TRIBUNALE DI RAGUSA

GIUDICE: DOTT. XXXXX
(Sezione Esecuzioni Immobiliari)

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

CAUSA CIVILE N°231/2023

PARTE ATTRICE XXXXX - CONTRO XXXXX

CONTENUTO:

Scheda sintetica immobile
relazione del c.t.u.
planimetrie dell'appartamento
documentazione fotografica
verbali di sopralluogo
titolo di proprietà
Visura catastale e planimetria catastale
Visura ipocatastale
Copia progetto presentato al comune titoli e Agibilità
Certificato contestuale di residenza stato di famiglia dei debitori
e anagrafico di matrimonio
Indice quotazioni immobiliari "geopoi"-Valori agricoli medi provincia
Fatture spese
Nota spese e competenze.

C.T.U.
Ing.

RAGUSA, APRILE 2025

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

SCHEDA SINTETICA – IMMOBILE 1 (LOTTO 1)

Esec. 231/2023 contro: **XXXXX** C.F.: XXXXX –
XXXXX C.F.: XXXXX
Giudice: Dott. XXXXX
Custode Giudiziario: Dott.sa XXXXX
Esperto del procedimento: Ing. XXXXX

Diritto	Piena proprietà per la quota di ½ CIASCUNO
Bene	Fabbricato con accesso da via A. De Gasperi 14 al piano 2 composto da 6,5 vani, con superficie catastale pari a 131 metri quadrati. Garage al piano S1 con accesso da via Prof. S. Guglielmino n.6 con superfice catastale di 27 mq
Ubicazione	Comune di VITTORIA, Via ALCIDE DE GASPERI 14 scala C piano 2 Coord. Geografiche: 36.93894, 14.52055
Titolarità	Piena proprietà, per la quota di 1/2, XXXXX e 1/2, XXXXX pervenuto per atto di compravendita del giorno 19/07/2007, a rogito Notaio Dott. XXXXX registrato a Ragusa ai nn. XXXXX.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui gli atti: dopo il ventennio sono:1) del 01/08/2007, a rogito Notaio Dott. XXXXX, registrato a Ragusa ai nn. XXXXX; 2) del 27/2/2001, a rogito Notaio Dott. XXXXX, registrato a Ragusa ai nn. XXXXX e di formalità n. XXXXX
Dati Catastali	1) NCEU – Comune di Vittoria, al Foglio A 120, particella 1416, sub.50, cat. A/3, z.c.1, cl. 2, vani 6,5 , piano 2, R.C. € 299,78, 131 mq; 2) NCEU – Comune di Vittoria al Foglio A 120, particella 1416, sub.28, cat. C/6, z.c.1, cl. 1, Consistenza 27 mq, R.C. € 50,20
Lotti	LOTTO UNICO
Occupazione	Risulta abitato
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi	Dalla documentazione e dai sopralluoghi **NON SONO** stati rilevati irregolarità, urbanistiche ed edilizie.
Titolarità Urbanistica	Dalla ricerca presso gli uffici competenti risulta presente la documentazione urbanistica; si tratta di una unità immobiliare legittimata da C.E. n. 571 del 31/12/1993, C.E. n. 276 del 22/05/1998 e successiva variante n. 576 del 16/07/1999 rilasciati dal Comune di Vittoria.
Agibilità/Abitabilità	E presente l'Agibilità/Abitabilità
Valore di Mercato	**€ 123.265,00**
Valore di Vendita Forzata	**€ 105.000,00**
Valore del Canone di Mercato	**€/mese 380,00**
Vendibilità e motivo	Buono– Il fabbricato e si trova nel centro abitato di Vittoria, con servizi e scuole
Pubblicità	Pubblicazioni su riviste specializzate e siti internet
Vincoli	Nessun tipo di vincolo
Oneri	Spese condominiale
APE	l'APE sarà redatto a seguito di aggiudicazione come da circolare del 18-11-21

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli

Iscrizioni

ISCRIZIONE contro del 20/02/2008 - Registro Particolare 844 Registro Generale 3822 Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 39382/13516 del 13-02-2008. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.	ISCRIZIONE del 02/04/2013 - Registro Particolare 718 Registro Generale 4696 Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 110/2013 del 27/02/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.	ISCRIZIONE CONTRO del 30/04/2013- Registro Particolare 962 Registro Generale 6126 Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 191 del 24/04/2013. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
ISCRIZIONE contro del 20/11/2020- Registro Particolare 1560 Registro Generale 13786 Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 15335 del 30-11-2000. IPOTECA in rinnovazione VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.	ISCRIZIONE contro del 20/11/2020- Registro Particolare 1561 Registro Generale 13787 Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 15335 del 30-11-2000. IPOTECA in rinnovazione VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.	

Trascrizioni

Atto tra vivi
TRASCRIZIONE del 01/08/2007 – Registro Particolare 11010 Registro Generale 19305 Pubblico Ufficiale XXXXX Repertorio 38055/12610 del 19-07-2007 ATTO TRA VIVI – ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA

==========

Verbale di pignoramento
TRASCRIZIONE del 30/11/2023 – Registro Particolare 14562 Registro Generale 19751 Pubblico Ufficiale XXXXX Repertorio 2897 del 17-11-2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore di XXXXX
Contro XXXXX

==========

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

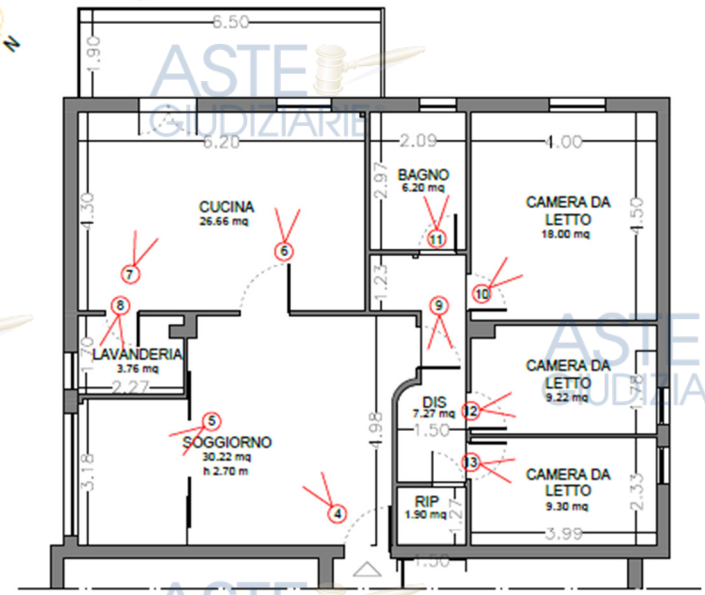
SCHEDA IMMOBILE 1 - Lotto unico 1

Descrizione	Comune di VITTORIA, **Fabbricato** con accesso da via A. DE GASPERI n. 14 da 6,5 vani, con superficie catastale pari a 131 metri quadrati e Garage con accesso da via prof. S. GUGLIELMINO N.6. In catasto: 1) NCEU – Comune di Vittoria, al Foglio A 120, particella 1416, sub.50, cat. A/3, z.c.1, cl. 2, vani 6,5 , piano 2, R.C. € 299,78 mq; 2) NCEU – Comune di Vittoria al Foglio A 120 particella 1416 sub.28, cat. C/6, z.c.1, cl. 1, Consistenza 27 mq, R.C. € 50,20.

