TRIBUNALE DI RAGUSA

****

Procedura Esecutiva n. 236/2024 R.G.

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Consulente Tecnico
Ing. Vincenzo Agosta

SCHEDA SINTETICA
Lotto n. 1

Esec. 236/2024 contro [redacted] e [redacted] **Giudice Dott. Carlo Di Cataldo** **Custode Giudiziario Avv. Giuseppe Iozzia** **Esperto del procedimento: Ing. Vincenzo Agosta**	
Diritto	Proprietà per 1000/1000 dell'appartamento e quota indivisa di 1/3 dell'autorimessa.
Bene	Appartamento al piano rialzato e quota dell'autorimessa al piano seminterrato.
Ubicazione	Comune di Vittoria, Via XX Settembre n. 260 (l'autrorimessa) e n. 260/A (l'appartamento). Coordinate geografiche: N. 36,95691 E. 14,53268
Titolarità	▪ atto di compravendita del 22/04/2003 del Notaio Maria Di Matteo rep. 47461 trascritto il 07/05/2003 ai nn. 7183/5619; ▪ dichiarazione di successione registrata il 02/06/1992 tascritta il 17/10/1992 ai nn. 14195/11449.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità. Tutti i trasferimenti sono antecedenti al ventennio. Esiste una successione antecedente al ventennio per la quale non risulta trascritta l'accettazione di eredità.
Dati catastali	▪ Abitazione: Catasto Fabbricati, Foglio 88, P.lla 428, sub. 3, Cat A/3, Classe 3, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale 163 mq, Rendita 433,82 €. ▪ Autorimessa: Catasto Fabbricati, Foglio 88, P.lla 428, sub. 2, Cat C/6, Classe 1, Consistenza 155 mq, Superficie Catastale 155 mq, Rendita 288,18 €.
Lotto	Appartamento al piano rialzato e quota dell'autorimessa al piano seminterrato
Occupazione	L'appartamento è occupato da terzi che lo detengono in locazione temporanea con un canone mensile di 300,00 €.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa.
Irregolarità e Abusi	Lo stabile in cui ricadono gli immobili è stato costruito in assenza di titolo abilitativo.
Immobile insanabile	Trattandosi di un immobile abusivo insanabile si è proceduto alla sua valutazione secondo il valore d'uso.
Titolarità Urbanistica	E' stata presentata al Comune di Vittoria istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85 per i piani seminterrato, rialzato e primo. La pratica non è procedile per la successiva sopraelevazione del secondo piano per la quale non è stata avanzata richiesta di ulteriore concessione in sanatoria.

Agibilità/Abitabilità	Assente
Divisibilità	L'appartamento verrà assegnato in piena proprietà. L'autorimessa che verrà assegnata in quota risulta eventualmente divisibile lasciando in comune solo gli spazi di manovra.
Valore di mercato	73.231 €
Valore di vendita forzata	62.200 €
Valore del canone di mercato	Il canone di mercato dell'appartamento in locazione è di 300 €/mese.
Vendibilità e motivo	Limitata a causa della difformità urbanistica.
Vincoli	Non risultano vincoli
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata
Oneri	Non risultano oneri.
APE	L'APE dell'appartamento è già stato redatto ai fini della sua locazione.

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	ISCRIZIONI		
	N. 13405/3973 del 1/6/2006 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 25/05/2006 a favore di [redacted]	N. 16914/3199 del 30/9/2011 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 22/06/2011 emesso dal Tribunale di Ragusa a favore di [redacted]	N. 2394/246 del 2/2/2012 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21/04/2011 emesso dal Tribunale di Ragusa a favore di [redacted]
	N. 13215/2089 del 7/10/2013 ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 rep. 618/2013 a favore di [redacted] SPA.	N. 5406/714 del 6/5/2014 ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del 7/11/2013 rep. 758/2013 emessa dal Tribunale di Ragusa a favore di [redacted]	
	TRASCRIZIONI		
	N. 3717/2385 del 24/3/2015 derivante da verbale di pignoramento immobili del 19/02/2015 emesso dal Tribunale di Ragusa rep. 1902/2015 a favore di [redacted]	N. 9676/6531 del 7/7/2016 derivante da verbale di pignoramento immobili del 23/05/2016 emesso da Ufficiale Giudiziario di Ragusa rep. 2213/2016 a favore [redacted]	N. 13254/8950 del 28/9/2016 derivante da verbale di pignoramento immobili del 02/09/2016 emesso da UNEP Tribunale di Ragusa rep. 604/2016 a favore di [redacted]
	N. 14303/10618 del 14/8/2024 derivante da verbale di pignoramento immobili del 16/07/2024 emesso dal Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa rep. 2150 a favore di [redacted]		

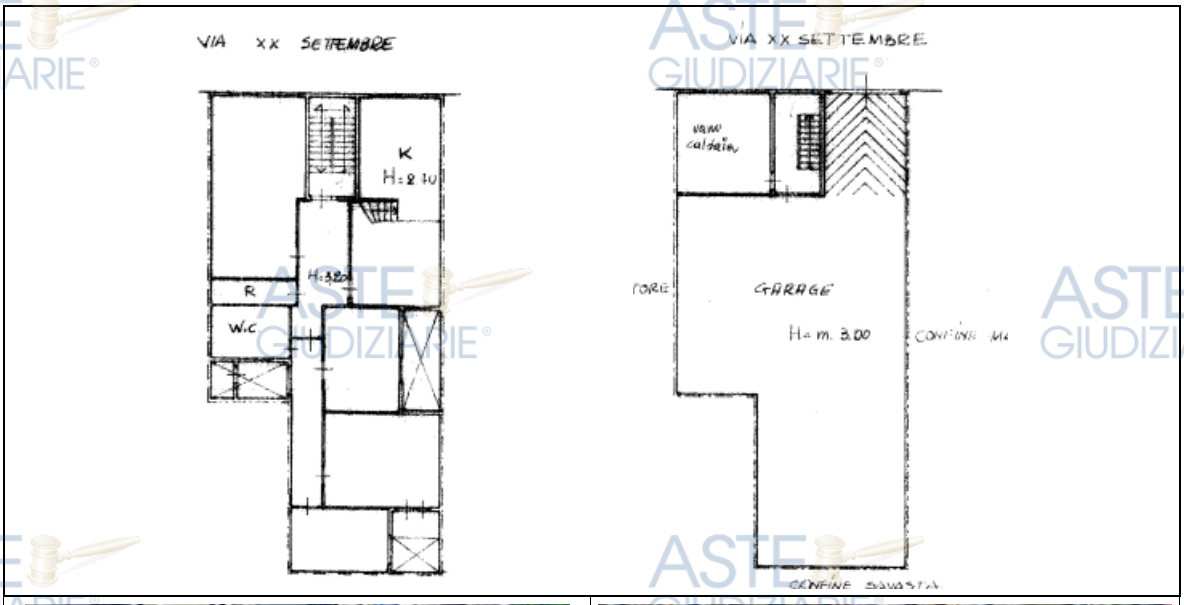
SCHEDA IMMOBILI
LOTTO N. 1

Descrizione	Appartamento di 8 vani al piano rialzato dello stabile sito a Vittoria in Via XX Settembre n. 260/A censito in catasto fabbricati al Foglio 88, P.lla 428, sub. 3 e quota di 1/3 dell'autorimessa al piano seminterrato censita al Foglio 88, P.lla 428, sub. 2.				
Destinazione	Abitazione e quota di autorimessa di pertinenza				
Caratteristiche	Acronimo	Sup. (m^2)	Indice	Sup. Comm. (m^2)	
Superficie principale	S1	166	1	166	
Superficie balconi	SUB	-	-	0	
Superficie terrazzo	SUT	-	-	-	
Superficie pertinenze (quota autorimessa)	SUP	177	0,5/3	29,50	
Superficie commerciale				195,50	

VALORE DI MERCATO	**73.231 €**
Valore di stima di VENDITA FORZATA	**62.200 €**
Valore del canone di mercato (se richiesto)	**300 €/mese (appartamento)**





SCHEDA SINTETICA
Lotto n. 2

Esec. 236/2024 contro [redacted] e [redacted] **Giudice Dott. Carlo Di Cataldo** **Custode Giudiziario Avv. Giuseppe Iozzia** **Esperto del procedimento: Ing. Vincenzo Agosta**	
Diritto	Proprietà per 1000/1000 dell'appartamento e quota indivisa di 1/3 dell'autorimessa.
Bene	Appartamento al piano primo e quota dell'autorimessa al piano seminterrato.
Ubicazione	Comune di Vittoria, Via XX Settembre n. 260 (l'autorimessa) e n. 260/A (l'appartamento). Coordinate geografiche: N. 36,95691 E. 14,53268
Titolarità	▪ per atto di compravendita del 22/04/2003 del Notaio Maria Di Matteo rep. 47461 trascritto il 07/05/2003 ai nn. 7183/5619; ▪ dichiarazione di successione registrata il 02/06/1992 tascritta il 17/10/1992 ai nn. 14195/11449. ▪ atto di donazione del 4/6/1987 del notaio G. Battista Garrasi, trascritto il 17/6/1987 ai nn. 8172/6829.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità. Tutti i trasferimenti sono antecedenti al ventennio. Esiste una successione antecedente al ventennio per la quale non risulta trascritta l'accettazione di eredità.
Dati catastali	▪ Abitazione: Catasto Fabbricati, Foglio 88, P.lla 428, sub. 4, Cat A/3, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale 161 mq, Rendita 406,71 €. ▪ Autorimessa: Catasto Fabbricati, Foglio 88, P.lla 428, sub. 2, Cat C/6, Classe 1, Consistenza 155 mq, Superficie Catastale 155 mq, Rendita 288,18 €.
Lotto	Appartamento al piano primo e quota dell'autorimessa al piano seminterrato
Occupazione	L'appartamento è occupato dai debitori esecutati.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa.
Irregolarità e Abusi	Lo stabile in cui ricadono gli immobili è stato costruito in assenza di titolo abilitativo.
Immobile insanabile	Trattandosi di un immobile abusivo insanabile si è proceduto alla sua valutazione secondo il valore d'uso.
Titolarità Urbanistica	E' stata presentata al Comune di Vittoria istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85 per i piani seminterrato, rialzato e primo. La pratica non è procedile per la successiva sopraelevazione del secondo piano per la quale non è stata avanzata richiesta di ulteriore

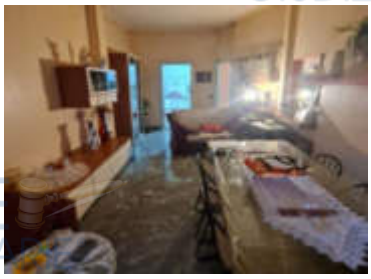
	concessione in sanatoria.		
Agibilità/Abitabilità	Assente		
Divisibilità	L'appartamento verrà assegnato in piena proprietà. L'autorimessa che verrà assegnata in quota risulta eventualmente divisibile lasciando in comune solo gli spazi di manovra.		
Valore di mercato	83.027 €		
Valore di vendita forzata	70.300 €		
Valore del canone di mercato	Non richiesto		
Vendibilità e motivo	Limitata a causa della difformità urbanistica.		
Vincoli	Non risultano vincoli		
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata		
Oneri	€ 300,00 per la redazione dell'APE.		
APE	Verrà redatto successivamente all'aggiudicazione degli immobili.		
Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	ISCRIZIONI		
	N. 13405/3973 del 1/6/2006 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 25/05/2006 a favore di [redacted]	N. 16914/3199 del 30/9/2011 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 22/06/2011 emesso dal Tribunale di Ragusa a favore di [redacted]	N. 2394/246 del 2/2/2012 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21/04/2011 emesso dal Tribunale di Ragusa a favore di [redacted]
	N. 13215/2089 del 7/10/2013 ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 rep. 618/2013 a favore di [redacted] SPA.	N. 5406/714 del 6/5/2014 ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del 7/11/2013 rep. 758/2013 emessa dal Tribunale di Ragusa a favore di [redacted]	
	TRASCRIZIONI		
	N. 3717/2385 del 24/3/2015 derivante da verbale di pignoramento immobili del 19/02/2015 emesso dal Tribunale di Ragusa rep. 1902/2015 a favore di [redacted]	N. 9676/6531 del 7/7/2016 derivante da verbale di pignoramento immobili del 23/05/2016 emesso da Ufficiale Giudiziario di Ragusa rep. 2213/2016 a favore di [redacted]	N. 13254/8950 del 28/9/2016 derivante da verbale di pignoramento immobili del 02/09/2016 emesso da UNEP Tribunale di Ragusa rep. 604/2016 a favore di [redacted]
	N. 14303/10618 del 14/8/2024 derivante da verbale di pignoramento immobili del 16/07/2024 emesso dal Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa rep. 2150 a favore di [redacted]		

