente un cavedio su cui affacciano alcuni ambienti dell'abitazione.

**Stato dei luoghi:** Lo stato di conservazione del fabbricato è molto buono, in

quanto la realizzazione dello stesso è recente; si riscontrano solo su alcune parti del prospetto e in corrispondenza di alcune finiture interne, alcuni segni lievi di degrado, che necessitano di interventi di ordinaria manutenzione.

### 7. Verifica della proprietà e stato di possesso degli immobili.

In base a quanto riscontrato negli atti di provenienza e nella documentazione catastale e ipocatastale, le unità immobiliari oggetto di stima risultano ad oggi di piena proprietà del debitore

Allo stato attuale, come dichiarato dal debitore e riscontrato dalla sottoscritta in sede di sopralluogo, *l'immobile è occupato dal debitore e dai componenti della sua famiglia.*

### 8. Provenienza dei beni

Con *atto di donazione del 7.12.2001 Rep. n. 103428*, stipulato presso lo studio del Notaio Giovanni Longobardo in Vittoria, il signor

, ha donato al fratello *“la piena proprietà della metà indivisa, stante che l'altra metà appartiene già al donatario, della casa per civile abitazione posta al piano terra sulla via Magenta n.512...”*, censita al N.C.E.U. al Foglio 86 Vittoria mappale 1517 sub.2-3.

L'immobile era pervenuto ai due fratelli *in virtù della successione n. 555 vol. n. 206 in morte del* deceduto a Vittoria l'11.3.1992, per *successione n. 705 vol. n. 215 in morte della madre*

### 9. Accertamento della regolarità catastale

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio del Catasto di Ragusa ho potuto accertare quanto segue:

- *Il fabbricato da cui è originato quello attuale era censito al Catasto*

*Fabbricati di Vittoria con le seguenti u.i.u.:*

a) Fg. 86, P.lla 1517, sub. 2, z.c. 1 Cat. A/4, Classe 3, consistenza 5 vani,

Vittoria (RG) via Magenta n. 512 piano T;

b) Fg. 86, P.lla 1517, sub. 3, z.c. 1 Cat. F/5 Vittoria (RG) via Magenta

n. 512 piano I;

- Con denuncia di variazione catastale per ampliamento-frazionamento e fusione prat. N.RG0008706 del 10.3.2021 (in atti dall'11.3.2021 n.

2025.1/2021) i subalterni 2 e 3 della particella 1517 sono stati soppressi,

per dare origine ai subalterni 4 e 5, come già descritti;

- I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento identificano correttamente l'immobile oggetto di stima;

- Le planimetrie catastali dell'immobile sono disponibili e conformi a quanto riportato negli elaborati di progetto di cui alla C.E. n. 265/2003 del 30.5.2003 e successiva variante n. 522/2006 del 3.10.2006.

#### **10. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

In merito ai vincoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento:

##### **per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- L'immobile si trova in zona B3 del P.R.G. di Vittoria "zona territoriale omogenea residenziale". Dalle ricerche effettuate sulla cartografia esistente (anche tramite interrogazione sul geoportale del Comune di Vittoria) non risultano altri vincoli sul lotto in cui è edificato l'immobile oggetto di pignoramento;

- Non sono state riscontrate domande giudiziali;

**per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o che comunque non saranno opponibili all'acquirente:**

Si riportano di seguito i risultati riguardo le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati, come ricavati dall'esame delle iscrizioni e delle trascrizioni ad esso riferite per il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, estratte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Ragusa (*Allegato B*):

**I. TRASCRIZIONE** contro del 26.9.2022 – Registro Particolare n. 11110, Registro Generale n. 14961 - nascente da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, Pubblico Ufficiale: UFFICIO U.N.E.P. c/o TRIBUNALE DI RAGUSA, Repertorio n. 2319 del 12.9.2022, a favore del creditore procedente SAPHIRA SPV s.r.l. e contro il debitore

Detti vincoli saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita.