Destinazione			Abitazione	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	indice	Sup. Commerc. (m²)
Superficie principale	S1	130	1,00	130,00
Superficie balconi esterni	SUV	12,85	0,30	3,85
Superficie pertinenze (SUP) Garage	(SUP)	27.88	0.50	13.94
Superficie terreno pertinenza (SUT)	(SUT)	0.00		
Superficie commerciale (SUC)	(SUC)			147,79
Superficie totale(SUT)				m^2 147,80
Valore di Mercato				**€ 123.265,00**
Valore di Vendita Forzata				**€ 105.000,00**
Valore del Canone di Mercato				**€/mese 380,00**

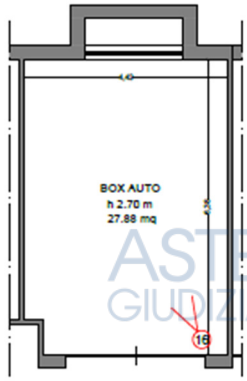
PLANIMETRIA RILIEVO

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

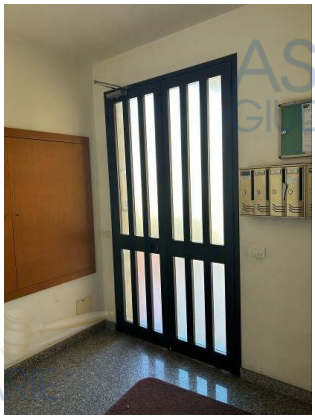


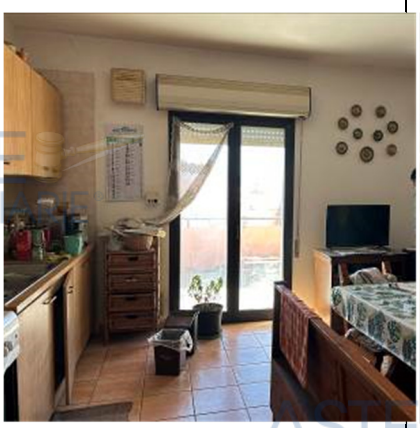
Pianta Appartamento Piano 2°
scala 1:100

n° punto di scatto foto

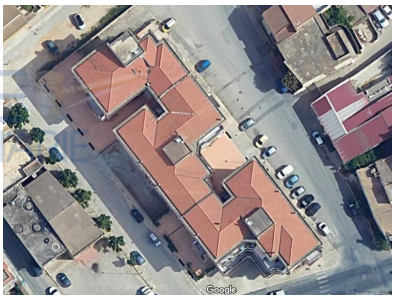


Pianta box auto piano -1
scala 1:100





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



1) Il tutto ha una superfice complessiva di circa 127 mq LORDI. Il fabbricato ricade nel Comune di VITTORIA ed è classificato nelle norme tecniche di attuazione del PRG vigente con la tipologia **"B4"** quale **Zona Territoriale Omogenea Residenziale Parzialmente Edificata**

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

TRIBUNALE DI RAGUSA

Oggetto: *Procedura Esecutiva n. 231/2023 Ruolo Generale delle espropriazioni immobiliari promossa da* ***XXXXX.*** *rappresentata e difesa dall'Avv. XXXXX e dall'Avv. XXXXX contro* ***XXXXX*** *e* ***XXXXX***

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice Esec. Dott. XXXXX

PREMESSA.

Il giorno 9 del mese di dicembre dell'anno 2023 il sottoscritto **Ing. XXXXX,** iscritto al n. XXX dell'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Ragusa, con studio tecnico in Ragusa via XXX, è stato nominato, dal G.E. *Dott. XXXXX* Consulente Tecnico d'Ufficio della causa di cui in oggetto .

Successivamente, il giorno 28/12/2023 dopo aver prestato il giuramento promissorio di rito, riceveva l'incarico di stima dalla **S.V.ILL.MA *Dott. XXXXX.***

In data 30/01/2024 si è effettuato un primo infruttuoso tentativo di accesso (le raccomandate a/r inviate dal custode, non sono state ritirate dalla parte debitrice). In seguito a svariati tentativi di accesso (effettuati in più giorni senza preavviso) si è sempre riscontrato l'appartamento chiuso. I vicini non hanno voluto dare informazioni sui signori XXXXX ed è stato contattato l'amministratore nel tentativo di poter acquisire invano i contatti telefonici. In ultima istanza dopo aver comunicato con raccomandata alla parte debitrice l'accesso forzato, in data 17/02/2025 congiuntamente al custode Dott.ssa XXXXX e al fabbro si è tentato l'accesso, subito dopo, grazie alle vicine di

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

casa, si è avvisato il signor XXXXX il quale è arrivato e ha permesso le operazioni peritali presso l'immobile sito in Vittoria in via Alcide de Gasperi n. 14.

Nel corso del sopralluogo è stato appurato, che l'immobile pignorato è l'abitazione principale del debitore (come risulta anche dal certificato contestuale di residenza). Inoltre sono stati eseguiti i necessari accertamenti, consistenti nel rilievo dettagliato del bene e nell'esecuzione di foto allegate alla presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

Avendo studiato la documentazione contenuta nel fascicolo processuale (tra cui l'atto di pignoramento, la documentazione ipocatastale e la relazione notarile sostitutiva) previa estrapolazione della documentazione essenziale, è stata avviata una progressiva indagine conoscitiva per acquisire tutti quegli ulteriori elementi necessari per l'assolvimento del mandato e poterne relazionare per iscritto.

Si fa presente che il codice fiscale riportato sia negli atti presenti nel fascicolo che nel titolo di proprietà e nelle visure catastali e ipocatastali è differente da quello riscontrato nel certificato contestuale Anagrafico di matrimonio, di Residenza e Stato di famiglia per XXXXXXXXXX.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.

BENI PIGNORATI OGGETTI DELL'INCARICO. *(risposta ai quesiti del G.E.)*

B-a Verifica della completezza/idoneità dei documenti in atti.

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

-La documentazione prodotta in termini di completezza e idoneità dei

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

documenti in atti, di dati catastali, di certificato notarile attestante le risultanze delle visure e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento risulta esaustiva e corretta.

B-c Dati catastali e corrispondenza.

-Le planimetrie catastale dell'immobile (fg.120 part. 1416 subalterno 28-50) sono state acquisite e si allegano alla presente.

B-d Note di trascrizione e titoli di trasferimento.