SCHEDA IMMOBILI
LOTTO N. 2

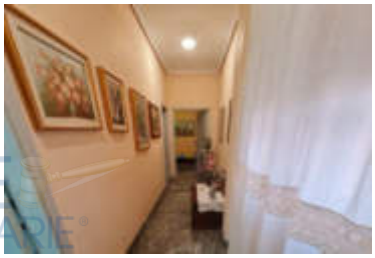
Descrizione	Appartamento di 7,5 vani al piano primo dello stabile sito a Vittoria in Via XX Settembre n. 260/A censito in catasto fabbricati al Foglio 88, P.lla 428, sub. 4 e quota di 1/3 dell'autorimessa al piano seminterrato censita al Foglio 88, P.lla 428, sub. 2.
Destinazione	Abitazione e quota di autorimessa di pertinenza

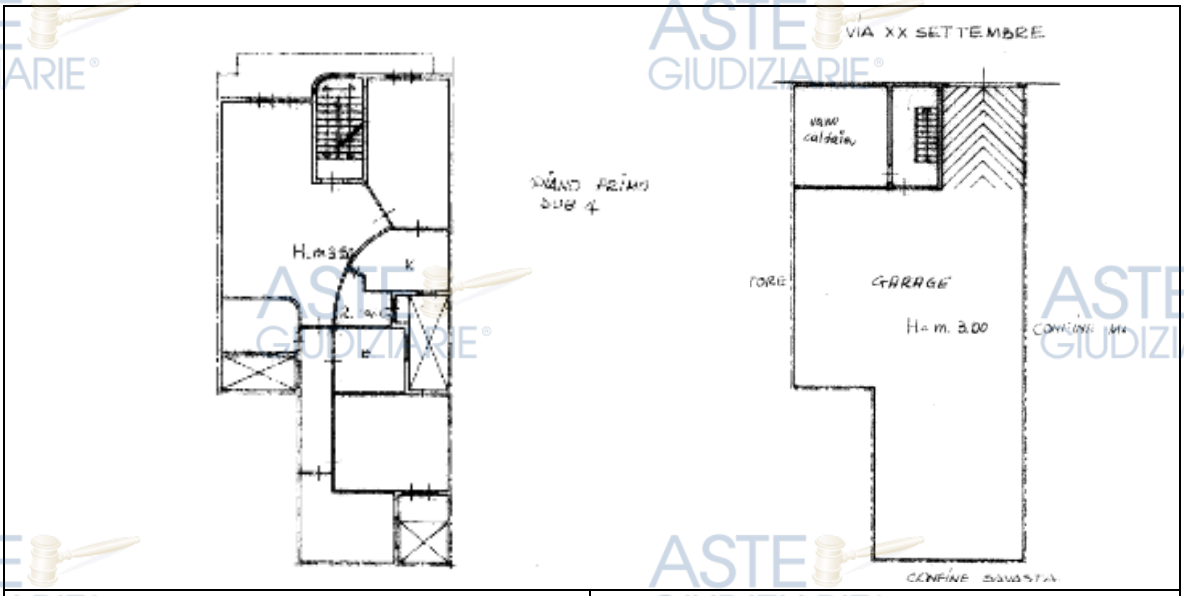
Caratteristiche	Acronimo	Sup. (m^2)	Indice	Sup. Comm. (m^2)
Superficie principale	S1	160	1	160,00
Superficie balconi	SUB	14	0,3	4,20
Superficie terrazzo	SUT	-	-	-
Superficie pertinenze (quota autorimessa)	SUP	177	0,5/3	29,50
Superficie commerciale				193,70

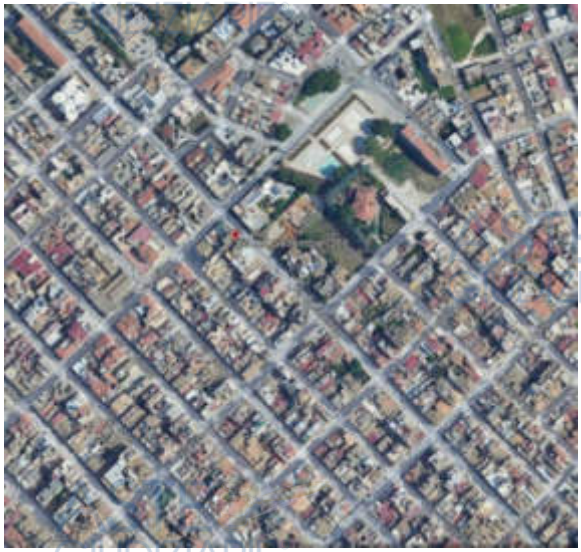
VALORE DI MERCATO	**83.027 €**
Valore di stima di VENDITA FORZATA	**70.300 €**
Valore del canone di mercato (se richiesto)	**-**









SCHEDA SINTETICA
Lotto n. 3

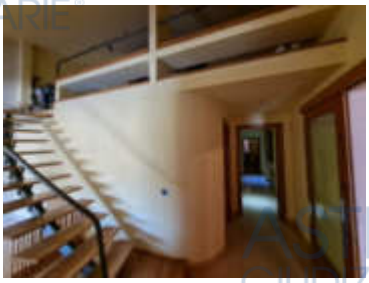
Esec. 236/2024 contro [redacted] e [redacted] **Giudice Dott. Carlo Di Cataldo** **Custode Giudiziario Avv. Giuseppe Iozzia** **Esperto del procedimento: Ing. Vincenzo Agosta**	
Diritto	Proprietà per 1000/1000 dell'appartamento e quota indivisa di 1/3 dell'autorimessa.
Bene	Appartamento al piano secondo e quota dell'autorimessa al piano seminterrato.
Ubicazione	Comune di Vittoria, Via XX Settembre n. 260 (l'autorimessa) e n. 260/A (l'appartamento). Coordinate geografiche: N. 36,95691 E. 14,53268
Titolarità	▪ per atto di compravendita del 22/04/2003 del Notaio Maria Di Matteo rep. 47461 trascritto il 07/05/2003 ai nn. 7183/5619; ▪ dichiarazione di successione registrata il 02/06/1992 tascritta il 17/10/1992 ai nn. 14195/11449. ▪ atto di donazione del 4/6/1987 del notaio G. Battista Garrasi, trascritto il 17/6/1987 ai nn. 8172/6829.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità. Tutti i trasferimenti sono antecedenti al ventennio. Esiste una successione antecedente al ventennio per la quale non risulta trascritta l'accettazione di eredità.
Dati catastali	▪ Abitazione: Catasto Fabbricati, Foglio 88, P.lla 428, sub. 7, Cat F/5. ▪ Autorimessa: Catasto Fabbricati, Foglio 88, P.lla 428, sub. 2, Cat C/6, Classe 1, Consistenza 155 mq, Superficie Catastale 155 mq, Rendita 288,18 €.
Lotto	Appartamento al piano secondo e quota dell'autorimessa al piano seminterrato
Occupazione	L'appartamento è occupato.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa.
Irregolarità e Abusi	Lo stabile in cui ricadono gli immobili è stato costruito in assenza di titolo abilitativo.
Immobile insanabile	Trattandosi di un immobile abusivo insanabile si è proceduto alla sua valutazione secondo il valore d'uso.
Titolarità Urbanistica	E' stata presentata al Comune di Vittoria istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85 per i piani seminterrato, rialzato e primo. La pratica non è procedile per la successiva sopraelevazione del secondo piano per la quale non è stata avanzata richiesta di ulteriore concessione in sanatoria.
Agibilità/Abitabilità	Assente

Divisibilità	L'appartamento verrà assegnato in piena proprietà. L'autorimessa che verrà assegnata in quota risulta eventualmente divisibile lasciando in comune solo gli spazi di manovra.		
Valore di mercato	97.259 €		
Valore di vendita forzata	81.700 €		
Valore del canone di mercato	Non richiesto		
Vendibilità e motivo	Limitata a causa della difformità urbanistica.		
Vincoli	Non risultano vincoli		
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata		
Oneri	€ 300,00 per la redazione dell'APE + € 650,00 per la regolarizzazione catastale.		
APE	Verrà redatto successivamente all'aggiudicazione degli immobili.		
Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	ISCRIZIONI		
	N. 13405/3973 del 1/6/2006 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 25/05/2006 a favore di [redacted]	N. 16914/3199 del 30/9/2011 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 22/06/2011 emesso dal Tribunale di Ragusa a favore di [redacted]	N. 2394/246 del 2/2/2012 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21/04/2011 emesso dal Tribunale di Ragusa a favore di [redacted]
	N. 13215/2089 del 7/10/2013 ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 rep. 618/2013 a favore di [redacted] SPA.	N. 5406/714 del 6/5/2014 ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del 7/11/2013 rep. 758/2013 emessa dal Tribunale di Ragusa a favore di [redacted]	
	TRASCRIZIONI		
	N. 3717/2385 del 24/3/2015 derivante da verbale di pignoramento immobili del 19/02/2015 emesso dal Tribunale di Ragusa rep. 1902/2015 a favore di [redacted]	N. 9676/6531 del 7/7/2016 derivante da verbale di pignoramento immobili del 23/05/2016 emesso da Ufficiale Giudiziario di Ragusa rep. 2213/2016 a favore di [redacted]	N. 13254/8950 del 28/9/2016 derivante da verbale di pignoramento immobili del 02/09/2016 emesso da UNEP Tribunale di Ragusa rep. 604/2016 a favore di [redacted]
	N. 14303/10618 del 14/8/2024 derivante da verbale di pignoramento immobili del 16/07/2024 emesso dal Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa rep. 2150 a favore di [redacted]		

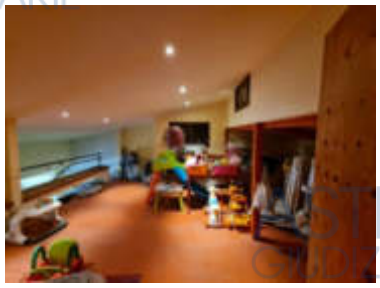
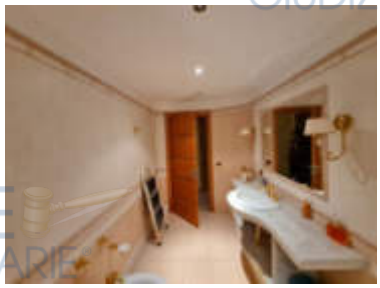
SCHEDA IMMOBILI
LOTTO N. 3