Le ricerche effettuate hanno confermato:

- che sull'immobile pignorato non risultano iscrizioni né trascrizioni aggiuntive rispetto a quelle già presenti nel fascicolo della procedura;
- che risulta verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Si rileva, altresì, che **non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità**

di

**11. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria e il Genio Civile di Ragusa, per accertare la regolarità edilizia e urbanistica delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, è emerso quanto segue:

- Il fabbricato sito a Vittoria in via Magenta n. 512, oggetto di stima, origina da una precedente abitazione ad un solo piano fuori terra, con

copertura a lastrico solare, regolarmente edificato giusta C.E. n. 418 del 20.1.1958 rilasciata dal Sindaco del Comune di Vittoria;

- Con successiva C.E. n. 265/2003 del 30.5.2003 e successiva variante n. 522/2006 del 3.10.2006 è stata autorizzata la demolizione del fabbricato esistente e la conseguente realizzazione di un nuovo fabbricato su tre livelli fuori terra, nel rispetto della superficie e della volumetria permessa dalla normativa urbanistica vigente all'epoca e del Regolamento Edilizio del Comune di Vittoria;

- Gli adempimenti riguardanti le opere strutturali dell'intervento di demolizione e ricostruzione vengono di seguito riassunti:

1) autorizzazione art. 18 L. n. 64/74, rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa prot. n. 20679 del 13.10.2003 (*Pratica n. 404/VIT*);

2) deposito di cui alla L. 1086/71 dell'8.8.2003

3) deposito relazione a strutture ultimate del 10.6.2005;

4) deposito collaudo statico del 10.6.2005;

5) richiesta certificazione art. 28 L. 64/74 prot. n. 12696 del 10.6.2005 e successivo rilascio del certificato prot. n. 5479 del 13.3.2006.

I suddetti dati sono stati ricavati, come già detto in precedenza, dalla certificazione art. 28 di cui al punto 5), unico documento disponibile.

*Non è stato possibile, pertanto, eseguire alcun raffronto fra gli elaborati strutturali depositati e autorizzati e lo stato dei luoghi.*

- Per le unità immobiliari è stata depositata S.C.A. prot. n. 3636 dell'1.6.2021, pratica n. 22275 del 3.6.2021;

- Dal confronto fra gli elaborati di progetto di cui alle citate C.E. n. 265/2003 e successiva variante C.E. n. 522/2006 e quanto riscontrato sui

luoghi, si può affermare che:

1) L'unità immobiliare destinata a residenza risulta conforme a quanto assentito in termini di superficie, volume, distribuzione e destinazione dei locali al primo piano.

2) *Al piano terra è presente una lieve difformità, in quanto è presente un tramezzo con struttura in profili in acciaio zincato e pannelli di cartongesso, per uno spessore complessivo di circa 12 cm. Questo tramezzo, al cui interno è ricavata un'apertura del tipo a soffietto, costituisce disimpegno per il servizio igienico e il ripostiglio e non risulta presente negli elaborati di progetto;*

3) *Al secondo piano, rispetto al progetto assentito, si segnala l'inserimento di una scaletta prefabbricata del tipo modulare, con struttura metallica leggera, avente larghezza della rampa di circa 60 cm e che consente di colmare il dislivello esistente fra il secondo piano e la copertura del fabbricato, diversamente non accessibile. La scaletta è appoggiata al solaio in c.a. del pianerottolo di arrivo al secondo piano e alle strutture orizzontali, anch'esse in c.a., che delimitano il foro del solaio in copertura.*

4) *In copertura, è stato modificato l'infisso posto sul foro del solaio in copertura, che consentiva l'illuminazione naturale della scala sottostante. Allo stato attuale, infatti, il suddetto foro è stato chiuso con un sistema di infissi in alluminio preverniciato, con interposti pannelli di policarbonato (medesimo materiale indicato in progetto); elementi della stessa tipologia e posti con pendenza minima rispetto all'orizzontale, formano infine la copertura di questa chiusura. I*

*pannelli sono tutti fissi ad eccezione di quello che costituisce porticina di accesso alla copertura per consentire le ordinarie attività di manutenzione (vedi foto allegato G).*

- 5) Nel locale garage al piano terra sono stati riscontrati arredi e attrezzature per un'attività commerciale della quale non sono state recuperate informazioni, in quanto ciò si ritiene esuli dall'incarico assegnato.