-Sul cespite oggetto di pignoramento gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni da cancellare con il decreto di trasferimento:

- TRASCRIZIONE del 01/08/2007 – Registro Particolare 11010 Registro Generale 18305 Pubblico Ufficiale XXXXX Repertorio 38055/12610 del 19-07-2007 ATTO TRA VIVI – ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA.
- ISCRIZIONE contro del 20/02/2008 - Registro Particolare 844 Registro Generale 3822 Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 39382/13516 del 13-02-2008. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- ISCRIZIONE del 02/04/2013 - Registro Particolare 718 Registro Generale 4696 Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 110/2013 del 27/02/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico

  Documenti successivi correlati:

  1. Annotazione n. 682 del 10/03/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 1424 del 12/06/2019 (REVOCA DECRETO

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

INGIUNTIVO)

- ISCRIZIONE CONTRO del 30/04/2013- Registro Particolare 962 Registro Generale 6126 Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 191 del 24/04/2013. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
- ISCRIZIONE del 20/11/2020 - Registro Particolare 1560 Registro Generale 13786 Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 15335 del 30/11/2000 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2168 del 2000.
- ISCRIZIONE del 20/11/2020 - Registro Particolare 1561 Registro Generale 13787 Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 15335 del 30/11/2000 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2169 del 2000.
- TRASCRIZIONE del 30/11/2023 – Registro Particolare 14562 Registro Generale 19751 Pubblico Ufficiale XXXXX Repertorio 2897 del 17-11-2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. A favore di XXXXX, (domicilio ipotecario eletto: Avv. XXXXX via XXXXX) contro XXXXX nato a XXXXX il XXXXX, codice fiscale XXXXX, e XXXXX nata in XXXXX il XXXXX, codice fiscale XXXXX (Sopra l'immobile censito al NCEU al foglio 120 part. 1416 sub. 28-

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

50).

- *B-e* I beni come specificato nel titolo di proprietà, risultano acquistati dai debitori nella quota di ½ in regime di comunione dei beni.

B-f - Titolo di proprietà e provenienza ultraventennale

L'immobile oggetto della seguente CTU è così composto:

a) Fabbricato sito in Vittoria (RG), via Alcide de Gasperi n. 14 composto da:

- Abitazione in catasto di Vittoria al foglio 120, particella 1416, sub.50, cat. A/3, z.c.1, cl. 2, vani 6,5 , piano 2, R.C. € 299,78, 131 mq.

Di proprietà di XXXXX nato a XXXXX il XXXXX, codice fiscale XXXXX e XXXXX nata in XXXXX il XXXXX, codice fiscale XXXXX per le seguenti quote:

- ½ ciascuno ;

- Garage in catasto di Vittoria al foglio 120, particella 1416, sub.50, cat. C/6, z.c.1, cl. 1, Consistenza 27 mq, R.C. € 50,20.

Di proprietà di XXXXX nato a XXXXX il XXXXX, codice fiscale XXXXX e XXXXX nata in XXXXX il XXXXX, codice fiscale XXXXX per le seguenti quote:

- ½ ciascuno ;

A cui sono pervenuti, con atto di assegnazione a socio cooperativa edilizia a rogito del notaio dott. XXXXX di XXXXX del 19 luglio 2007, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 01 agosto 2007 ai nn. di repertorio 38055/12610 e di formalità n 11010 e da potere di: XXXXX. con sede a XXXXX c.f. XXXXX. Al dante causa, XXXXX, detto immobile, per l'intera proprietà, era pervenuto in virtu' dell'atto di compravendita, a rogito

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

del notaio dott. XXXXX di XXXXX del 27 febbraio 2001, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 15 marzo 2001 ai nn. di repertorio 16111 e di formalità n 4449/3729 dalla società in nome collettivo "XXXXX." con sede a Comiso c.f. XXXXX.

I- a Vendita dei beni pignorati in uno o più lotti.

Il bene in considerazione è composto da due particelle che per conformazione, dimensioni e posizione saranno trattati come unico lotto.

Dati catastali

L'unità immobiliare trattata come unico lotto è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Vittoria come di seguito riportato:

- Abitazione in catasto di Vittoria al foglio 120, particella 1416, sub.50, cat. A/3, z.c.1, cl. 2, vani 6,5 , piano 2, R.C. € 299,78, 131 mq.

- Garage in catasto di Vittoria al foglio 120, particella 1416, sub.28, cat. C/6, z.c.1, cl. 1, Consistenza 27 mq, R.C. € 50,20.

Intestati a:

Di proprietà di XXXXX nato a XXXXX il XXXXX, codice fiscale XXXXX e XXXXX nata in XXXXX il XXXXX, codice fiscale XXXXX (1/2 ciascuno).

Identificazione e descrizione giuridica del bene

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in Vittoria (RG), in via Alcide de Gasperi n. 14 mentre l'ingresso del Garage avviene da via Professore Salvatore Gugliemino n 6. Consiste in una abitazione dislocata su un unico livello al 2 piano di un fabbricato condominiale con garage comunicante a piano sottostrada da corpo scala/ascensore.

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

I-b Descrizione del bene pignorato

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un unico immobile situato nei pressi di uno degli ingressi principali di Vittoria, nei pressi della zona fieristica "Emaia"; una zona prevalentemente residenziale servita da scuole e attività commerciali.

Generalità

L'immobile è situato in un fabbricato di 3 piani fuori terra costituito da piano cantinato con magazzini, box e locali accessori; piano terra con negozi e servizi; e primo, secondo e terzo piano destinati alle residenze con otto appartamenti per piano; un piano di copertura con sottotetto non abitabile. Il fabbricato risulta suddiviso in tre corpi di fabbrica denominati corpo A, corpo B e corpo C. L'appartamento oggetto di pignoramento si trova al secondo piano del corpo C.

La struttura portante dell'edificio è del tipo intelaiata in calcestruzzo armato con travi rovesce continue di fondazione e muri di contenimento, con solai in c.a. e copertura piana. L'edificio è stato realizzato in virtù delle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Vittoria n. 571/93 del 31/12/1993, n. 276/98 del 22/05/1998 e n. 576/99 del 16/07/1999. Le facciate esterne sono intonacate e si presentano in buono stato di conservazione. Il portone d'ingresso dell'intero edificio è in alluminio, mente la scala condominiale di accesso a tutte le unità presenta gradini rivestiti in marmo.

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è in buono stato pertanto lo stato di conservazione in generale è buono. Gli impianti elettrico, idrico e fognario sono del tipo sottotraccia, è presente impianto di riscaldamento con

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

corpi radianti per ogni ambiente.

I pavimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica di buona manifattura. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato e versano in ottimo stato d'uso e conservazione. Le tramezzature interne sono rifinite con intonaco civile, le pareti della cucina, della lavanderia e del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica. L'illuminazione e buona per tutti gli ambienti mentre l'esposizione è a sud-ovest.

L'accesso all'immobile avviene dal portoncino condominiale su via A. De Gasperi 14 e tramite scale o ascensore è possibile raggiungere sia l'unità immobiliare che il garage. L'unità immobiliare posta al secondo piano risulta così distribuita, come si evince anche dall'elaborato grafico allegato: dal portoncino di ingresso si accede al soggiorno-studio (30,22 mq), dal quale si accede alla cucina (26,66 mq) e alla lavanderia (3,76 mq); dalla cucina è possibile accedere al balcone con affaccio su via prof. S. Guglielmino. Tramite un disimpegno (7,27 mq) si accede alla zona notte composta da un bagno (6,20 mq), due camere da letto singole (9,22 mq e 9,30 mq) e una camera matrimoniale (18,00 mq) e un piccolo ripostiglio (1,90 mq). Il garage (27,88 mq), posto al primo piano sottostrada, è accessibile dalle scale condominiali e dall'ascensore. La superfice utile interna dell'immobile è di circa 113 mq mentre il balcone è di 12,85 mq complessivi. La superficie utile lorda (comprensiva di murature esterne ed interne) è di circa 130,00 mq.