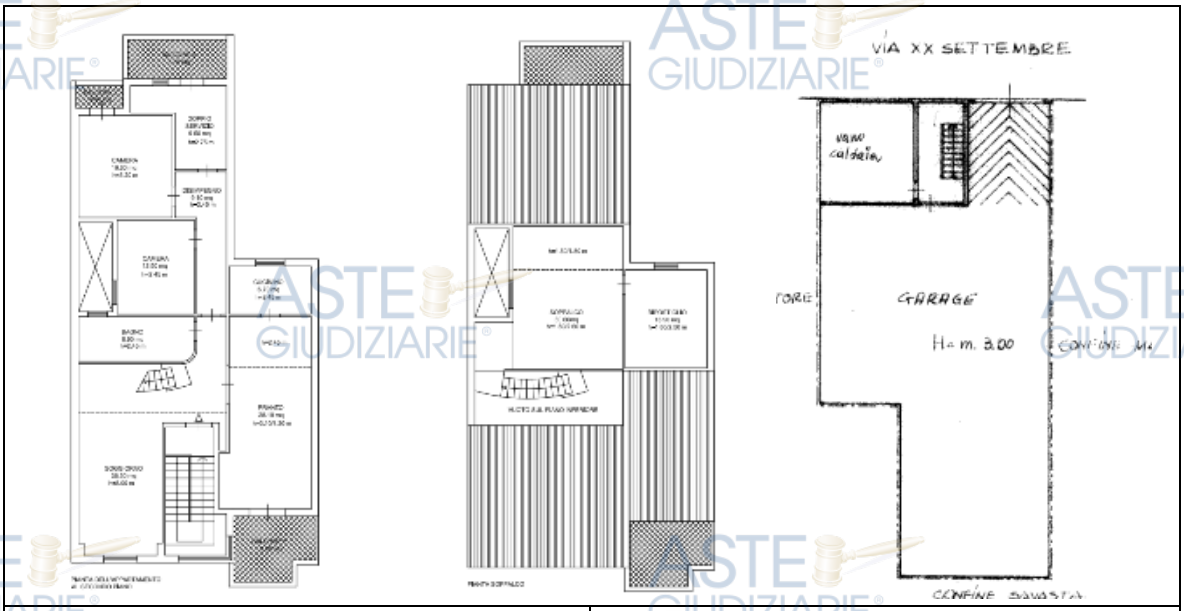
Descrizione	Appartamento al piano secondo dello stabile sito a Vittoria in Via XX Settembre n. 260/A e quota di 1/3 dell'autorimessa al piano seminterrato censita al Foglio 88, P.lla 428, sub. 2.				
Destinazione	Abitazione e quota di autorimessa di pertinenza				
Caratteristiche	Acronimo	Sup. (m^2)	Indice	Sup. Comm. (m^2)	
Superficie principale	S1	157	1	157,00	
Superficie soppalco	SS	50	0,5	25,00	
Superficie balconi	SUB	19,50	0,3	5,85	
Superficie terrazzo	SUT	-	-	-	
Superficie pertinenze (quota autorimessa)	SUP	177	0,5/3	29,50	
Superficie commerciale				217,35	

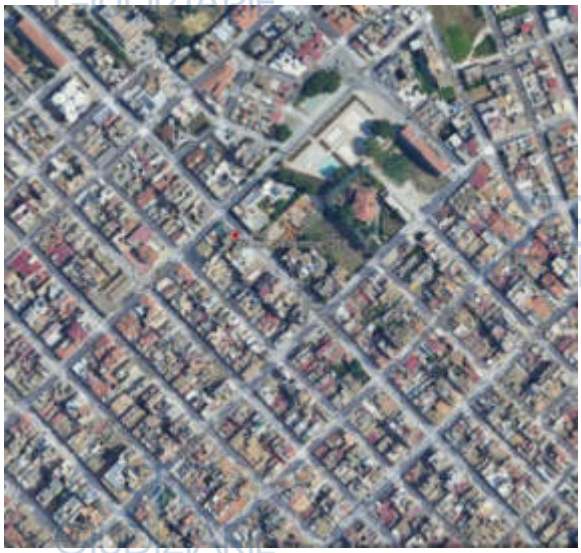
VALORE DI MERCATO	**97.259 €**
Valore di stima di VENDITA FORZATA	**81.700 €**
Valore del canone di mercato (se richiesto)	**-**









PREMESSA

Con ordinanza di nomina notificata in data 25/09/2024, l'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Ragusa Dott. Carlo Di Cataldo, nominava il sottoscritto Ing. Vincenzo Agosta, iscritto al n. 644 del registro di anzianità dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ragusa, domiciliato a Modica in Corso S. Teresa n. 57, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n. 236/2024 R.G. promossa dalla [redacted] nei confronti dei sigg. [redacted]

MANDATO

Nell'ordinanza di nomina il giudice incaricava il sottoscritto CTU di valutare i diritti spettanti agli esecutati sugli immobili costituenti il compendio ricadente nell'atto di pignoramento emesso dal Tribunale di Ragusa il 16/07/2024 trascritto ai nn. 14303/10618, così distinti:

1. *abitazione sita a Vittoria in Via XX Settembre n. 258 piano rialzato, censita in catasto fabbricati del Comune di Vittoria al foglio 88, particella 428 sub. 3;*
2. *autorimessa sita a Vittoria in Via XX Settembre n. 258 piano seminterrato, censita in catasto fabbricati del Comune di Vittoria al foglio 88, particella 428 sub. 2;*
3. *abitazione sita a Vittoria in Via XX Settembre n. 260 piano primo, censita in catasto fabbricati del Comune di Vittoria al foglio 88, particella 428 sub. 4;*
4. *lastrico solare sito a Comiso in Via XX Settembre n. 260 piano secondo, censito in catasto fabbricati del Comune di Vittoria al foglio 88, particella 428 sub. 7.*

OPERAZIONI PERITALI

In data 28/09/2024 il sottoscritto trasmetteva telematicamente l'accettazione di incarico ed il relativo giuramento.

Esaminata la documentazione in atti ed effettuate le ricerche sugli immobili presso l'agenzia delle entrate, in accordo con il custode avv. Giuseppe Iozzia, in data 06/11/2025 si procedeva con

l'accesso al compendio immobiliare pignorato.

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto prendeva visione della natura e consistenza degli immobili oggetto di accertamento, effettuando riprese fotografiche e rilevazioni metriche ed acquisendo le informazioni necessarie allo svolgimento e mandato. Veniva altresì accertata una sostanziale discrepanza fra la consistenza degli immobili e quanto indicato dalla documentazione in atti: infatti l'unità immobiliare di cui al punto 4 dell'elenco al precedente paragrafo, che dalla documentazione in atti all'agenzia delle entrate è graficamente descritta come un lastrico solare sul quale insiste il torrino scala ed un locale lavanderia, nella realtà ha consistenza di un appartamento che occupa tutta la superficie dell'ultimo livello del fabbricato.

Prima del sopralluogo, in data 25/10/2024, il sottoscritto aveva avanzato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, ma solo in data 18/04/2025 lo scrivente aveva accesso al fascicolo sul fabbricato in cui sono compenetrati tutti gli immobili costituenti il compendio immobiliare oggetto della presente.

Sulla base delle risultanze della verifica sulla conformità urbanistica degli immobili, in data 23/04/2025 il sottoscritto effettuava un ulteriore sopralluogo nel corso del quale effettuava il rilievo dell'appartamento al secondo piano non censito in Catasto.

Di quanto emerso dalle ricerche effettuate e dalle verifiche condotte si darà conto nei successivi paragrafi articolati secondo l'ordine proposto nel mandato.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Il compendio immobiliare in oggetto consiste in uno stabile condominiale costituito da tre piani fuori terra ognuno dei quali consiste in un autonomo appartamento per civile abitazione e in un piano seminterrato adibito ad autorimessa all'interno del quale è inoltre ricavato il locale caldaie.

Poiché l'autorimessa e il locale tecnico al piano seminterrato costituiscono pertinenza degli appartamenti ai piani fuori terra, si è prevista la formazione dei seguenti lotti:

- Lotto n. 1: appartamento al piano rialzato dello stabile sito a Vittoria in Via XX Settembre n. 260, censito in catasto al foglio 88, particella 428 sub. 3 e quota indivisa di 1/3

dell'autorimessa al piano seminterrato censita in catasto al foglio 88, particella 428 sub. 2;

- Lotto n. 2: appartamento al piano primo dello stabile sito a Vittoria in Via XX Settembre n. 260, censito in catasto al foglio 88, particella 428 sub. 4 e quota indivisa di 1/3 dell'autorimessa al piano seminterrato;
- Lotto n. 3: appartamento al piano secondo dello stabile sito a Vittoria in Via XX Settembre n. 260 e quota indivisa di 1/3 dell'autorimessa al piano seminterrato.

Per ciascuno dei sopraelencati lotti è stato quindi predisposto il relativo rapporto di valutazione.

METODI STIMA

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili saranno utilizzati due metodologie di stima:

- il metodo comparativo del Market Comparison Approach;
- il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi.

STIMA PER MCA

La metodologia MCA (Market Comparison Approach) è basata sulla comparazione dell'immobile da valutare con immobili simili (detti comparabili) per i quali sono noti il prezzo e le principali caratteristiche quantitative e qualitative.

I comparabili sono determinati nel segmento di mercato più prossimo a quello dell'immobile oggetto di stima ovvero quelli con caratteristiche immobiliari più prossime.

La stima avviene attraverso aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto, rispetto alla caratteristiche corrispondenti dell'immobile oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono effettuati sulla base del prezzo marginale della singola caratteristica dell'immobile, che esprime la variazione del totale al variare della caratteristica.

Ai fini dell'applicazione della metodologia viene innanzitutto determinata la superficie commerciale degli immobili.

In accordo con la Norma UNI 10750 e con le indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio nelle

"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare", Il computo della superficie commerciale viene effettuato con i criteri seguenti:

- *100% delle superfici calpestabili;*
- *100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) e di quelle portanti interne e perimetrali non di confine;*
- *50% delle superfici pareti perimetrali di confine;*
- *30% della superficie delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazzi scoperti, ecc.) comunicanti con i vani principali fino a 25 mq e 10% per la quota eccedente;*
- *15% della superficie delle pertinenze esclusive di ornamento non comunicanti con i vani principali fino a 25 mq e 5% per la quota eccedente;*
- *50% della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte, ecc.) comunicanti con i vani principali;*
- *25% della superficie delle pertinenze esclusive accessorie non comunicanti con i vani principali.*

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

La stima analitica del valore di un immobile si può ottenere mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità.

Ai fini della valutazione della redditività degli immobili e dei parametri per l'attualizzazione dei redditi futuri si fa riferimento alle rilevazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relative alla zona in cui si trovano gli immobili oggetto di stima ed alle loro caratteristiche.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEL LOTTO N. 1

a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il lotto comprende l'appartamento al piano rialzato dello stabile sito a Vittoria in Via XX Settembre n. 260/a e la quota indivisa di 1/3 dell'autorimessa al piano seminterrato dello stesso stabile e con ingresso carrabile dal civico 260.

L'appartamento è catastalmente individuato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione come di seguito specificato:

- Catasto Fabbricati - Foglio 88 - P.lla 428 - sub. 3 – Cat A/3 – Consistenza 8 vani – Via XX Settembre n. 260 Piano T.

L'autorimessa risulta catastalmente individuata nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione come di seguito specificato:

- Catasto Fabbricati - Foglio 88 - P.lla 428 - sub. 2 – Cat C/6 – Consistenza 155 mq – Via XX Settembre n. 258.

Entrambi gli immobili risultano intestati a:

- [redacted]
- [redacted]

In merito alla correttezza degli identificativi catastale si precisa che dalla toponomastica presente sui luoghi l'accesso all'autorimessa avviene dal civico 260 mentre quello condominiale a tutti gli appartamenti dal civico 260/A.

Gli immobili confinano:

- a nord con la via XX Settembre;
- a est con la particella 430;
- a sud con la particella 427;
- a ovest con la particella 426.

b) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un appartamento per civile abitazione al piano rialzato dello stabile condominiale sito a Vittoria in Via XX Settembre 260/A con quota indivisa dell'autorimessa al piano seminterrato dello stesso fabbricato a cui si accede dall'apertura carrabile al civico 260.

Lo stabile si articola in un piano seminterrato adibito ad autorimessa e tre piani fuori terra che ospitano ognuno un appartamento per civile abitazione.

La zona in cui è ubicato il fabbricato, a destinazione prevalentemente residenziale, è centrale, completamente antropizzata e provvista di tutte le principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La tipologia edilizia dell'edificio in cui è compenetrato l'immobile è quella prevalente della zona, costituita da edifici mono o plurifamiliari a bassa densità edilizia.

Il fabbricato, la cui costruzione risale alla metà degli anni '70, ha struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato con orizzontamenti in latero-cemento.

L'appartamento ha una superficie lorda coperta di circa 166 mq mentre quella dell'autorimessa è di circa 177 mq, al netto della superficie occupata dal vano scala che collega internamente l'autorimessa agli appartamenti ai piani fuori terra e comprensiva della superficie del locale caldaie che è ricavato al suo interno.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono discrete seppure i materiali di finitura sono superati.