**12. Regolarizzazione urbanistica e relativi costi.**

In merito alle difformità riscontrate sui luoghi e descritte al paragrafo precedente, rispetto a quanto assentito con i titoli abitativi rilasciati dagli uffici competenti, si evidenzia quanto segue:

**Difformità al piano terra:** In base a quanto prescritto dall'art. 21 "Z.T.O. B3" delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del P.R.G. di Vittoria, nei casi di demolizione e ricostruzione nonché per le nuove costruzioni, deve essere destinata a parcheggio la superficie minima di 1,00 mq ogni 20,00 mc di volume realizzato. Come riportato nei conteggi plano-volumetrici in allegato alla Tav. 1/2 di cui alle C.E. n.265/2003 e n.522/2006, si hanno altresì i seguenti dati:

- 1) superficie del lotto su cui è realizzato il fabbricato: 71,98 mq
- 2) densità fondiaria massima in Z.T.O. B3: 6,00 mc/mq
- 3) volume massimo realizzabile: 431,88 mc (6,00 mc/mq x 71,98 mq )
- 4) superficie parcheggio: minimo 21,59 mq (431,88 mc x 1/20 mq/mc)
- 5) superficie assentita da destinare a garage: 38,75 mq (vedi elaborati C.E. n.522/2006)

**Allo stato attuale la presenza del disimpegno al piano terra determina una**

*riduzione della superficie da destinare a garage, in quanto essa risulta pari a 33,78 mq, ma tale valore risulta comunque superiore al minimo richiesto dalle NTA comunali.*

**Diffformità al secondo piano:** l'inserimento della scaletta prefabbricata rientra, ai sensi di quanto previsto dal D.P.R. n. 380/2001, fra gli interventi di manutenzione straordinaria, per cui necessita di relativo titolo abitativo. Contemporaneamente, l'inserimento di una scala prefabbricata di arredo non necessita di deposito dei calcoli strutturali presso il Genio Civile, sia perché si tratta di strutture già verificate e autorizzate in fase di progettazione nelle aziende che le producono, sia perché il suo inserimento non comporta modifiche nel comportamento globale della struttura che l'accoglie, visti i carichi modesti. Si fa presente, inoltre, che l'art. 51 del Regolamento Edilizio del Comune di Vittoria riporta testualmente, all'ultimo comma: "*Dal vano scala deve essere assicurato l'accesso alle coperture*".

**Diffformità in copertura:** La realizzazione della nuova chiusura del foro in copertura costituisce volume tecnico, in quanto consente esclusivamente l'accesso in copertura per le ordinarie operazioni di pulizia e manutenzione. Essa, pertanto, non costituisce aumento di superficie utile né di volume né costituisce modifica della sagoma della costruzione.

**Sulla scorta di quanto precisato, pertanto, è possibile affermare che le diffformità riscontrate sui luoghi rispetto a quanto assentito nelle concessioni edilizie più volte menzionate, costituiscono interventi conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della loro realizzazione sia ad oggi.**

**La loro regolarizzazione, rientra, quindi, tra i casi previsti dall'art. 37 c. 4**

del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii, come recepito dall'art 1 della L.R. n.16 del 10.8.2016 e ss.mm.ii. e che così recita: "Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio".

Gli importi necessari alla regolarizzazione sono quindi stimati in €2.000,00 (duemila/00), così suddivisi:

- Deposito S.C.I.A. con accertamento di conformità e pagamento della prevista oblazione: € 1.200,00
- Spese tecniche: € 800,00

I suddetti importi si intendono comprensivi di iva e oneri previdenziali di legge.

### 13. Descrizione analitica dell'immobile.

I beni oggetto di pignoramento, come già più volte descritto, si trovano a Vittoria e consistono in un'abitazione unifamiliare su due livelli, primo e secondo piano, con accesso dal piano terra; oltre al relativo garage al piano terra, anch'esso con ingresso da via Magenta.

L'abitazione è costituita in totale da 5,5 vani, oltre locali accessori e superfici scoperte. Al primo piano sono ubicati il soggiorno e la cucina, oltre alla lavanderia. Mentre la cucina e la lavanderia affacciano sul cavedio nel retro dell'abitazione, il soggiorno ha invece affaccio su via Magenta mediante un

piccolo balcone/veranda. Al secondo piano sono ubicati due camere da letto, il bagno completo di tutti i sanitari e un piccolo ripostiglio; gli ambienti sono disimpegnati fra loro. La camera da letto matrimoniale affaccia sul cavedio del retro, mentre la camera da letto singola e il bagno affacciano su via Magenta, mediante un balcone/veranda di dimensioni maggiori rispetto a quello posto al primo piano. Il ripostiglio non è dotato di apertura.