Si precisa che per accedere all'immobile non sono presenti barriere architettoniche in quanto è presente l'ascensore condominiale.

I-c Possesso dei beni

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

Allo stato attuale i beni in oggetto non sono affittati o locati, e risultano abitati dal proprietario, come riscontrato durante il sopralluogo.

I-d Vincoli e oneri di natura Condominiale

Sono presenti oneri di natura condominiale, la cui spesa annua media ammonta a € 800,00. Al momento il debitore non risulta in regola con i pagamenti e risulta con un debito pari a € 418,05.

I-e Esistenza di formalità vincoli e oneri giuridici

Non esistono vincoli e oneri giuridici tranne quelli già menzionati nel precedente punto 1) "*B-d*".

I-f

Conformità della descrizione del bene

La descrizione del bene contenuta negli atti del pignoramento è stata sufficiente a poter eseguire un completo accertamento dei beni.

Conformità dei dati catastali

In sede di sopralluogo si è riscontrato che l'immobile è conforme alla planimetria catastale.

Destinazione prevista dallo strumento urbanistico

L'immobile ricade nel Comune di Vittoria ed è classificato nelle norme tecniche di attuazione del PRG vigente nella **"ZONA B4" – ZONA TERRITORIALE OMOGENEA RESIDENZIALE PARZIALMENTE EDIFICATA.** *Le zone B4 sono destinate alla residenza e alle attività a questa connesse, comprese le attività legate al commercio al minuto, gli uffici pubblici e privati, gli esercizi pubblici, le attività culturali e sociali, le attività ricettive alberghiere, le attività artigianali di servizio alla residenza, con*

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

esclusioni di quelle rumorose o moleste. Nell'ambito della zona B4 sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e riedificazione, nuova edificazione, in lotti interclusi non superiori a mq 1000, nel rispetto delle seguenti prescrizioni senza vincoli tipologici precostituiti:

− la densità fondiaria massima sarà pari a mc/mq 5,00;

− l'altezza massima sarà pari a ml 11,00 e non più di tre piani fuori terra.

Per una più analitica descrizione dei parametri edificatori delle suddette zone si rimanda a quanto previsto dalle "Norme Attuative" del P.R.G. approvato per il Comune di Vittoria.

Conformità del bene pignorato alle vigenti norme urbanistiche.

Da una ricerca effettuata all'archivio del Comune di Vittoria sono state reperite le Concessioni Edilizie inerenti la realizzazione dell'intero edificio su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di stima: C.E. n. 571/93 del 31/12/1993, C.E. n. 276/98 del 22/05/1998 e successiva variante n. 556/99 del 16/07/1999. È stato rilasciato il certificato di abitabilità di agibilità in data 29/03/2001 dall'Ufficio Tecnico-Settore Urbanistica del Comune di Vittoria.

Pertanto alla luce di quanto precedentemente visto:

1. il titolo di proprietà;
2. la presenza delle Concessioni Edilizie per il fabbricato in oggetto;
3. la planimetria catastale.

Il sottoscritto attesta che l'immobile è conforme alle vigenti norme in materia urbanistica-edilizia e alla planimetria catastale.

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

I-g Verifica esistenza Ape

L'immobile è privo di APE; sarà pertanto redatto l'attestazione prestazione successivamente come da circolare.

I-l Quota dell'immobile pignorato.

Il bene è stato pignorato per intero.

I-h Determinazione di valore dell'immobile

Nel calcolo della superficie lorda sono compresi la totalità delle murature esterne e tutte le tramezzature interne; per la superficie del balcone si applica un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,30 mentre per il garage in si applica un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0.5

Ciò premesso, la superficie lorda convenzionale viene ottenuta dalla somma della superficie lorda dell'unità immobiliare e della superficie ragguagliata dei balconi ottenendo: mq 130 (sup. lorda) + 0.30 x mq 12,85 (balcone)+ 27,88 x 0.50 (garage sup lorda) = 137,45 mq in a c.t. 137 mq.

La superficie utile lorda complessiva dell'unità sopradescritta, calcolata tenendo conto dei muri interni esterni, è di circa **147.80** metri quadrati.

Si specifica che non è stato possibile reperire certificati di conformità degli impianti. Tale circostanza è stata considerata per il calcolo del valore di stima.

Stima comparativa

Per la valutazione del bene sopradescritto si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo comparativo.

La stima, quindi, viene eseguita in funzione del valore della superficie vendibile. Tale metodologia è la più adeguata sia in relazione alla situazione economica generale sia all'andamento abituale del mercato locale. Essa è

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

l'unica adottata nelle libere trattative di compravendita di immobili sia nel territorio di Vittoria sia negli altri comuni della zona.

A tal fine sono state effettuate accurate indagini presso alcuni operatori economici ottenendo dati su beni confrontabili con quello in questione per caratteristiche estrinseche ed intrinseche (si è considerato anche il valore riportato nel sito "Geopoi" dell'Agenzia delle Entrate)

Da quanto sopraesposto, dalla elaborazione statistica dei valori riscontrati, apportate le necessarie correzioni al fine di raggiungere un'analogia di rapporto tra i valori e parametri di "tests" di confronto con quelli relativi all'immobile da stimare, tenuto conto delle componenti che influiscono nella determinazione del valore di un singolo immobile, della esposizione dell'unità e, soprattutto, dall'anno di costruzione dell'immobile e lo stato di conservazione,, nonché la presenza degli impianti si ritiene di poter adottare, quale valore equo e attendibile, il parametro unitario attuale di:

€ 850,00/mq per l'unità;

Quindi, ne consegue:

Valore cespite: mq 147.80 x €/mq 850,00 = € 125.630,00;

Stima analitica (per reddito)

Si è ritenuto opportuno prendere in considerazione, per le unità in oggetto, i seguenti coefficienti e, per ognuno, sono state valutate delle aggiunte e delle detrazioni che sostanzialmente sono coincidenti con le caratteristiche negative o positive dell' unità, cioè che agiscono ciascuna con segno positivo (aggiunte) o negativo (detrazioni) sul saggio medio determinato per l'intero edificio. Le caratteristiche che più sensibilmente appaiono intervenire sulla

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

definizione dello specifico saggio sono le seguenti:

1. *Caratteristiche di prospicienza e di luminosità* *Cesp*
2. *Quota rispetto al piano stradale* *Cp*
3. *Orientamento rispetto i punti cardinali* *Co*
4. *Grado di rifiniture interne* *Cr*
5. *Stato di conservazione* *Cc*
6. *Distribuzione e consistenza interna* *Cd*
7. *Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche delle destinazioni d'uso dei singoli ambienti* *Ctr*

I primi tre coefficienti sono riferiti alle caratteristiche di tipo posizionale; il quarto e il quinto alle caratteristiche tecnologiche, gli ultimi due sono le cosiddette caratteristiche produttive ed esse sono non certo irrilevanti nella formazione dei valori di mercato.

Determinazione del saggio di capitalizzazione medio dell'edificio.