L'immobile presenta barriere architettoniche a causa della scala condominiale di accesso all'appartamento, (che potrebbe essere eliminata con l'installazione di un servoscala con una spesa approssimativa di 15.000 €), oltre che per la presenza dei gradini che separano la zona cottura dalla restante parte dell'appartamento, che potrebbe essere eliminata spostando la zona cottura nella zona pranzo con una spesa approssimativa di 2.000 €.

c) *STATO DI POSSESSO DEL BENE*

Gli immobili risultano correttamenti intestato a:

- [redacted] proprietaria per 7/12;
- [redacted] 5/12.

Ad entrambi i comproprietari gli immobili sono pervenuti per la quota di 4/12 di nuda proprietà e la quota di 1/12 di piena proprietà per atto di compravendita del 22/04/2003 del Notaio Maria Di Matteo rep. 47461 trascritto il 07/05/2003 ai nn. 7183/5619 da [redacted] Per ricongiungimento automatico di usufrutto del 27/03/2025 la quota di nuda proprietà di entrambi i comproprietari è stata riunita alla piena proprietà.

Alla sola sig. [redacted] la quota di 1/6 di piena proprietà è pervenuta per successione di [redacted] deceduto il 28/06/1991 registrata il 02/06/1992 tascritta il 17/10/1992 ai nn. 14195/11449. Non risulta trascritta l'accettazione di eredità.

All'atto dei sopralluoghi effettuati l'appartamento risultava occupato da terzi che lo detenevano a titolo di comodato gratuito e che successivamente lo hanno acquisito in locazione temporanea fino alla aggiudicazione con un canone mensile di 300,00 €.

Sulla congruità del canone il sottoscritto si è espresso positivamente con relazione del 23/05/2025, in considerazione del fatto che il bene ceduto in locazione non coincide con l'intero appartamento, poiché i proprietari si sono riservati l'uso del vano soggiorno, e non comprende neppure l'autorimessa.

d) *FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE*

Non esistono formalità, vincoli o oneri, relativi a contratti di natura edificatoria o vincoli di carattere storico-artistico, nonché atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.

e) FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI

Dalla documentazione in atti e dalle ricerche eseguite sono emerse a carico delle unità immobiliare in oggetto le seguenti formalità:

1. Iscrizione nn. 13405/3973 del 01/06/2006 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 25/05/2006 a favore di [redacted]
2. Iscrizione nn. 16914/3199 del 30/09/2011 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 22/06/2011 emesso dal Tribunale di Ragusa a favore di [redacted]
3. Iscrizione nn. 2394/246 del 02/02/2012 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21/04/2011 del Tribunale di Ragusa a favore di [redacted]
4. Iscrizione nn. 13215/2089 del 07/10/2013 ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 rep. 618/2013 a favore [redacted]
5. Iscrizione nn. 5406/714 del 06/05/2014 ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del 7/11/2013 rep. 758/2013 emessa dal Tribunale di Ragusa a favore di [redacted] SRL.
6. Trascrizione nn. 3717/2385 del 24/03/2015 derivante da verbale di pignoramento immobili del 19/02/2015 emesso dal Tribunale di Ragusa rep. 1902/2015 a favore di [redacted]
7. Trascrizione nn. 9676/6531 del 07/07/2016 derivante da verbale di pignoramento immobili del 23/05/2016 emesso da Ufficiale Giudiziario di Ragusa rep. 2213/2016 a favore di [redacted]
8. Trascrizione nn. 13254/8950 del 28/09/2016 derivante da verbale di pignoramento immobili del 02/09/2016 emesso da UNEP Tribunale di Ragusa rep. 604/2016 a favore di [redacted]
9. Trascrizione nn. 14303/10618 del 14/08/2024 derivante da verbale di pignoramento immobili del 16/07/2024 emesso dal Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa rep. 2150 a

favore di [redacted]

f) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

Dalle ricerche effettuate all'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria è emerso che il fabbricato in cui sono compenetrati gli immobili è stato costruito in assenza di valido titolo abilitativo e che per esso è stata presentata richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/1985 in data 30/09/1986 prot. 46842/86.

Dall'esame degli elaborati a corredo della suddetta istanza si è verificato che il fabbricato oggetto di condono era costituito da un piano seminterrato adibito a garage e due appartamenti ai piani rialzato e primo mentre il secondo piano consisteva in un lastrico solare sul quale insisteva solo il torrino scala e un vano lavanderia della superficie di circa 18 mq.

Pertanto si può concludere che tutta l'unità immobiliare al secondo piano è stata costruita in sopraelevazione in epoca successiva alla richiesta di concessione in sanatoria; per tale sopraelevazione non risulta peraltro alcuna richiesta di condono.

In data 28/07/2006 l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria con nota prot. 37762 richiedeva alla ditta proprietaria documentazione integrativa.

Poiché la ditta non provvedeva a integrare la documentazione richiesta, l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, con nota del 23/07/2008 prot. 35316, comunicava il parere contrario e l'improcedibilità della pratica.

Con successiva nota l'Ufficio Tecnico comunicava alla ditta proprietaria la volontà dell'amministrazione comunale di procedere al riesame della domanda al fine di valutare la possibilità di rivedere il provvedimento di rigetto e concludere con la definizione positiva della pratica; nella stessa nota veniva inoltre comunicato l'importo degli oneri concessori e richiesta ulteriore documentazione integrativa. Tuttavia non risulta agli atti alcun riscontro da parte della ditta proprietaria alla sopra citata richiesta.

Alla luce di quanto sopra esposto si può quindi affermare che la sanatoria degli immobili ai piani

seminterrato, rialzato e primo è improcedibile a causa della presenza dell'unità immobiliare al secondo piano realizzata in epoca successiva e per la quale non risultano presentate ulteriori pratiche di condono e per la mancata ottemperanza alle richieste di integrazioni documentali.

Pertanto, nelle attuali condizioni, la pratica di sanatoria degli immobili è improcedibile e gli immobili costituenti il compendio sono insanabili.

g) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di prestazione energetica dell'appartamento è già stato prodotto dallo scrivente ai fini della sua locazione.

h) ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione consiste in un autonomo appartamento per abitazione al piano rialzato di uno stabile condominiale articolato in tre piani fuori terra con comproprietà dell'autorimessa al piano seminterrato dello stesso stabile.

Il fabbricato si trova in una zona centrale di Vittoria a destinazione prevalentemente residenziale; le caratteristiche tipologiche del fabbricato sono in linea con quelle prevalenti della zona.

L'appartamento è internamente articolato in un ingresso della superficie di circa 9 mq, una cucina-pranzo della superficie di circa 32.5 mq, un soggiorno della superficie di 31.3 mq, un ripostiglio della superficie di circa 6.5 mq, un bagno della superficie di circa 7.4 mq, un disimpegno della superficie di circa 10.7 mq e tre camere da letto della superficie di 19.8, 13.9 e 10.5 mq.

L'altezza interna di tutti gli ambienti è di 3.20 m ad eccezione della zona cottura, sopraelevata rispetto al resto dell'appartamento, dove l'altezza è di circa 2.40 m.

L'appartamento è scarsamente panoramico perché si affaccia su spazio pubblico solo lungo un fronte, essendo per il resto illuminato ed areato tramite tre cavedi interni.

L'appartamento è rifinito in ogni sua parte ma componenti e finiture risultano di vecchia fattura: i pavimenti sono in ceramica; i serramenti esterni sono in ferro e sono provvisti di serrande

avvolgibili in materiale plastico; le porte interne sono in legno tamburato; le pareti interne sono internamente rifinite con intonaco cementizio con finitura a gesso.

L'appartamento è completo di impianto idrico-sanitario ed elettrico efficienti ma non adeguate alle vigenti normative impiantistico; è presente un impianto di riscaldamento con terminali in ghisa alimentati da una caldaia a gasolio collocata nell'apposito locale tecnico al piano seminterrato; l'impianto risulta però fuori uso per il guasto della caldaia.

Le condizioni generali di manutenzione dell'immobile sono nel complesso discrete.

L'autorimessa al piano seminterrato, a cui si accede tramite una breve rampa dall'apertura carrabile al civico 260 di via XX Settembre, ha pianta approssimativamente ad L e si articola in una zona a parcheggio della superficie netta di circa 121 mq e in un locale tecnico della superficie di circa 21 mq in cui si trova un forno in muratura e le caldaie a basamento che alimentavano gli impianti termici delle abitazioni ai piani soprastanti; dall'autorimessa è inoltre possibile accedere direttamente alla scala condominiale che collega tutti i piani del fabbricato. L'autorimessa è pavimentata con pavimentazione tipo industriale; le pareti sono rifinite con intonaco con mano finale a tonachina; l'apertura carrabile di accesso è motorizzata.

La consistenza dell'autorimessa e la sua configurazione planimetrica consentono di ricavare un autonomo posto auto a servizio di ognuno degli appartamenti con il locale tecnico e gli spazi di manovra in comune.

In relazione alle dotazioni condominiali degli immobili, si precisa che queste consistono nei locali comuni (androne, scala condominiale, locale tecnico e spazi di manovra dell'autorimessa al piano interrato).

i) VALUTAZIONE DEL LOTTO

Per la stima del lotto, trattandosi di immobili insanabili, lo scrivente procederà alla valutazione secondo il valore d'uso V_U, determinando il valore di mercato V_M ed applicando una decurtazione forfettaria del 50%.

Ai fini della determinazione del valore più probabile valore di mercato degli immobili saranno utilizzate due metodologie di stima:

- il metodo comparativo del Market Comparison Approach;
- il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO PER MCA

La superficie commerciale degli immobili ammonta complessivamente a 195,5 mq come sintetizzato nel seguente prospetto:

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE				
Descrizione	*Sup. reale*	*Coeff. di omogen.*	*Quota*	*Sup.*
Appartamento	166	100%	1/1	166,00
Quota autorimessa: mq (177/3)	59	50%	1/3	29,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				**195,50**

Tabella 1: CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Nota la superficie commerciale degli immobili oggetto di valutazione è stata svolta una ricerca di mercato finalizzata all'individuazione dei comparabili, ovvero di immobili simili per i quali sono noti il prezzo e le principali caratteristiche qualitative e quantitative.

Nella seguente tabella sono riportati i dati e le caratteristiche dei comparabili individuati insieme a quelle dell'immobile oggetto di valutazione: sulla base di tali dati sono stati determinati, applicando gli stessi coefficienti di omogeneizzazione definiti per il subject, le superfici commerciali dei singoli comparabili.

TABELLA DEI DATI				
	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Subject
Fonte del dato	Annuncio	Annuncio	Annuncio	
Prezzo	108.000	130.000	135.000	
Localizzazione	Via Rattazzi	Via Firenze	Via Bologna	
Riferimento	121949870	120929964	112124455	
Data contratto annuncio	0	0	0	
Sup. Principale	115,0	130,0	140,0	166,0
Balconi o terrazze a livello	10,0	20,0	13,0	-
Balconi o terrazze non comunicanti	-	-	-	-
Garage	15,0	50,0	25,0	59,0
Cantina	-	-	-	-

Posto auto	-	-	-	-
Sup. ragguagliata	125,5	161,0	156,4	195,5
Livello piano	0	2	3	0
Ascensore	NO	NO	SI	NO
Quantità servizi igienici	1	2	2	2
Stato di manutenzione	1	1	1	1

Tabella 2: DATI COMPARABILI E SUBJECT

Poiché i comparabili provenivano da annunci immobiliari, i relativi prezzi sono stati abbattuti del 15% per tenere conto dei normali margini di negoziazione nelle trattative immobiliari. Sulla base dei singoli prezzi così allineati sono stati determinati i relativi prezzi unitari.