Il garage al piano terra, oltre alla superficie da adibire a parcheggio, presenta un servizio igienico completo di wc, doccia e lavabo, nonché un ripostiglio.

Entrambi questi locali sono privi di areazione naturale, sostituita nel bagno da apposita areazione forzata. Un piccolo disimpegno separa questi ambienti dal resto del garage. Nel vano sottoscala, infine, è ricavato un piccolo locale tecnico per l'alloggiamento dell'autoclave.

Il garage è inoltre collegato con l'ingresso al piano terra dell'abitazione soprastante mediante una porta interna.

Di seguito, si riportano i dati di superficie netta e altezza di ciascun ambiente ai vari livelli:

**PIANO TERRA (h= 2,55 m)**

Ambiente	Dest. d'uso	Superficie (mq)
T-01	Garage	33,78
T-02	Disimpegno	4,49
T-03	Bagno	3,09
T-04	Ripostiglio	2,35
<b>Sommano al P.T.</b>		<b>43,71 mq</b>

**PIANO PRIMO (h= 2,80 m)**

Ambiente	Dest. d'uso	Superficie (mq)
----------	-------------	-----------------

1-01	Cucina	16,25
1-02	Soggiorno	23,82
1-03	Lavanderia	2,44
<b>Sommano al 1° P.</b>		<b>42,51 mq</b>

**PIANO SECONDO** (h= 2,80 m)

Ambiente	Dest. d'uso	Superficie (mq)
2-01	Letto M	15,48
2-02	Letto S	12,12
2-03	Bagno	5,55
2-04	Ripostiglio	2,44
2-05	Disimpegno	5,47
<b>Sommano al 2° P.</b>		<b>41,06 mq</b>

La superficie netta complessiva dell'immobile ammonta quindi a:

**43,71 + 42,51 + 41,06 = 127,28 mq**

**Struttura portante:**

- Fabbricato: calcestruzzo armato, sia per gli elementi verticali (pilastri) che orizzontali (travi e solai);
- Scala di collegamento fra i vari livelli: calcestruzzo armato;
- Falde di copertura: travi in legno tradizionale;
- Scala di collegamento fra il secondo piano e la copertura: prefabbricata con struttura metallica.

**Murature non portanti**

- Tompagni esterni: laterizi forati in doppio foglio con interposta camera d'aria oppure blocchi di calcare tenero;
- Tramezzi interni: laterizi forati spessore al finito circa 10 cm, ad

eccezione della parete del disimpegno al piano terra, realizzata in cartongesso.

**Finiture interne ed esterne**

- Pareti interne e soffitti: intonaco civile e tinteggiatura, a tutti i livelli;
- Pavimenti interni: gres porcellanato e relativo zoccolino;
- Pavimenti e rivestimenti servizio igienico piano terra: ceramica;
- Pavimenti e zoccolino esterni: gres porcellanato per esterni; rifascio balconi con lastre di marmo;
- Rivestimenti servizio igienico secondo piano: mosaico in vetro;
- Rivestimenti cucina e lavanderia primo piano: ceramica;
- Rivestimento alzate e pedate scala e relativa zoccolatura: marmo;
- Porte interne tamburate con telaio in legno;
- Portoncino di ingresso di sicurezza in legno e vetro; cancelletto pedonale esterno in acciaio zincato verniciato;
- Infissi esterni in alluminio preverniciato e vetro in doppio strato con interposta camera d'aria; persiane oscuranti in alluminio preverniciato;
- Ringhiere balconi in acciaio (nero) verniciato;
- Ringhiera scala in alluminio (tipologia montanti e cavi tiranti);
- Lucernario sopra la scala: profili in alluminio preverniciato e pannelli di policarbonato;
- Pareti esterne, sottobalconi e frontalini: intonaco per esterni e tonachino; al piano terra le pareti sono rivestite con lastre di pietra a tutta altezza;
- Manto di copertura: coppi siciliani;
- Grondaia e pluviale: lamiera zincata preverniciata colore rame;

**Dotazioni impiantistiche:**

**Impianto idrico:** del tipo sottotraccia, con allaccio diretto alla rete pubblica.

Autoclave posta nel locale tecnico all'interno del garage. La produzione di acqua calda sanitaria, allo stato attuale, avviene tramite un piccolo scaldacqua elettrico posto nella lavanderia al primo piano.