Considerando che Vittoria è un centro di modeste dimensioni, il saggio di capitalizzazione medio per gli edifici destinati a civile abitazione può essere posto pari al **3,50%;** a tale valore medio devono essere applicate delle aggiunte e delle detrazioni, rispettivamente in base alle caratteristiche negative e positive del fabbricato.

Gli aspetti da esaminare per determinare il saggio di capitalizzazione di riferimento per l'intero immobile sono i seguenti: *Il complesso edilizio è ubicato dentro il centro urbano e, allo stesso tempo è dotato di un livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti che può essere definito buono; in base a tali fattori sarà eseguita una aggiunta di -0,20% al sopradetto valore*

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

medio del saggio di capitalizzazione.

- *Relativamente alla presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) e alla distanza pedonale ne consegue un'ulteriore detrazione di -0,20% rispetto il saggio medio di capitalizzazione.*
- *In riferimento alla qualificazione dell'ambiente esterno, all'idoneità insediativa e alle previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali si ha una detrazione di -0,15%.*
- *Per quanto riguarda il livello di inquinamento ambientale e la presenza di verde pubblico o privato si può porre una aggiunta di + 0,05%.*
- *In relazione alla disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio ne consegue una detrazione di -0,10%.*
- *Per quanto riguarda le caratteristiche di tipo posizionale dell'intero complesso edilizio e cioè quelle di panoramicità, di prospicienza e di luminosità e le dimensioni subordinarie o super ordinarie degli spazi coperti o scoperti, a giudizio dello scrivente, si può, applicare una detrazione pari a -0,10%.*
- *Relativamente al gruppo di caratteristiche tecnologiche, quali il grado di rifinitura interna ed esterna, il livello tecnologico e di efficienza dei servizi, la sicurezza delle situazioni strutturali e l'età dell' immobile è applicabile una detrazione pari a -0,10%.*

Alla luce di quanto sopradetto ne consegue che il valore del saggio di capitalizzazione medio, riferito all' intero edificio, è pari al **3,00%.**

Tale valore, pertanto, costituisce il parametro di riferimento per la determinazione del valore dell' appartamento in oggetto secondo la stima

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

basata sulla capitalizzazione del reddito.

Determinazione del saggio di capitalizzazione per l'unità in oggetto.

Alla luce dei sette coefficienti presi in considerazione precedentemente, partendo dal saggio di capitalizzazione medio dell'intero edificio (3.00%), si può determinare il saggio di capitalizzazione relativo all' unità da stimare.

Per ogni singolo coefficiente è indicata fra parentesi la variazione in percentuale in aggiunta (caratteristica negativa) o in detrazione (caratteristica positiva):

CESPITE

1. Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	*Cesp*	*-0,10*
2. Quota rispetto al piano stradale	*Cp*	*+0,10*
3. Orientamento rispetto i punti cardinali	*Co*	*+0,00*
4. Grado di rifiniture interne	*Cr*	*-0,05*
5. Stato di conservazione	*Cc*	*-0,10*
6. Distribuzione e consistenza interna	*Cd*	*-0,10*
7. Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche delle destinazioni d'uso dei singoli ambienti	*Ctr*	*-0,05*

Sommando i suddetti valori al saggio di capitalizzazione medio ottenuto per l'intero edificio ne consegue, per l'unità in oggetto, un saggio di capitalizzazione pari al **2.70%.**

Al fine di poter determinare la valutazione del fabbricato è necessario calcolare preventivamente il reddito annuo netto che il singolo bene può produrre. Il parametro di affitto annuo più equo, a giudizio dello scrivente, è di € 4560,00, pari a € 380,00 mensili per l'intero cespite.

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

Si può determinare, pertanto, il beneficio fondiario normale o reddito annuo netto del bene che risulta essere:

Bfn = Rpl - Spese.

Rpl = canone di affitto annuo = € 4560,00

Le spese annue a carico del proprietario sono:

a) Manutenzione ordinaria e straordinaria pari a circa il 5% del canone annuo.

b) Spese per servizi pari a circa il 5% del canone annuo.

c) Quote di assicurazione e ammortamento pari complessivamente a circa il 3% del canone annuo.

d) Aliquote per imposte, tasse e contributi pari a circa il 15% del canone annuo.

Quindi, complessivamente, esse ammontano a circa il 28% del canone annuo e di conseguenza si ottiene:

Totale spese = € 4560,00 x 28% = € 1276,80;

Si ha quindi un beneficio fondiario normale pari a:

Bfn = € 4560,00 - € 1276.8 = **€ 3283,20.**

Tale parametro dovrà essere diviso per il singolo saggio di capitalizzazione ed il valore ottenuto rappresenta la valutazione commerciale del fabbricato in oggetto in base alla stima analitica.

€ 3283,20/0.0270 = **€ 121.600,00** in c.t. **(valore cespite).**

CONCLUSIONE.

Il più probabile valore di mercato attuale del bene oggetto di pignoramento desunto dal valore medio delle due stime è complessivamente il seguente (considerando anche lo stato di abbandono e le condizioni degli infissi esterni

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

in parte mancanti):

- ***VALORE MEDIO DI MERCATO****=(stima analitica+ stima comparativa)/2=*
- *(€ 125.630,00 + € 121.600,00)/2=* ***€ 123.615,00.***
- **-Cp (costo pratica APE)= € 350,00 (a detrarre)**

€ 123.265,00

Applicando l'abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti al valore del fabbricato pari a ***€ 18.489,75***

segue che il valore di mercato è pari a € 123.265,00 - € 18489,75= € 104.775,25.

€ 105.000,00 in c.t.**.**

Si allegano alla presente:

- Verbale di sopralluogo;

- Planimetrie del fabbricato;

-Documentazione fotografica;

-Titolo di proprietà-nota di Trascrizione;

-Visura catastali e planimetrie catastali;

-Visura ipocatastale;

-Copia progetto rilasciato dal comune;

-Certificato contestuale anagrafico di matrimonio, di residenza e stato di famiglia;

- Indice quotazioni immobiliari "geopoi";

-Fatture spese;

- Nota spese e competenze .

lo scrivente resta a disposizione della S.V.I. per eventuali e/o ulteriori

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

chiarimenti.