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI				
Prezzo di mercato/offerta	108.000	130.000	135.000	
Rapporto di allineamento	16.200	19.500	20.250	
Prezzo corretto	91.800	110.500	114.750	
Prezzo corretto unitario	731	686	734	

Tabella 3: PREZZI CORRETTI

Sono stati quindi determinati i prezzi marginali delle singole caratteristiche. A questo scopo si sono adottati i seguenti criteri:

- Per il livello di piano è stato assunto un valore marginale pari ad una riduzione del 5% del prezzo corretto per ogni salto di un piano in un fabbricato sprovvisto di ascensore.
- Per i servizi igienici il valore marginale è stato determinato nella misura di 8.000 €.
- Il valore marginale dello stato di manutenzione è stato determinato in ragione del 20% del valore corretto per singolo salto di classe (0=scadente, 1=normale, 2=buono, 3=ottimo).

I valori marginali così ottenuti sono sintetizzati nella seguente tabella:

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI				
Superficie principale	686	686	686	
Balconi o terrazze a livello	206	206	206	
Balconi o terrazze non comunicanti	103	103	103	
Garage	343	343	343	
Cantina	343	343	343	
Posto auto	172	172	172	
Livello di piano	4.590	5.525	5.738	
Servizi	8.000	8.000	8.000	

Manutenzione	18.360	22.100	22.950	

Tabella 4: PREZZI MARGINALI

Applicando gli opportuni allineamenti ai prezzi corretti sulla base delle differenti caratteristiche dei comparabili si è infine pervenuti alla determinazione per il subject di un prezzo corretto medio V_1 di 146.030 €, come sintetizzato nel seguente prospetto.

TABELLA DI CORREZIONE DEI PREZZI				
Prezzo di mercato/offerta	108.000	130.000	135.000	
Rapporto di allineamento	-16.200	-19.500	-20.250	
Data contratto/annuncio	0	0	0	
Diff. Superficie principale	35.003	24.708	17.845	
Diff. Balconi o terrazze a livello	-2.059	-4.118	-2.677	
Diff. Balconi o terrazze non comun.	0	0	0	
Diff. Garage	15.099	3.089	15.099	
Diff. Cantina	0	0	0	
Diff. Posto auto	0	0	0	
Diff. Piano	0	11.050	0	
Stato generale manutentivo	0	0	0	
Quantità servizi igienici	8.000	0	0	
Prezzo corretto	147.843	145.229	145.017	
			Prezzo corretto medio	**146.030**
Divergenza massima in %				**1,94 %**

Tabella 5: PREZZO CORRETTO MEDIO DEL SUBJECT

Ai fini di valutare la congruità dei prezzi degli immobili di confronto e, conseguentemente, la correttezza del valore ottenuto per il subject, è stata infine determinata la divergenza assoluta che ha fornito un valore inferiore al 5% a garanzia dell'affidabilità del metodo.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Le rilevazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare indicano per abitazioni civili ubicate nella zona di interesse valori di locazione compresi fra 2,7 e 3,8 €/mq mensili mentre per le autorimesse sono indicati valori variabili fra 1,4 e 2 €/mq mensili.

Per le stesse tipologie immobiliari l'OMI indica valori del tasso di capitalizzazione compresi fra 4,44 e 4,61 % e fra 5,79 e 5,65%.

Valori OMI 2024/2

Comune	VITTORIA
Zona OMI	B1/Centrale/QUARTIERE CENTRO

Prezzo (€/mq) | Reddito (€/mq x mese) | Saggio annuo (i=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	2,7	3,8
Abitazioni di tipo economico	Normale	2,6	3,7
Autorimesse	Normale	1,4	2,0
Box	Normale	1,7	2,4
Laboratori	Normale	1,8	2,7
Magazzini	Normale	1,5	2,2
Negozi	Normale	4,3	7,1
Uffici	Normale	3,7	5,5

Tabella 6: REPORT DELL'O.M.I. SUI VALORI DI LOCAZIONE

Valori OMI 2024/2

Comune	VITTORIA
Zona OMI	B1/Centrale/QUARTIERE CENTRO

Prezzo (€/mq) | Reddito (€/mq x mese) | Saggio annuo (i=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	4,44%	4,61%
Abitazioni di tipo economico	Normale	6,50%	6,34%
Autorimesse	Normale	5,79%	5,65%
Box	Normale	6,18%	5,88%
Laboratori	Normale	6,26%	6,00%
Magazzini	Normale	5,90%	5,74%
Negozi	Normale	6,88%	7,10%
Uffici	Normale	6,63%	6,73%

Tabella 7: REPORT DELL'O.M.I. SUI TASSI DI CAPITALIZZAZIONE

Sulla base delle caratteristiche degli immobili costituenti il lotto si assume:

- Come valore unitario di locazione il valore minimo di 2,7 €/mq*mese per l'appartamento

e quello medio di 1,7 €/mq*mese per l'autorimessa;

- Come valore del saggio di capitalizzazione i valori medi di 4,525 % e di 5,72% per l'autorimessa.

Sulla base di tali valori si ottiene il seguente valore:

$$V = C/r = (mq\ 166*2{,}70\ €/mq*12)/4{,}525\% + (mq\ 59*1{,}70\ €/mq*12)/5.72\% = €\ 139.902$$

Tale valore viene infine incrementato del 5% in considerazione del fatto che le rilevazioni dell'OMI si riferiscono all'anno 2024, ottenendo quindi:

$$V_2 = €\ 139.902*1{,}05 = €\ 146.897$$

SCELTA DEL VALORE DI RIFERIMENTO

Mediando i valori ottenuti dall'applicazione delle due metodologie si ottiene il valore di mercato del lotto:

$$V_R = €\ (146.030 + 146.897)/2 = 146.463\ €$$

DETERMINAZIONE DEL VALORE D'USO

Poiché l'immobile in oggetto è abusivo e non sanabile per il suo trasferimento in sede esecutiva viene determinato il suo "*valore d'uso*" applicando una decurtazione forfettaria del 50% al valore di mercato sopra determinato, e pertanto:

$$V_U = 146.463\ €*50\% = 73.231\ €$$

j) INDICAZIONE DEL VALORE FINALE

Abbattendo forfettariamente il valore sopra determinato del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni e non espressamente considerati, il valore di vendita forzata del lotto approssimato in conto pari risulta:

$$V_{L1} = €\ (73.231*85\%) \approx 62.200\ €$$

diconsi euro sessantaduemiladuecento/00.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEL LOTTO N. 2

a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il lotto comprende l'appartamento al piano primo dello stabile sito a Vittoria in Via XX Settembre n. 260/A e la quota indivisa di 1/3 dell'autorimessa al piano seminterrato dello stesso stabile e con ingresso carrabile al civico 260.

L'appartamento è catastalmente individuato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione come di seguito specificato:

- Catasto Fabbricati - Foglio 88 - P.lla 428 - sub. 4 – Cat A/3 – Consistenza 7,5 vani – Via XX Settembre n. 260 Piano 1.

L'autorimessa è catastalmente individuata nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione come di seguito specificato:

- Catasto Fabbricati - Foglio 88 - P.lla 428 - sub. 2 – Cat C/6 – Consistenza 155 mq – Via XX Settembre n. 258.

L'appartamento è correttamente intestato a:

- [redacted]
- [redacted]

Mentre l'autorimessa è intestata a:

- [redacted]
- [redacted]

In merito alla correttezza degli identificativi catastale si precisa che dalla toponomastica presente sui luoghi l'accesso all'autorimessa avviene dal civico 260 mentre l'ingresso condominiale a tutti gli appartamenti dal civico 260/A.

Gli immobili confinano:

- a nord con la via XX Settembre;
- a est con la particella 430;

- a sud con la particella 427;
- a ovest con la particella 426.

b) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un appartamento per civile abitazione al piano primo dello stabile condominiale sito a Vittoria in Via XX Settembre 260/A con quota indivisa dell'autorimessa al piano seminterrato dello stesso fabbricato a cui si accede dall'apertura carrabile al civico 260.

Lo stabile si articola in un piano seminterrato adibito ad autorimessa e tre piani fuori terra che ospitano ognuno un appartamento per civile abitazione.

La zona in cui è ubicato il fabbricato, a destinazione prevalentemente residenziale, è centrale, completamente antropizzata e provvista di tutte le principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La tipologia edilizia dell'edificio in cui è compenetrato l'immobile è quella prevalente della zona, costituita da edifici mono o plurifamiliari a bassa densità edilizia.

Il fabbricato, la cui costruzione risale alla metà degli anni '70, ha struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato con orizzontamenti in latero-cemento.

L'appartamento ha una superficie lorda coperta è di circa 160 mq mentre quella dell'autorimessa è di circa 177 mq, al netto della superficie occupata dal vano scala che collega internamente l'autorimessa agli appartamenti ai piani fuori terra e comprensiva della superficie del locale caldaie che è ricavato al suo interno.

L'appartamento si trova in buone condizioni di manutenzione ed è rifinito con componenti e finiture di buona qualità.

L'immobile presenta barriere architettoniche a causa della scala condominiale di accesso all'appartamento, che potrebbe essere eliminata con l'installazione di un servoscala con una spesa approssimativa di 15.000 €.

c) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Gli immobili risultano correttamenti intestato a:

- [redacted] proprietaria per 7/12 dell'autorimessa e per ½ dell'appartamento;
- [redacted] 5/12 dell'autorimessa e per ½ dell'appartamento;

L'autorimessa è pervenuta:

- ad entrambi i proprietari per la quota di 4/12 di nuda proprietà e la quota di 1/12 di piena proprietà per atto di compravendita del 22/04/2003 del Notaio Maria Di Matteo rep. 47461 trascritto il 07/05/2003 ai nn. 7183/5619 da [redacted] Per ricongiungimento automatico di usufrutto del 27/03/2025 la quota di nuda proprietà di entrambi i comproprietari è stata riunita alla piena proprietà.
- Alla sola [redacted] la quota di 1/6 di piena proprietà è pervenuta per successione di [redacted] deceduto il 28/06/1991 registrata il 02/06/1992 tascritta il 17/10/1992 ai nn. 14195/11449. Non risulta trascritta l'accettazione di eredità.

L'appartamento è pervenuto ad entrambi i comproprietari per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà per atto di donazione accettata del 4/6/1987 del notaio G. Battista Garrasi, trascritto il 17/6/1987 ai nn. 8172/6829 da [redacted]

All'atto dei sopralluoghi effettuati l'appartamento risultava occupato dai debitori esecutati.

d) FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non esistono formalità, vincoli o oneri, relativi a contratti di natura edificatoria o vincoli di carattere storico-artistico, nonché atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.

e) FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI

Dalla documentazione in atti e dalle ricerche eseguite sono emerse a carico dell'unità immobiliare

in oggetto le seguenti formalità:

1. Iscrizione nn. 13405/3973 del 01/06/2006 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 25/05/2006 a favore di [redacted]
2. Iscrizione nn. 16914/3199 del 30/09/2011 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 22/06/2011 emesso dal Tribunale di Ragusa a favore di [redacted]
3. Iscrizione nn. 2394/246 del 02/02/2012 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21/04/2011 emesso dal Tribunale di Ragusa a favore di [redacted]
4. Iscrizione nn. 13215/2089 del 07/10/2013 ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 rep. 618/2013 a favore di [redacted]
5. Iscrizione nn. 5406/714 del 06/05/2014 ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del 7/11/2013 rep. 758/2013 emessa dal Tribunale di Ragusa a favore di [redacted] SRL.
6. Trascrizione nn. 3717/2385 del 24/03/2015 derivante da verbale di pignoramento immobili del 19/02/2015 emesso dal Tribunale di Ragusa rep. 1902/2015 a favore di [redacted]
7. Trascrizione nn. 9676/6531 del 07/07/2016 derivante da verbale di pignoramento immobili del 23/05/2016 emesso da Ufficiale Giudiziario di Ragusa rep. 2213/2016 a favore di [redacted]
8. Trascrizione nn. 13254/8950 del 28/09/2016 derivante da verbale di pignoramento immobili del 02/09/2016 emesso da UNEP Tribunale di Ragusa rep. 604/2016 a favore di [redacted]
9. Trascrizione nn. 14303/10618 del 14/08/2024 derivante da verbale di pignoramento immobili del 16/07/2024 emesso dal Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa rep. 2150 a favore di [redacted]

f) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

Dalle ricerche effettuate all'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria è emerso che il fabbricato in cui sono compenetrati gli immobili è stato costruito in assenza di valido titolo abilitativo e che per esso è stata presentata richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/1985 in data 30/09/1986 prot. 46842/86.