**Impianto fognario:** sottotraccia, allacciato alla rete pubblica.

**Impianto elettrico e speciali:** del tipo sottotraccia. Il contatore ENEL è ubicato al piano terra; l'impianto è dotato di quadretto completo di interruttore generale, interruttori magnetotermici e magnetotermici differenziali. Sono presenti anche: impianto citofonico, con apparecchio sia al primo che al secondo piano; impianto TV, con antenna posta sulla porzione di lastrico solare in copertura; impianto antintrusione, seppure mancante di alcune componenti e attualmente non funzionante.

**Impianto telefonico:** del tipo sottotraccia con borchie, per cui obsoleto.

**Impianto di adduzione gas metano:** presente, con cassetta metallica per l'alloggiamento del contatore posta sul prospetto di via Magenta. All'interno del cavedio sul retro, la tubazione si dirama per consentire il collegamento della caldaia, attualmente non funzionante, nonché per l'allaccio al piano cottura all'interno della cucina.

**Impianto di riscaldamento:** presente, completo di elementi scaldanti in alluminio ubicati in tutti gli ambienti del primo e del secondo piano. Non in uso, in quanto la caldaia è attualmente non funzionante. Nel soggiorno al primo piano è ubicato anche una unità a pavimento del tipo a pompa di calore.

**Impianto di condizionamento:** presente, realizzato mediante unità singole del tipo monosplit a inverter. In dettaglio, un apparecchio è installato nel

soggiorno al primo piano e altri due al secondo piano, in corrispondenza delle camere da letto. Ciascun apparecchio ha la propria unità esterna, posta sulla parete interna delle verande al primo e al secondo piano e su una parete del cavedio.

*Per tutti gli impianti, ad eccezione dell'impianto elettrico, non è disponibile la dichiarazione di conformità. Per l'impianto elettrico, invece, in data 6.4.2020 è stata redatta la dichiarazione di rispondenza dell'impianto, ex art. 7 D.M. n. 37/2008 del 22.1.2008, documento in allegato alla S.C.A. dell'immobile.*

**Stato di conservazione:** Complessivamente, si tratta di un fabbricato in stato di conservazione molto buono, sia perché di realizzazione relativamente recente (primi anni del Duemila) sia perché ben mantenuto. Si riscontrano, solamente in copertura, alcuni segni di dilavamento delle pareti che delimitano la proprietà nonché macchie dovute a licheni e funghi sulla copertina degli stessi. Non sono state riscontrate infiltrazioni di acqua.

**14. Presenza di barriere architettoniche. Possibilità di rimozione o superamento delle stesse.**

Ad eccezione del garage, accessibile dalla via Magenta anche a persone con ridotte capacità motorie o su sedia a ruote, il resto del fabbricato costituisce barriera architettonica, prevalentemente per la presenza della scala come unico collegamento verticale fra i vari livelli.

Fra le possibili soluzioni atte al superamento delle stesse barriere, tenendo in considerazione le buone condizioni dello stato dei luoghi e della necessità di rendere accessibili tutti gli ambienti dell'abitazione (eccezion fatta per la copertura), si suggerisce di seguito quella meno invasiva sulle opere esistenti:

- installazione di una piattaforma elevatrice all'interno del cavedio, con partenza dal piano terra e sbarchi sia al primo che al secondo piano. La presenza della piattaforma comporterà un adattamento della distribuzione degli spazi all'interno del servizio igienico e del ripostiglio al piano terra, nonché le necessarie opere edili e i costi per le relative pratiche urbanistiche e strutturali;

- adattamento del servizio igienico al secondo piano, mediante eliminazione del gradino presente e sostituzione della vasca da bagno con doccia dotata di seggiolino e maniglioni di sicurezza, sostituzione di lavabo e w.c. con sanitari specifici per persone con ridotta capacità motoria, come previsto dal L.13/89.

I costi presunti, iva e oneri previdenziali compresi, per la realizzazione delle opere appena descritte risultano:

- progetto e realizzazione piattaforma elevatrice € 30.000,00
- opere edili connesse alla realizzazione della piattaforma € 3.000,00
- modifiche bagno secondo piano € 2.000,00
- spese pratiche urbanistiche e onorario professionale € 5.000,00

**per complessivi € 40.000,00**

**15. Stima dei beni.**

La superficie lorda commerciale dell'immobile oggetto di vendita risulta pari a **145,33 mq.**

Essa è stata determinata con i metodi di calcolo delle superfici commerciali indicati dal D.P.R. 138/1998 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione

dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662" e

dalla Norma UNI 10750:2005 "Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio".