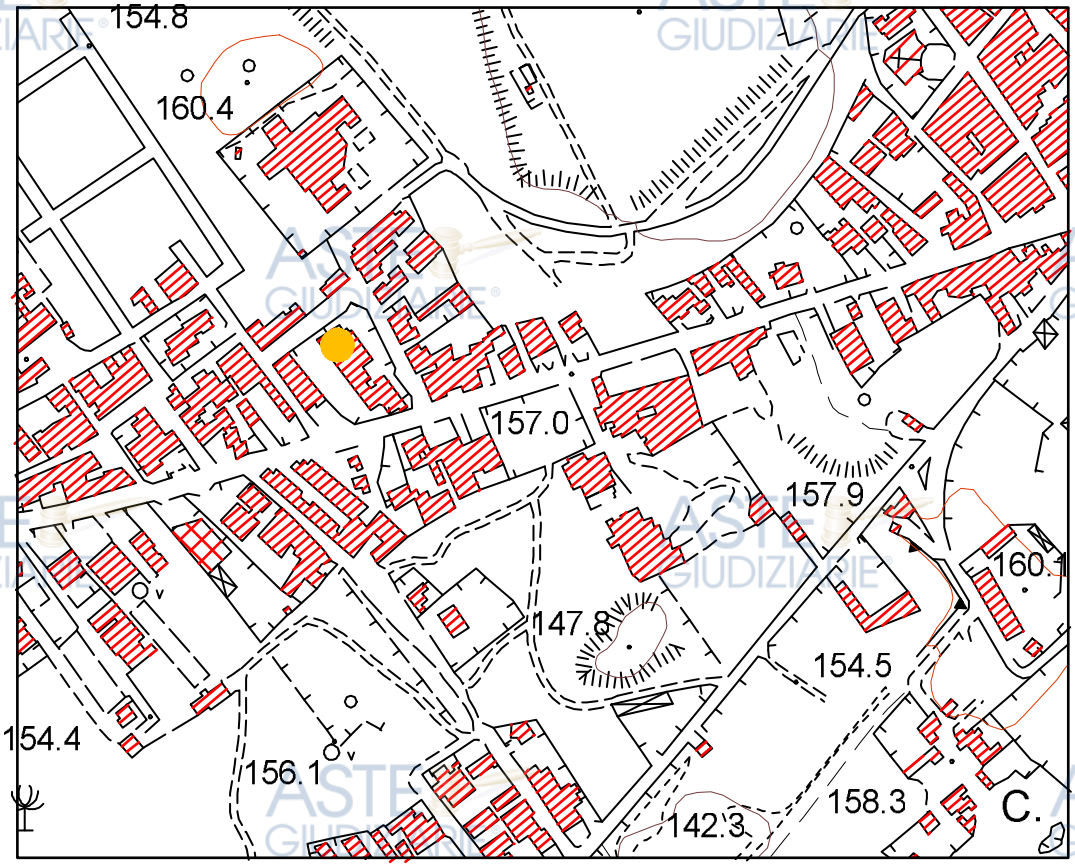
Ragusa li 16/04/2025 IL C. T. U.

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

TRIBUNALE DI RAGUSA

CAUSA CIVILE _____ RUOLO GENERALE PROMOSSA DA _____
CONTRO _____

IL C.T.U. _____



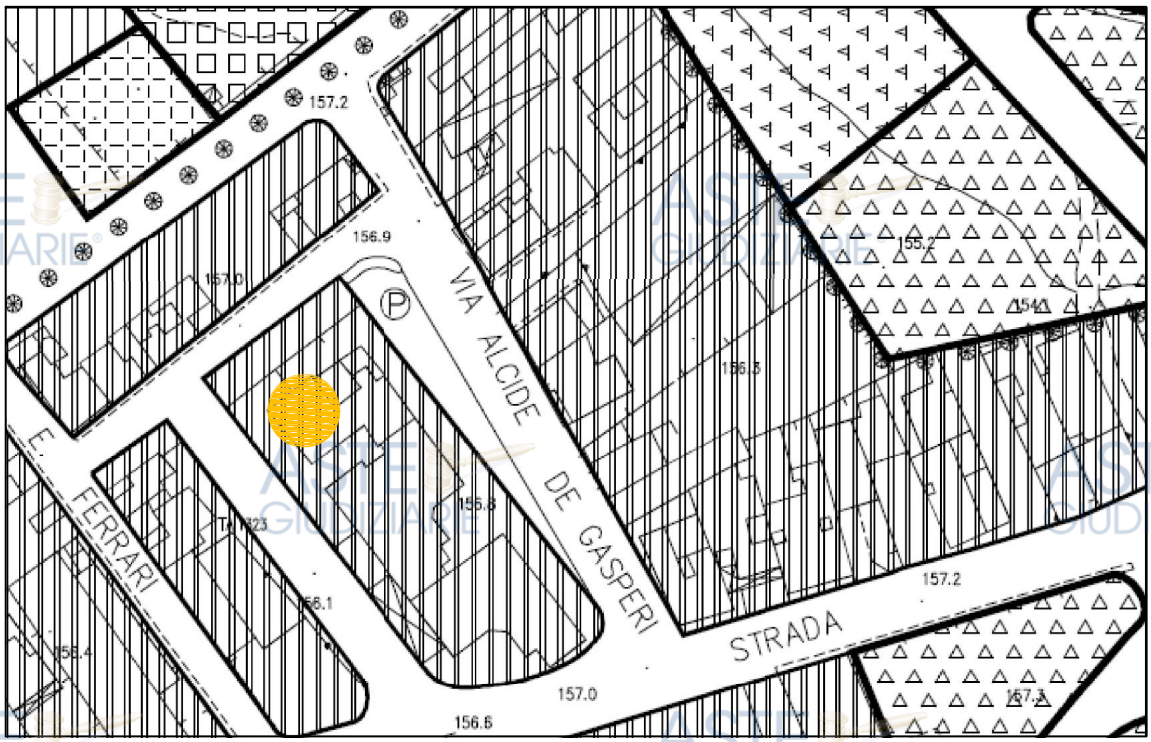
AEROFOTOGRAMMETRIA
FOGLIO A 120 PART.1416/50-28
VIA A. DE GASPERI SNC
- VITTORIA scala 1:5000