Dall'esame degli elaborati a corredo della suddetta istanza si è verificato che il fabbricato oggetto di condono era costituito da un piano seminterrato adibito a garage e due appartamenti ai piani rialzato e primo mentre il secondo piano consisteva in un lastrico solare sul quale insisteva solo il torrino scala e un vano lavanderia della superficie di circa 18 mq.

Pertanto si può concludere che tutta l'unità immobiliare al secondo piano è stata costruita in sopraelevazione in epoca successiva alla richiesta di concessione in sanatoria; per tale sopraelevazione non risulta peraltro alcuna richiesta di condono.

In data 28/07/2006 l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria con nota prot. 37762 richiedeva alla ditta proprietaria documentazione integrativa.

Poiché la ditta non provvedeva a integrare la documentazione richiesta, l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, con nota del 23/07/2008 prot. 35316, comunicava il parere contrario e l'improcedibilità della pratica.

Con successiva nota l'Ufficio Tecnico comunicava alla ditta proprietaria la volontà dell'amministrazione comunale di procedere al riesame della domanda al fine di valutare la possibilità di rivedere il provvedimento di rigetto e concludere con la definizione positiva della pratica; nella stessa nota veniva inoltre comunicato l'importo degli oneri concessori e richiesta ulteriore documentazione integrativa. Tuttavia non risulta agli atti alcun riscontro da parte della ditta proprietaria alla sopra citata richiesta.

Alla luce di quanto sopra esposto si può quindi affermare che la sanatoria degli immobili ai piani seminterrato, rialzato e primo è improcedibile a causa della presenza dell'unità immobiliare al secondo piano realizzata in epoca successiva e per la quale non risultano presentate ulteriori

pratiche di condono e per la mancata ottemperanza alle richieste di integrazioni documentali.

Pertanto, nelle attuali condizioni, la pratica di sanatoria degli immobili è improcedibile e gli immobili costituenti il compendio sono insanabili.

g) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il costo necessario per la redazione dell'attestato di prestazione energetica degli immobili può essere quantificato in 300 €.

h) ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione consiste in un autonomo appartamento per abitazione al piano primo di uno stabile condominiale articolato in tre piani fuori terra con quota dell'autorimessa al piano seminterrato dello stesso stabile.

Il fabbricato si trova in una zona centrale di Vittoria a destinazione prevalentemente residenziale; le caratteristiche tipologiche del fabbricato sono in linea con quelle prevalenti della zona.

L'appartamento è internamente articolato in un ingresso-soggiorno della superficie di circa 46.8 mq, una sala da pranzo della superficie di circa 20.5 mq, una cucina della superficie di 9.4 mq, un doppio servizio della superficie di 4.5 mq, un ripostiglio della superficie di circa 8.2 mq, un bagno della superficie di circa 8.1 mq, un disimpegno della superficie di circa 7.5 mq e due camere da letto della superficie di 21.1 e 12.6 mq e gode inoltre della comodità di un balcone della superficie di 14 mq circa.

L'altezza interna di tutti gli ambienti è di 3.20.

L'appartamento è scarsamente panoramico perché si affaccia su spazio pubblico solo lungo un fronte, essendo per il resto illuminato attraverso tre cavedi interni.

L'appartamento è rifinito in ogni sua parte con materiali di buona qualità: i pavimenti sono in gres, i serramenti esterni sono in legno, le porte interne sono in legno laccato; i vani principali sono rifiniti con controsoffitti e cornici in gesso; le pareti interne sono tinteggiate e decorate con

finiture a stucco; il soggiorno è arricchito da un camino e elementi di arredo in muratura.

L'appartamento è completo di impianto idrico-sanitario ed elettrico efficienti ma non adeguate alle vigenti normative impiantistico; è presente un impianto di riscaldamento alimentato da una caldaia a gasolio collocata nell'apposito locale tecnico al piano seminterrato e fan coils; l'impianto risulta però fuori uso per il guasto della caldaia.

Le condizioni generali di manutenzione dell'immobile sono buone.

L'autorimessa al piano seminterrato, a cui si accede tramite una breve rampa dall'apertura carrabile al civico 260 di via XX Settembre, ha pianta approssimativamente ad L e si articola in una zona a parcheggio della superficie netta di circa 121 mq e in un locale tecnico della superficie di circa 21 mq in cui si trova un forno in muratura e le caldaie a basamento che alimentavano gli impianti termici delle abitazioni ai piani soprastanti; dall'autorimessa è inoltre possibile accedere direttamente alla scala condominiale che collega tutti i piani del fabbricato. L'autorimessa è pavimentata con pavimentazione tipo industriale; le pareti sono rifinite con intonaco con mano finale a tonachina; l'apertura carrabile di accesso è motorizzata.

La consistenza dell'autorimessa e la sua configurazione planimetrica consentono di ricavare un autonomo posto auto a servizio di ognuno degli appartamenti con il locale tecnico e gli spazi di manovra in comune.

In relazione alle dotazioni condominiali degli immobili, si precisa che queste consistono nei locali comuni (androne, scala condominiale, locale tecnico e spazi di manovra dell'autorimessa al piano interrato).

i) VALUTAZIONE DEL LOTTO

Per la stima del lotto, trattandosi di immobili insanabili, lo scrivente procederà alla valutazione secondo il valore d'uso V_U, determinado il valore di mercato V_M ed applicando una decurtazione forfettaria del 50%.

Ai fini della determinazione del valore più probabile degli immobili saranno utilizzati due

metodologie di stima:

- il metodo comparativo del Market Comparison Approach;
- il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi.

STIMA PER MCA

La superficie commerciale degli immobili ammonta complessivamente a 193,7 mq come sintetizzato nel seguente prospetto:

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE				
Descrizione	*Sup. reale*	*Coeff. di omogen.*	*Quota*	*Sup. commerciale*
Appartamento	160	100%	1/1	160,00
Balcone	14	30%	1/1	4,20
Superficie commerciale appartamento				164,20
Quota autorimessa: mq (177/3)	59	50%	1/3	29,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IN CONTO PARI (SC)				**193,70**

Tabella 1: SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

Dato che gli immobili costituenti tutti i lotti hanno caratteristiche simili, ai fini dell'applicazione del metodo sono stati utilizzati gli stessi comparabili selezionati per il Lotto 1.

Nella seguente tabella sono riportati i dati e le caratteristiche dei comparabili individuati insieme a quelle dell'immobile oggetto di valutazione: sulla base di tali dati sono stati determinati, applicando gli stessi coefficienti di omogeneizzazione definiti per il subject, le superfici commerciali dei singoli comparabili.

TABELLA DEI DATI				
	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Subject
Fonte del dato	Annuncio	Annuncio	Annuncio	
Prezzo	108.000	130.000	135.000	
Localizzazione	Via Rattazzi	Via Firenze	Via Bologna	
Riferimento	121949870	120929964	112124455	
Data contratto annuncio	0	0	0	
Sup. Principale	115,0	130,0	140,0	160,0
Balconi o terrazze a livello	10,0	20,0	13,0	14,0
Balconi o terrazze non comunicanti	-	-	-	-
Garage	15,0	50,0	25,0	59,0

Cantina	-	-	-	-
Posto auto	-	-	-	-
Sup. ragguagliata	125,5	161,0	156,4	193,7
Livello piano	0	2	3	1
Ascensore	NO	NO	SI	NO
Quantità servizi igienici	1	2	2	2
Stato di manutenzione	1	1	1	2

Tabella 2: DATI COMPARABILI E SUBJECT

Abbattendo del 15% i prezzi per tenere conto dei normali margini di negoziazione nelle trattative immobiliari, sono stati determinati i relativi prezzi corretti.

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI				
Prezzo di mercato/offerta	108.000	130.000	135.000	
Rapporto di allineamento	16.200	19.500	20.250	
Prezzo corretto	91.800	110.500	114.750	
Prezzo corretto unitario	731	686	734	

Tabella 3: PREZZI CORRETTI

Con gli stessi criteri utilizzati per il lotto 1 sono stati determinati i prezzi marginali delle singole caratteristiche.

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI				
Superficie principale	686	686	686	
Balconi o terrazze a livello	206	206	206	
Balconi o terrazze non comunicanti	103	103	103	
Garage	343	343	343	
Cantina	343	343	343	
Posto auto	172	172	172	
Livello di piano	4.590	5.525	5.738	
Servizi	8.000	8.000	8.000	
Manutenzione	18.360	22.100	22.950	

Tabella 4: PREZZI MARGINALI

Applicando gli opportuni allineamenti ai prezzi corretti sulla base delle differenti caratteristiche dei comparabili si è infine pervenuti alla determinazione per il subject di un prezzo corretto medio di 161.416 €, come sintetizzato nel seguente prospetto.

TABELLA DI CORREZIONE DEI PREZZI				
Prezzo di mercato/offerta	108.000	130.000	135.000	

Rapporto di allineamento	-16.200	-19.500	-20.250	
Data contratto/annuncio	0	0	0	
Diff. Superficie principale	30.885	20.590	13727	
Diff. Balconi o terrazze a livello	824	-1.235	206	
Diff. Balconi o terrazze non comun.	0	0	0	
Diff. Garage	15.099	3.089	11.668	
Diff. Cantina	0	0	0	
Diff. Posto auto	0	0	0	
Diff. Piano	-4.590	5.525	0	
Stato generale manutentivo	18.360	22.100	22.950	
Quantità servizi igienici	8.000	0	0	
Prezzo corretto	160.378	160.568	163.300	
			Prezzo corretto medio	**161.416**
Divergenza massima in %				**1,81 %**

Tabella 5: PREZZO CORRETTO MEDIO DEL SUBJECT

Il valore di divergenza inferiore al 5% garantisce la congruità dei prezzi degli immobili di confronto e, conseguentemente, la correttezza del valore ottenuto per il subject.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Si assumono le rilevazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare utilizzate per il lotto 1 che si riportano di seguito.

Valori OMI 2024/2

Comune VITTORIA

Zona OMI B1/Centrale/QUARTIERE CENTRO

Prezzo (€/mq) | Reddito (€/mq x mese) | Saggio annuo (i=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	2,7	3,8
Abitazioni di tipo economico	Normale	2,6	3,7
Autorimesse	Normale	1,4	2,0
Box	Normale	1,7	2,4
Laboratori	Normale	1,8	2,7
Magazzini	Normale	1,5	2,2
Negozi	Normale	4,3	7,1
Uffici	Normale	3,7	5,5

Tabella 6: REPORT DELL'O.M.I. SUI VALORI DI LOCAZIONE

Valori OMI 2024/2

Comune VITTORIA

Zona OMI B1/Centrale/QUARTIERE CENTRO

Prezzo (€/mq) | Reddito (€/mq x mese) | Saggio annuo (i=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	4,44%	4,61%
Abitazioni di tipo economico	Normale	6,50%	6,34%
Autorimesse	Normale	5,79%	5,65%
Box	Normale	6,18%	5,88%
Laboratori	Normale	6,26%	6,00%
Magazzini	Normale	5,90%	5,74%
Negozi	Normale	6,88%	7,10%
Uffici	Normale	6,63%	6,73%

Tabella 7: REPORT DELL'O.M.I. SUI TASSI DI CAPIT.NE

Sulla base delle caratteristiche degli immobili costituenti il lotto si assume:

- Come valore unitario di locazione il valore medio di 3,25 €/mqxmese per l'appartamento e quello medio di 1,7 €/mqxmese per l'autorimessa;
- Come valore del saggio di capitalizzazione i valori medi di 4,525 % e di 5,72% per l'autorimessa.