Il metodo di calcolo descritto è valido per tutti gli immobili a destinazione ordinaria, come classificati dal DPR 138/98, facendo riferimento agli immobili del gruppo R – "Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari".

Per superficie commerciale (o superficie convenzionale vendibile) si intende la superficie basata sulla ponderazione delle superfici vendibili, ottenuta dalla somma delle seguenti superfici:

- le superfici coperte, computate a partire dalla superficie netta calpestabile, incrementate di una percentuale che tenga conto della presenza dei tramezzi divisorii e dei muri esterni (fino ad uno spessore massimo di 50 cm). Nel caso di fabbricati con struttura in c.a. e tramezzi in laterizi forati, è ragionevole considerare un incremento della superficie netta calpestabile del 10%;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le superfici ponderate delle pertinenze.

	Superficie [mq]	Indice	Sup. Comm. [mq]
Vani principali (S1)	74,44	1,00	74,44
Locali acc. a serv. dir. (SD)	28,41	1,00	28,41
Locali acc. a serv. ind. (SI)	4,35	0,50	2,17
Elementi colleg. vert. (SC)	12,84	1,00	12,84
Veranda P.T. (SV)	7,46	0,40	2,98
Balconi coperti (SBC)	13,27	0,35	4,64

Cavedio (SCV)	9,96	0,10	1,00
Lastr. sol. non a livello (SLS)	19,64	0,10	1,96
Garage di pertinenza (SG)	33,78	0,50	16,89
<b>Totale superficie commerciale (SC)</b>			<b>145,33</b>

Per la valutazione del valore commerciale degli immobili si è fatto riferimento a due diversi criteri di stima: il metodo della *"stima sintetica - comparativa"*, e quello della *"stima analitica per capitalizzazione dei redditi"*.

La *"stima sintetica - comparativa"* consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, prendendo come riferimento immobili simili a quello oggetto di valutazione sia per superficie, che per caratteristiche intrinseche (esposizione, finiture e stato di conservazione, distribuzione dei locali e sufficienza dei servizi interni, dimensioni dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati, estetica) ed estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade ed al centro urbano, efficienza dei servizi pubblici che servono la zona, ceto sociale prevalente nella zona, condizione socio-politica del momento).

La *"stima analitica per capitalizzazione dei redditi"*, invece, viene effettuata per capitalizzazione dei redditi ovvero, valutando l'immobile con riferimento al reddito lordo che è in grado di produrre, decurtando tutte le spese a carico del proprietario e tenendo conto del saggio di capitalizzazione ricavato da una indagine diretta di mercato.

**Stima sintetica - comparativa**

L'indagine di mercato avente per oggetto immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene in questione è stata

Firmato Da BATTAGLIA SILVANA Emesso Da: ARUBAPECS P.A. NG CA.3 Serial# 260ad6e38c9efb7df49ca487488c0064

condotta con la collaborazione di mediatori, liberi professionisti ed agenzie specializzate operanti nel settore.

Dalle ricerche effettuate ho potuto accertare che il prezzo di mercato di un bene simile a quello in questione, nella medesima zona di quello oggetto di accertamento, tenendo conto delle condizioni complessive di manutenzione, è pari a 875,00 €/mq.

Moltiplicando tale valore unitario per la corrispondente superficie lorda commerciale calcolata in precedenza si ottiene:

$$875,00 \text{ €/mq} \times 145,33 \text{ mq} = \underline{127.163,75 \text{ €}}$$

**(euro centoventisettemilacentosessantatre/75).**

**Stima analitica per capitalizzazione dei redditi**

Il criterio di stima analitica utilizzato è quello della capitalizzazione dei redditi, in base al quale gli immobili vengono valutati con riferimento al reddito lordo che sono in grado di produrre, e tenendo conto del saggio di capitalizzazione ricavato da una indagine diretta di mercato.