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

TRIBUNALE DI RAGUSA

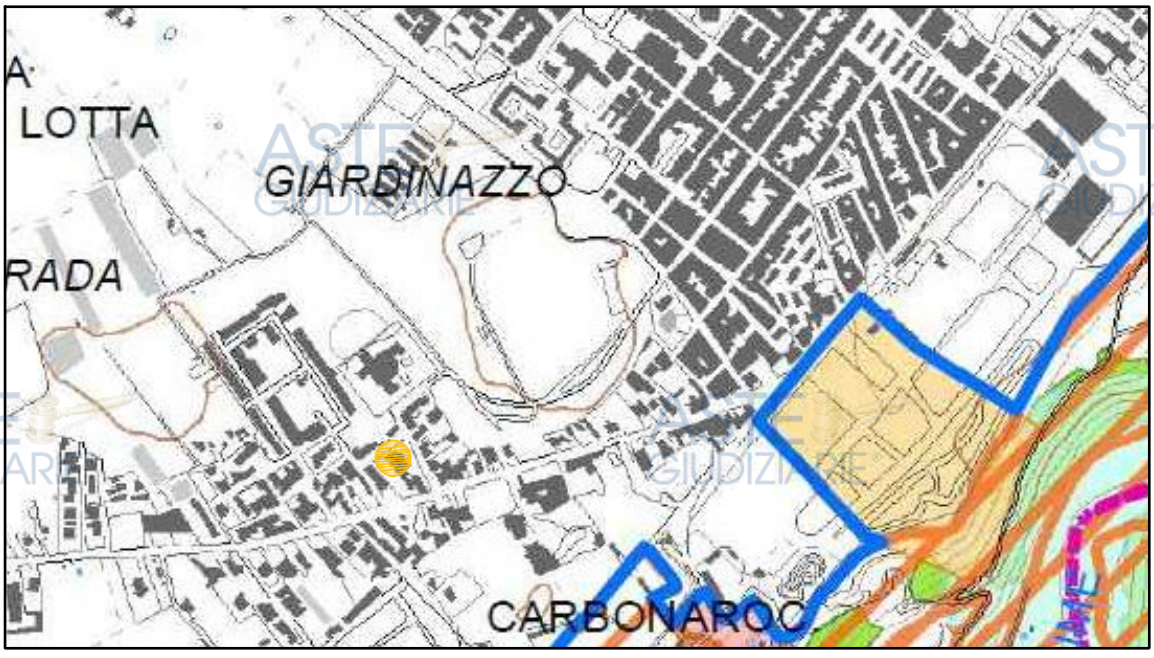
CAUSA CIVILE _____ RUOLO GENERALE PROMOSSA DA _____
CONTRO _____

IL C.T.U. _____



STRALCIO PRG scala 1:2500
ubicazione beni immobiliari

LEGENDA PRG
B2 ZONE RESIDENZIALI PARZIALMENTE EDIFICATE



L'IMMOBILE NON RICADE IN ZONA VINCOLATA

STRALCIO PIANO PAESISTICO
scala 1:10000
ubicazione beni immobiliari

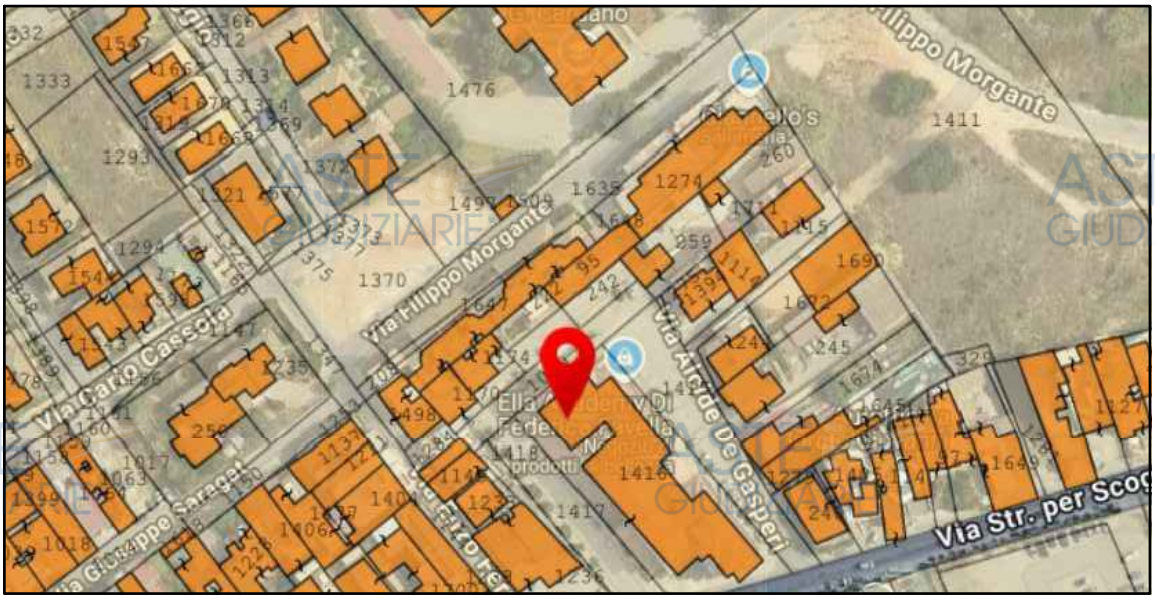
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI RAGUSA

CAUSA CIVILE _____ RUOLO GENERALE PROMOSSA DA _____
CONTRO _____

IL C.T.U. _____

FOTO AEREA scala 1:2500
ubicazione beni immobiliari



SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE -FOTO AEREA
FOGLIO A120, PART. 1416/50-28 ubicazione beni immobiliari

FOTO AEREE,STRALCIO VINCOLI, CATASTALE E RELATIVA SOVRAPPOSIZIONE VIA A. DE GASPERI - VITTORIA
ubicazione beni immobiliari

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

TRIBUNALE DI RAGUSA

CAUSA CIVILE _____ RUOLO GENERALE PROMOSSA DA _____
CONTRO _____

IL C.T.U._____

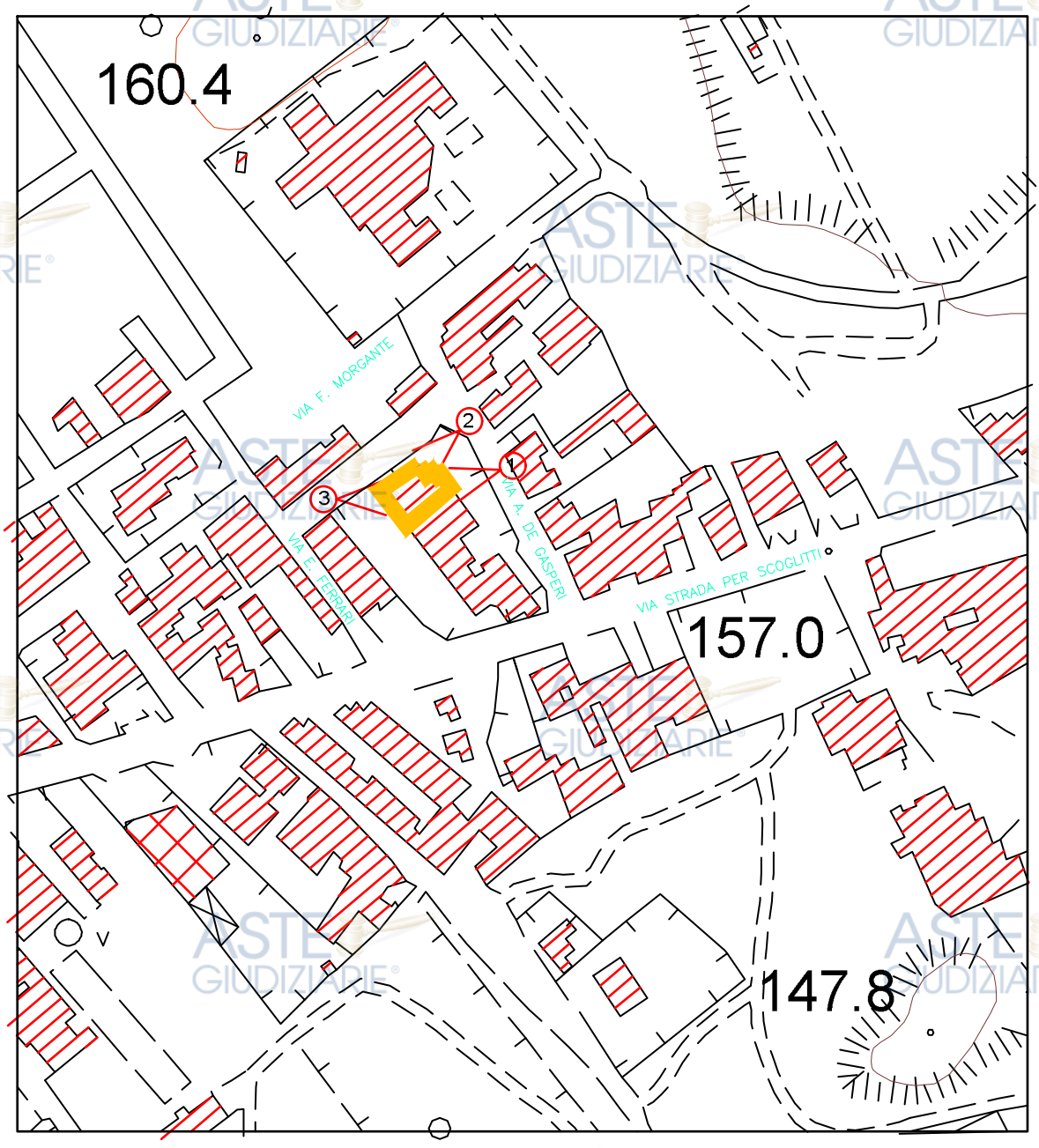
STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA
FOGLIO A120 PART.1416 (50-28)
VITTORIA - VIA A. DE GASPERI
ubicazione beni immobiliari