Sulla base di tali valori si ottiene il seguente valore di mercato del lotto:

*V = C/r = (mq 164,20*3,25 €/mq*12)/4,525% + (mq 59*1,70 €/mq*12)/5,72% = € 162.562*

Tale valore viene infine incrementato del 5% in considerazione del fatto che le rilevazioni dell'OMI si riferiscono all'anno 2024, ottenudo quindi:

$$V_2 = € 162.252*1,05=€ 170.690$$

SCELTA DEL VALORE DI RIFERIMENTO

Mediando i valori ottenuti dall'applicazione delle due metodologie si ottiene un valore di:

$$V_R=€ (161.416 + 170.690)/2= 166.053 €$$

DETERMINAZIONE DEL VALORE D'USO

Poiché l'immobile in oggetto è abusivo e non sanabile per il suo trasferimento in sede esecutiva viene determinato il suo "*valore d'uso*" applicando una decurtazione forfettaria del 50% al valore di mercato sopra determinato, e pertanto:.

$$V_U = € 166.053*50% =83.027 €$$

j) INDICAZIONE DEL VALORE FINALE

Abbattendo forfettariamente il valore sopra determinato del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni e non espressamente considerati e decurtando il costo per la redazione dell'APE, il valore di vendita forzata del lotto approssimato in conto pari risulta:

$$V_{L1}= € (83.027*85%-300) \approx 70.300 €$$

diconsi euro settantamilatrecento/00.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEL LOTTO N. 3

a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il lotto comprende l'appartamento al secondo piano dello stabile sito a Vittoria in Via XX Settembre n. 260/A e la quota indivisa di 1/3 dell'autorimessa al piano seminterrato dello stesso stabile e con ingresso carrabile al civico 260.

L'appartamento non è riportato in catasto essendo censito il lastrico solare sul quale lo stesso è stato realizzato ed è catastalmente individuato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione come di seguito specificato:

- Catasto Fabbricati - Foglio 88 - P.lla 428 - sub. 7 – Cat F/5 – Via XX Settembre n. 260 Piano 2.

L'autorimessa è catastalmente individuata nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione come di seguito specificato:

- Catasto Fabbricati - Foglio 88 - P.lla 428 - sub. 2 – Cat C/6 – Consistenza 155 mq – Via XX Settembre n. 258.

L'appartamento è correttamente intestato a:

- [redacted]
- [redacted]

Mentre l'autorimessa è intestata a:

- [redacted]
- [redacted]

In merito alla correttezza degli identificativi catastali si precisa che l'appartamento non risulta catastalmente censito e pertanto prima del suo trasferimento dovrà essere accatastato, mentre per l'autorimessa è da segnalare una imprecisione nel numero civico che al catasto è indicato 258 mentre sui sui luoghi è 260.

Gli immobili confinano:

- a nord con la via XX Settembre;

- a est con la particella 430;
- a sud con la particella 427;
- a ovest con la particella 426.

b) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un appartamento per civile abitazione al piano attico dello stabile condominiale sito a Vittoria in Via XX Settembre 260/A con quota indivisa dell'autorimessa al piano seminterrato dello stesso fabbricato a cui si accede dall'apertura carrabile al civico 260.

Lo stabile si articola in un piano seminterrato adibito ad autorimessa e tre piani fuori terra che ospitano ognuno un appartamento per civile abitazione.

La zona in cui è ubicato il fabbricato, a destinazione prevalentemente residenziale, è centrale, completamente antropizzata e provvista di tutte le principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La tipologia edilizia dell'edificio in cui è compenetrato l'immobile è quella prevalente della zona, costituita da edifici mono o plurifamiliari a bassa densità edilizia.

Il fabbricato, la cui costruzione risale alla metà degli anni '70, ha struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato con orizzontamenti in latero-cemento.

L'appartamento, che è internamente articolato su due livelli per la presenza di un soppalco interno, ha una superficie lorda coperta di circa 157 mq oltre a 50 mq di area soppalcata, mentre quella dell'autorimessa è di circa 177 mq, al netto della superficie occupata dal vano scala che collega internamente l'autorimessa agli appartamenti ai piani fuori terra e comprensiva della superficie del locale caldaie che è ricavato al suo interno.

L'appartamento si trova in buone condizioni di manutenzione ed è rifinito con componenti e finiture di buona qualità e di recente fattura.

L'immobile presenta barriere architettoniche a causa della scala condominiale di accesso all'appartamento, che potrebbe essere eliminata con l'installazione di un servoscala con una

spesa approssimativa di 15.000 €.

c) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Gli immobili risultano correttamenti intestato a:

- [redacted] proprietaria per 7/12 dell'autorimessa e per ½ dell'appartamento;
- [redacted] 5/12 dell'autorimessa e per ½ dell'appartamento;

L'autorimessa è pervenuta:

- ad entrambi i proprietari per la quota di 4/12 di nuda proprietà e la quota di 1/12 di piena proprietà per atto di compravendita del 22/04/2003 del Notaio Maria Di Matteo rep. 47461 trascritto il 07/05/2003 ai nn. 7183/5619 da [redacted] Per ricongiungimento automatico di usufrutto del 27/03/2025 la quota di nuda proprietà di entrambi i comproprietari è stata riunita alla piena proprietà.
- Alla sola [redacted] la quota di 1/6 di piena proprietà è pervenuta per successione di [redacted] deceduto il 28/06/1991 registrata il 02/06/1992 tascritta il 17/10/1992 ai nn. 14195/11449. Non risulta trascritta l'accettazione di eredità.

L'appartamento è pervenuto ad entrambi i comproprietari per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà per atto di donazione accettata del 4/6/1987 del notaio G. Battista Garrasi, trascritto il 17/6/1987 ai nn. 8172/6829 da [redacted]

All'atto dei sopralluoghi effettuati l'appartamento risultava occupato dal figlio dei debitori esecutati.

d) FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non esistono formalità, vincoli o oneri, relativi a contratti di natura edificatoria o vincoli di carattere storico-artistico, nonché atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.

e) FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI

Dalla documentazione in atti e dalle ricerche eseguite sono emerse a carico dell'unità immobiliare in oggetto le seguenti formalità:

1. Iscrizione nn. 13405/3973 del 01/06/2006 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 25/05/2006 a favore di [redacted]
2. Iscrizione nn. 16914/3199 del 30/09/2011 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 22/06/2011 emesso dal Tribunale di Ragusa a favore di [redacted]
3. Iscrizione nn. 2394/246 del 02/02/2012 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21/04/2011 emesso dal Tribunale di Ragusa a favore di [redacted]
4. Iscrizione nn. 13215/2089 del 07/10/2013 ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 rep. 618/2013 a favore di [redacted]
5. Iscrizione nn. 5406/714 del 06/05/2014 ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del 7/11/2013 rep. 758/2013 emessa dal Tribunale di Ragusa a favore di [redacted]
6. Trascrizione nn. 3717/2385 del 24/03/2015 derivante da verbale di pignoramento immobili del 19/02/2015 emesso dal Tribunale di Ragusa rep. 1902/2015 a favore di [redacted]
7. Trascrizione nn. 9676/6531 del 07/07/2016 derivante da verbale di pignoramento immobili del 23/05/2016 emesso da Ufficiale Giudiziario di Ragusa rep. 2213/2016 a favore di [redacted]
8. Trascrizione nn. 13254/8950 del 28/09/2016 derivante da verbale di pignoramento immobili del 02/09/2016 emesso da UNEP Tribunale di Ragusa rep. 604/2016 a favore di [redacted]
9. Trascrizione nn. 14303/10618 del 14/08/2024 derivante da verbale di pignoramento immobili del 16/07/2024 emesso dal Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa rep. 2150 a

[redacted]

f) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

Dalle ricerche effettuate all'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria è emerso che il fabbricato in cui sono compenetrati gli immobili è stato costruito in assenza di valido titolo abilitativo e che per esso è stata presentata richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/1985 in data 30/09/1986 prot. 46842/86.

Dall'esame degli elaborati a corredo della suddetta istanza si è verificato che il fabbricato oggetto di condono era costituito da un piano seminterrato adibito a garage e due appartamenti ai piani rialzato e primo mentre il secondo piano consisteva in un lastrico solare sul quale insisteva solo il torrino scala e un vano lavanderia della superficie di circa 18 mq.

Pertanto si può concludere che tutta l'unità immobiliare al secondo piano è stata costruita in sopraelevazione in epoca successiva alla richiesta di concessione in sanatoria; per tale sopraelevazione non risulta peraltro alcuna richiesta di condono.

In data 28/07/2006 l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria con nota prot. 37762 richiedeva alla ditta proprietaria documentazione integrativa.

Poiché la ditta non provvedeva a integrare la documentazione richiesta, l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, con nota del 23/07/2008 prot. 35316, comunicava il parere contrario e l'improcedibilità della pratica.

Con successiva nota l'Ufficio Tecnico comunicava alla ditta proprietaria la volontà dell'amministrazione comunale di procedere al riesame della domanda al fine di valutare la possibilità di rivedere il provvedimento di rigetto e concludere con la definizione positiva della pratica; nella stessa nota veniva inoltre comunicato l'importo degli oneri concessori e richiesta ulteriore documentazione integrativa. Tuttavia non risulta agli atti alcun riscontro da parte della ditta proprietaria alla sopra citata richiesta.

Alla luce di quanto sopra esposto si può quindi affermare che la sanatoria degli immobili ai piani

seminterrato, rialzato e primo è improcedibile a causa della presenza dell'unità immobiliare al secondo piano realizzata in epoca successiva e per la quale non risultano presentate ulteriori pratiche di condono e per la mancata ottemperanza alle richieste di integrazioni documentali.

Pertanto, nelle attuali condizioni, la pratica di sanatoria degli immobili è improcedibile e gli immobili costituenti il compendio sono insanabili.

Per quanto attiene la regolarità catastale, poiché l'appartamento non è accatastato, prima del suo trasferimento occorrerà presentare una pratica catastale di Docfa; il costo necessario per competenze e spese può essere stimato in 650 €.

g) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il costo necessario per la redazione dell'attestato di prestazione energetica degli immobili può essere quantificato in 300 €.

h) ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione consiste in un autonomo appartamento per abitazione al piano attico di uno stabile condominiale articolato in tre piani fuori terra con quota dell'autorimessa al piano seminterrato dello stesso stabile.

Il fabbricato si trova in una zona centrale di Vittoria a destinazione prevalentemente residenziale; le caratteristiche tipologiche del fabbricato sono in linea con quelle prevalenti della zona.

L'appartamento, che si sviluppa su due livelli per la presenza di un ampio soppalco, si articola in un ingresso-soggiorno della superficie di circa 36.5 mq, un tinello della superficie di circa 28.1 mq, un cucinino della superficie di 6.7 mq, un bagno della superficie di 8.9 mq, un disimpegno della superficie di circa 9.1 mq, una camera matrimoniale della superficie di circa 16.6 mq, una camera della superficie di circa 12.5 mq e un doppio servizio della superficie di circa 9.5 mq; il soppalco si articola in due vani della superficie di 30.6 e 13.9 mq. L'appartamento è inoltre provvisto di tre balconi della superficie di 9.6, 7.7 e 2.2 mq.

L'altezza interna dei vani è variabile in funzione della presenza del soppalco e della geometria della copertura: al livello inferiore l'altezza è variabile fra 2.45 e 3.20 m mentre sul soppalco varia fra 1.50 e 2.60 m.

L'appartamento è rifinito con materiali di buona qualità e di recente fattura: i pavimenti sono in gres, i serramenti esterni sono in alluminio color legno e sono provvisti di persiane dello stesso materiale, le porte interne sono in legno massello; alcune pareti sono rifinite con placchette decorative effetto muro; la scala di accesso al soppalco è in metallo e legno.

L'immobile è completo di impianto idrico-sanitario ed elettrico efficienti ma non adeguate alle vigenti normative impiantistico. L'appartamento è sprovvisto di impianto di riscaldamento ma è presente un camino nel tinello.

Le condizioni generali di manutenzione dell'immobile sono molto buone.

L'autorimessa al piano seminterrato, a cui si accede tramite una breve rampa dall'apertura carrabile al civico 260 di via XX Settembre, ha pianta approssimativamente ad L e si articola in una zona a parcheggio della superficie netta di circa 121 mq e in un locale tecnico della superficie di circa 21 mq in cui si trova un forno in muratura e le caldaie a basamento che alimentavano gli impianti termici delle abitazioni ai piani soprastanti; dall'autorimessa è inoltre possibile accedere direttamente alla scala condominiale che collega tutti i piani del fabbricato. L'autorimessa è pavimentata con pavimentazione di tipo industriale; le pareti sono rifinite con intonaco con mano finale a tonachina; l'apertura carrabile di accesso è motorizzata.