Partendo dal presupposto che gli immobili in oggetto, nelle condizioni attuali, sarebbero capaci di produrre un canone di affitto mensile di 3,20

€/mq, si può ricavare il **reddito medio mensile:**

$$3,25 \text{ €/mq} \times 145,33 \text{ mq} = \underline{472,32 \text{ €/mese}}$$

Il **reddito lordo medio annuo** è dunque pari a:

$$472,32 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \underline{5.667,87 \text{ €}}$$

Da questo valore occorre dedurre le spese di gestione (quote di manutenzione, amministrazione, assicurazione, ammortamento, oneri fiscali, quote per inesigibilità) quantificabili nella misura del 30% del reddito lordo medio annuo:

$$5.667,87 \text{ €} \times 0,70 = 3.967,51 \text{ €}$$

Capitalizzando tale reddito presunto al tasso medio del 3% si ottiene il seguente valore:

$$3.967,51 \times 100/3 = \underline{132.250,30 \text{ €}}$$

(euro centotrentaduemiladuecentocinquanta/30).

Valore commerciale stimato

Dalla media dei valori ottenuti utilizzando i due diversi metodi di stima, si ottiene il seguente valore commerciale che rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto nelle effettive condizioni in cui si trovano allo stato attuale:

$$(\text{€ } 127.163,75 + \text{€ } 132.250,30) / 2 = \underline{\text{€ } 129.707,03}$$

che, in cifra tonda, risulta pari a **€ 130.000,00**

(euro centotrentamila/00).

Valore finale dei beni

Si ritiene opportuno suggerire la vendita all'asta del presente LOTTO al prezzo base determinato come sopra, che arrotondato corrisponde ad **€ 130.000,00 (euro centotrentamila/00)**.

Secondo quanto disposto dal G.E. nel mandato ricevuto, a tale valore deve essere applicato un 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 non espressamente considerati, ottenendo un valore pari a:

$$\text{€ } 130.000,00 \times 0,85 = \underline{\text{€ } 110.500,00}$$

(euro centodiecimilacinquecento/00).

Devono, altresì, essere sottratte le spese da sostenere per la regolarizzazione

urbanistica, il cui costo è stato sommariamente stimato pari a € 2.000,00;

ottenendo il *valore complessivo commerciabile* pari a:

(€ 130.000,00 x 0,85) – € 2.000,00 = **€ 108.500,00**

(euro centoottomilacinquecento/00).

#### 16. Motivato parere sulla divisibilità del bene

Il bene oggetto di stima, date le sue peculiari caratteristiche, ampiamente descritte in precedenza, non risulta divisibile ai fini della vendita.

#### 17. Accertamento applicazione IVA al trasferimento dell'immobile.

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto all'applicazione dell'aliquota IVA.

#### 18. Redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) previsto dall'art. 6 D.Lgs.192/2005.

Per la redazione dell'A.P.E., ai sensi di quanto previsto dal Decreto Legislativo n. 48 del 10.06.2020, che modifica il D.Lgs. 192/2005, sarà necessario dapprima predisporre il libretto di impianto per l'impianto di riscaldamento e di condizionamento.

Si ipotizzano, pertanto, i seguenti importi, comprensivi di iva, onorario professionale e oneri previdenziali:

- Redazione libretto di impianto di riscaldamento;	€ 200,00
- Redazione libretto di impianto di condizionamento;	€ 200,00
- Redazione A.P.E.	€ 250,00
	<b>per complessivi € 650,00</b>

*Si precisa che i suddetti importi non vengono detratti dal valore di stima dell'immobile.*

## 19. Conclusioni

Io sottoscritta Ing. Silvana Battaglia, con la presente relazione, da considerare unitamente a tutti i suoi allegati, ritengo di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto.

Rimango a disposizione del G.E. per ogni eventuale chiarimento.

Alla presente relazione costituita da n. 26 pagine (oltre scheda sintetica e pagina riassuntiva dei dati della procedura) si allegano:

- *Allegato A: Estratto di mappa, visure catastali storiche e planimetrie catastali;*
- *Allegato B: Visure ipocatastali;*
- *Allegato C: Titolo di proprietà;*
- *Allegato D: Documentazione tecnica rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, Settore Urbanistica;*
- *Allegato E: Documentazione tecnica rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa;*
- *Allegato F: Planimetrie immobile allo stato attuale;*
- *Allegato G: Documentazione fotografica;*
- *Allegato H: Comunicazioni di inizio operazioni peritali e successivo sopralluogo;*
- *Allegato I: Verbali di sopralluogo;*

Ragusa, li 26.4.2023

IL C.T.U.

Ing. Silvana Battaglia