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

TRIBUNALE DI RAGUSA

CAUSA CIVILE _____ RUOLO GENERALE PROMOSSA DA_____
CONTRO_____

IL C.T.U. _____



n° punto di scatto foto

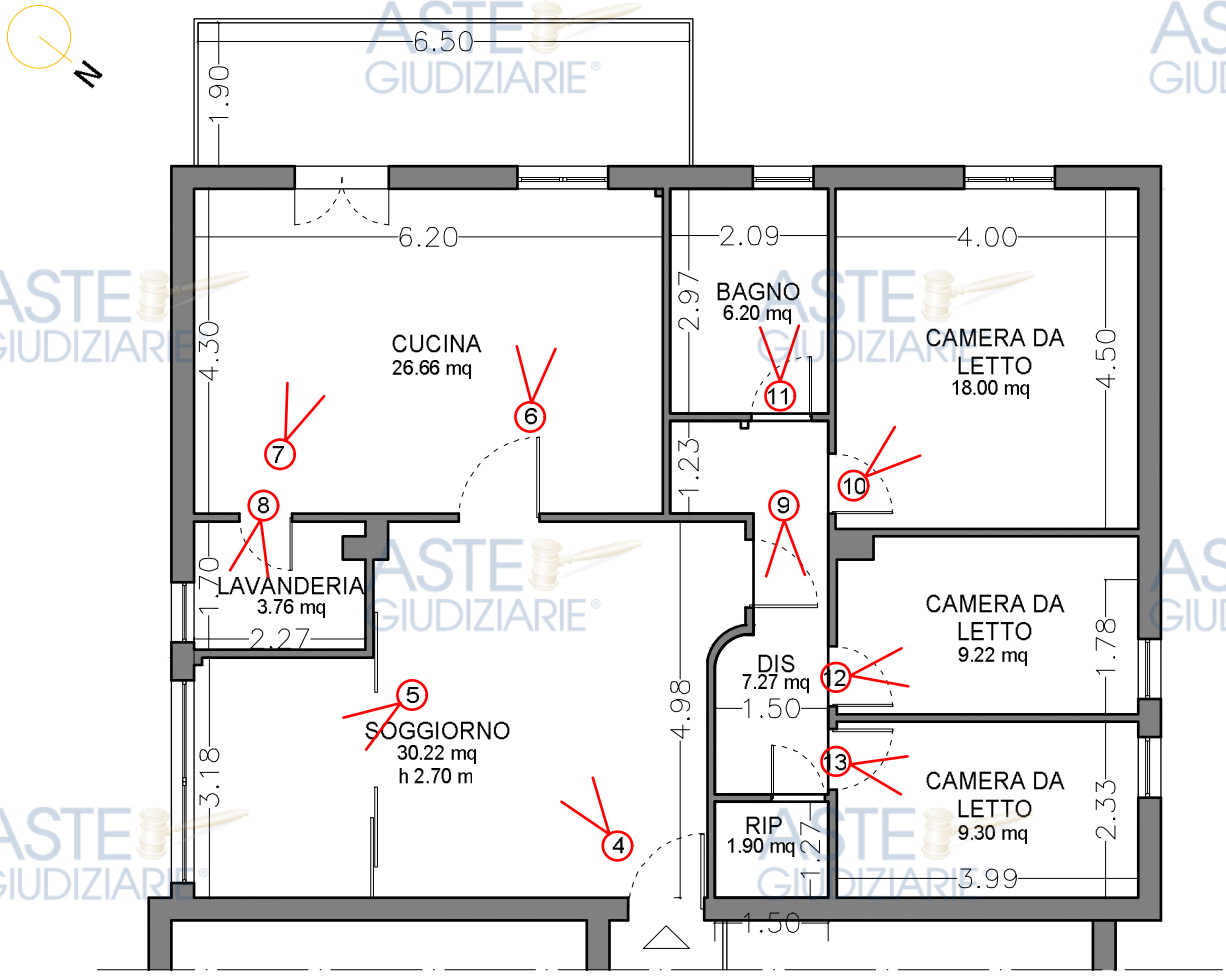
Stralcio aereofotogrammetria con posizionamento Immobile scala 1:1000

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

TRIBUNALE DI RAGUSA

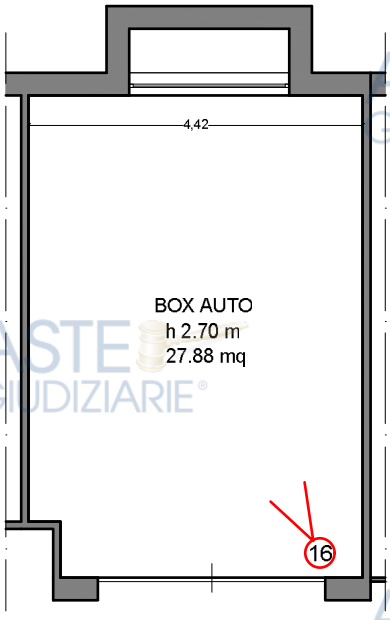
CAUSA CIVILE _____ RUOLO GENERALE PROMOSSA DA _____
CONTRO_____

IL C.T.U. _____



Pianta Appartamento Piano 2°
scala 1:100

n° punto di scatto foto



15 Pianta box auto piano -1
scala 1:100

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

Elementi utili per le operazioni di vendita

L'unità immobiliare ubicata in Vittoria (RG) in via A. De Gasperi n. 14, da 6,5 vani, con superficie catastale pari a 131 metri quadrati e Garage con accesso da via prof. S. Guglielmino ,6.

In catasto:

1) NCEU – Comune di Vittoria, al Foglio A 120, particella 1416, sub.50, cat. A/3, z.c.1, cl. 2, vani 6,5 , piano 2, R.C. € 299,78 mq;
2) NCEU – Comune di Vittoria, al Foglio A 120, particella 1416, sub.28, cat. C/6, z.c.1, cl. 1, Consistenza 27 mq, R.C. € 50,20;

Il fabbricato ricade in zona del Comune di Vittoria ed è classificato nelle norme tecniche di attuazione del PRG vigente con la tipologia "B4" quale Zona "**zona territoriale omogenea residenziale parzialmente edificata**".

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