La consistenza dell'autorimessa e la sua configurazione planimetrica consentono di ricavare un autonomo posto auto a servizio di ognuno degli appartamenti con il locale tecnico e gli spazi di manovra in comune.

In relazione alle dotazioni condominiali degli immobili, si precisa che queste consistono nei locali comuni (androne, scala condominiale, locale tecnico e spazi di manovra dell'autorimessa al piano interrato).

i) VALUTAZIONE DEL LOTTO

Per la stima del lotto, trattandosi di immobili insanabili, lo scrivente procederà alla valutazione secondo il valore d'uso V_U, determinado il valore di mercato V_M ed applicando una decurtazione forfettaria del 50%.

Ai fini della determinazione del valore più probabile degli immobili saranno utilizzati due metodologie di stima:

- il metodo comparativo del Market Comparison Approach;
- il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi.

STIMA PER MCA

La superficie commerciale degli immobili ammonta complessivamente a 217,40 mq come sintetizzato nel seguente prospetto:

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE				
Descrizione	*Sup. reale*	*Coeff. di omogen.*	*Quota*	*Sup. commerciale*
Appartamento a piano	157	100%	1/1	157,00
Soppalco	50	50%	1/1	25,00
Balcone 1	9,60	30%	1/1	2,88
Balcone 2	7,70	30%	1/1	2,31
Balcone 3	2,20	30%	1/1	0,66
Superficie commerciale appartamento				187,85
Quota autorimessa: mq (177/3)	59	50%	1/3	29,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IN CONTO PARI (SC)				**217,40**

Tabella 1: SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

Dato che gli immobili costituenti tutti i lotti hanno caratteristiche simili, ai fini dell'applicazione del metodo sono stati utilizzati gli stessi comparabili selezionati per gli altri lotti.

Nella seguente tabella sono riportati i dati e le caratteristiche dei comparabili individuati insieme a quelle dell'immobile oggetto di valutazione: sulla base di tali dati sono stati determinati, applicando gli stessi coefficienti di omogeneizzazione definiti per il subject, le superfici commerciali dei singoli comparabili.

TABELLA DEI DATI				
	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Subject
Fonte del dato	Annuncio	Annuncio	Annuncio	
Prezzo	108.000	130.000	135.000	
Localizzazione	Via Rattazzi	Via Firenze	Via Bologna	
Riferimento	121949870	120929964	112124455	
Data contratto annuncio	0	0	0	
Sup. Principale	115,0	130,0	140,0	157,0
Balconi o terrazze a livello	10,0	20,0	13,0	19,5
Soppalco	-	-	-	50,0
Garage	15,0	50,0	25,0	59,0
Cantina	-	-	-	-
Posto auto	-	-	-	-
Sup. ragguagliata	125,5	161,0	156,4	217,4
Livello piano	0	2	3	2
Ascensore	NO	NO	SI	NO
Quantità servizi igienici	1	2	2	2
Stato di manutenzione	1	1	1	3

Tabella 2: DATI COMPARABILI E SUBJECT

Abbattendo del 15% i prezzi per tenere conto dei normali margini di negoziazione nelle trattative immobiliari, sono stati determinati i relativi prezzi corretti.

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI				
Prezzo di mercato/offerta	108.000	130.000	135.000	
Rapporto di allineamento	16.200	19.500	20.250	
Prezzo corretto	91.800	110.500	114.750	
Prezzo corretto unitario	731	686	734	

Tabella 3: PREZZI CORRETTI

Con gli stessi criteri utilizzati per gli altri lotti sono stati determinati i prezzi marginali delle singole caratteristiche.

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI				
Superficie principale	686	686	686	
Balconi o terrazze a livello	206	206	206	
Soppalco	343	343	343	
Garage	343	343	343	
Cantina	343	343	343	
Posto auto	172	172	172	
Livello di piano	4.590	5.525	5.738	

Servizi	8.000	8.000	8.000	
Manutenzione	18.360	22.100	22.950	

Tabella 4: PREZZI MARGINALI

Applicando gli opportuni allineamenti ai prezzi corretti sulla base delle differenti caratteristiche dei comparabili si è infine pervenuti alla determinazione per il subject di un prezzo corretto medio di 196.942 €, come sintetizzato nel seguente prospetto.

TABELLA DI CORREZIONE DEI PREZZI				
Prezzo di mercato/offerta	108.000	130.000	135.000	
Rapporto di allineamento	-16.200	-19.500	-20.250	
Data contratto/annuncio	0	0	0	
Diff. Superficie principale	28.826	18.531	11.868	
Diff. Balconi o terrazze a livello	1.956	-103	1.338	
Diff. soppalco	17.158	17.158	17.158	
Diff. Garage	15.099	3.089	11.668	
Diff. Cantina	0	0	0	
Diff. Posto auto	0	0	0	
Diff. Piano	-4.590	0	0	
Stato generale manutentivo	36.720	44.200	45.900	
Quantità servizi igienici	8.000	0	0	
Prezzo corretto	194.970	193.375	202.482	
			Prezzo corretto medio	**196.942**
Divergenza massima in %				**4,62 %**

Tabella 5: PREZZO CORRETTO MEDIO DEL SUBJECT

Il valore di divergenza inferiore al 5% garantisce la congruità dei prezzi degli immobili di confronto e, conseguentemente, la correttezza del valore ottenuto per il subject.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Con riferimento alle rilevazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare utilizzate per gli altri lotti, si assume in questo caso sulla base delle caratteristiche degli immobili costituenti il lotto:

- Come valore unitario di locazione il valore medio di 3,25 €/mq*mese per l'appartamento e quello medio di 1,7 €/mq*mese per l'autorimessa;
- Come valore del saggio di capitalizzazione i valori medi di 4,525 % e di 5,72% per l'autorimessa.

Sulla base di tali valori si ottiene il seguente valore di mercato del lotto:

$$V = C/r = (mq\ 187{,}85*3{,}25\ €/mq*12)/4{,}525\% + (mq\ 59*1{,}70\ €/mq*12)/5{,}72\% = €\ 182.946$$

Tale valore viene infine incrementato del 5% in considerazione del fatto che le rilevazioni dell'OMI si riferiscono all'anno 2024, ottenudo quindi:

$$V_2 = €\ 182.946*1{,}05 = €\ 192.093$$

SCELTA DEL VALORE DI RIFERIMENTO

Mediando i valori ottenuti dall'applicazione delle due metodologie si ottiene un valore di:

$$V_R = €\ (196.942 + 192.093)/2 = 194.518\ €$$

DETERMINAZIONE DEL VALORE D'USO

Poiché l'immobile in oggetto è abusivo e non sanabile per il suo trasferimento in sede esecutiva viene determinato il suo "*valore d'uso*" applicando una decurtazione forfettaria del 50% al valore di mercato sopra determinato, e pertanto:.

$$V_U = €\ 194.518*50\% = 97.259\ €$$

j) INDICAZIONE DEL VALORE FINALE

Abbattendo forfettariamente il valore sopra determinato del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni e non espressamente considerati e decurtando il costo per la redazione dell'APE e quello per la regolarizzazione catastale, il valore di vendita forzata del lotto approssimato in conto pari risulta:

$$V_{L1} = €\ (97.259*85\% - 300 - 650) \approx 81.700\ €$$

diconsi euro ottantunomilasettecento/00.

CONCLUSIONI

Sulla base delle valutazioni svolte ai punti precedenti i valori di stima dei lotti costituenti il compendio immobiliare oggetto del mandato sono i seguenti:

	VALORE DI MERCATO	VALORE D'USO	VALORE FINALE
LOTTO 1	146.463 €	73.231 €	62.200 €
LOTTO 2	166.053 €	83.027 €	70.300 €
LOTTO 3	194.518 €	97.259 €	81.700 €

Ritenendo di avere adempiuto all'incarico conferito, e ringraziando per la fiducia accordata, lo scrivente rassegna la presente relazione e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

ALLEGATI

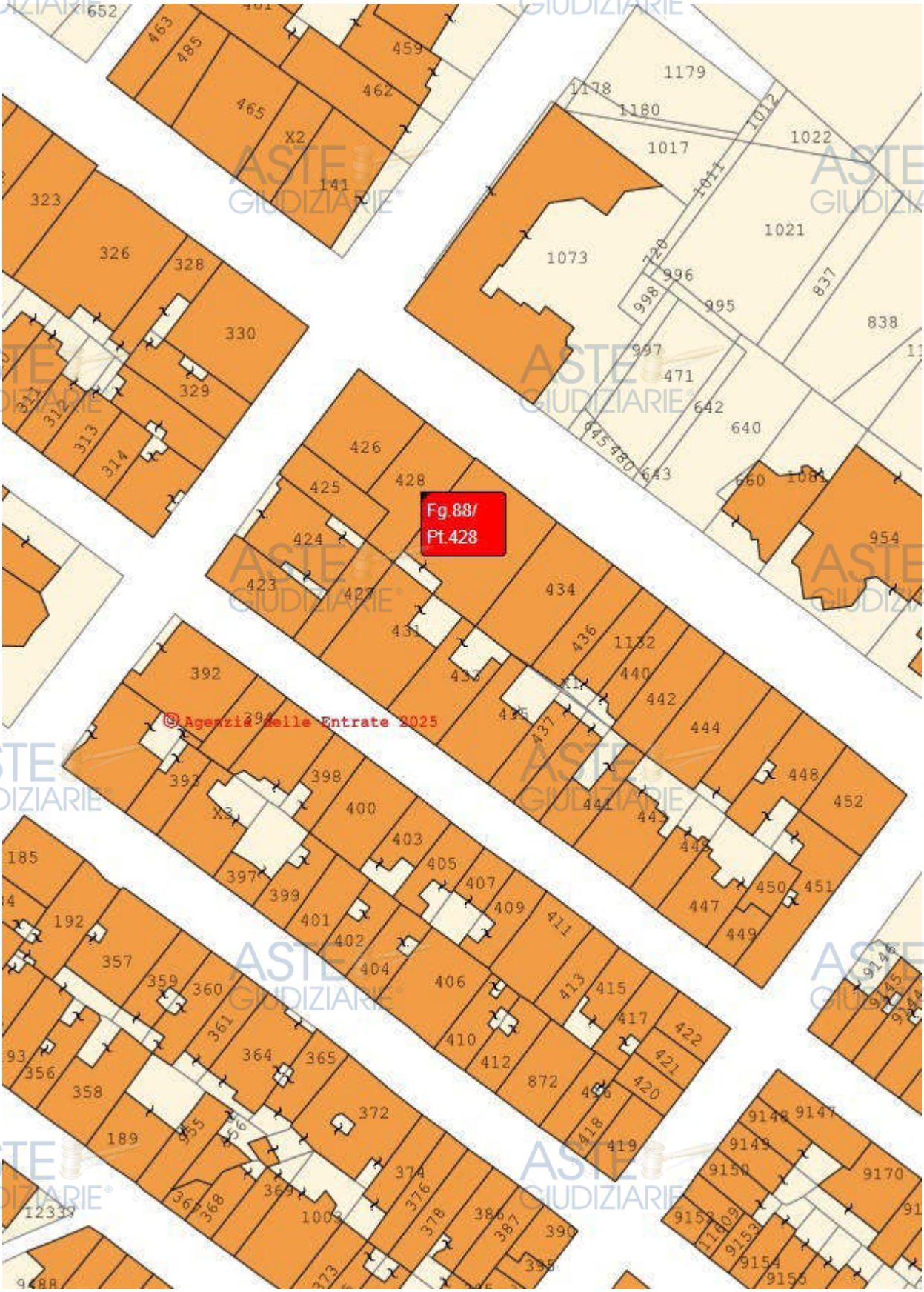
Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

1. Estratto di mappa
2. Visure catastali storiche degli immobili costituenti i lotti
3. Planimetrie catastali
4. Planimetria dell'appartamento al piano secondo (Lotto 3)
5. Documentazione fotografica

Il C.T.U.
(Ing. Vincenzo Agosta)

ALLEGATO 1

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



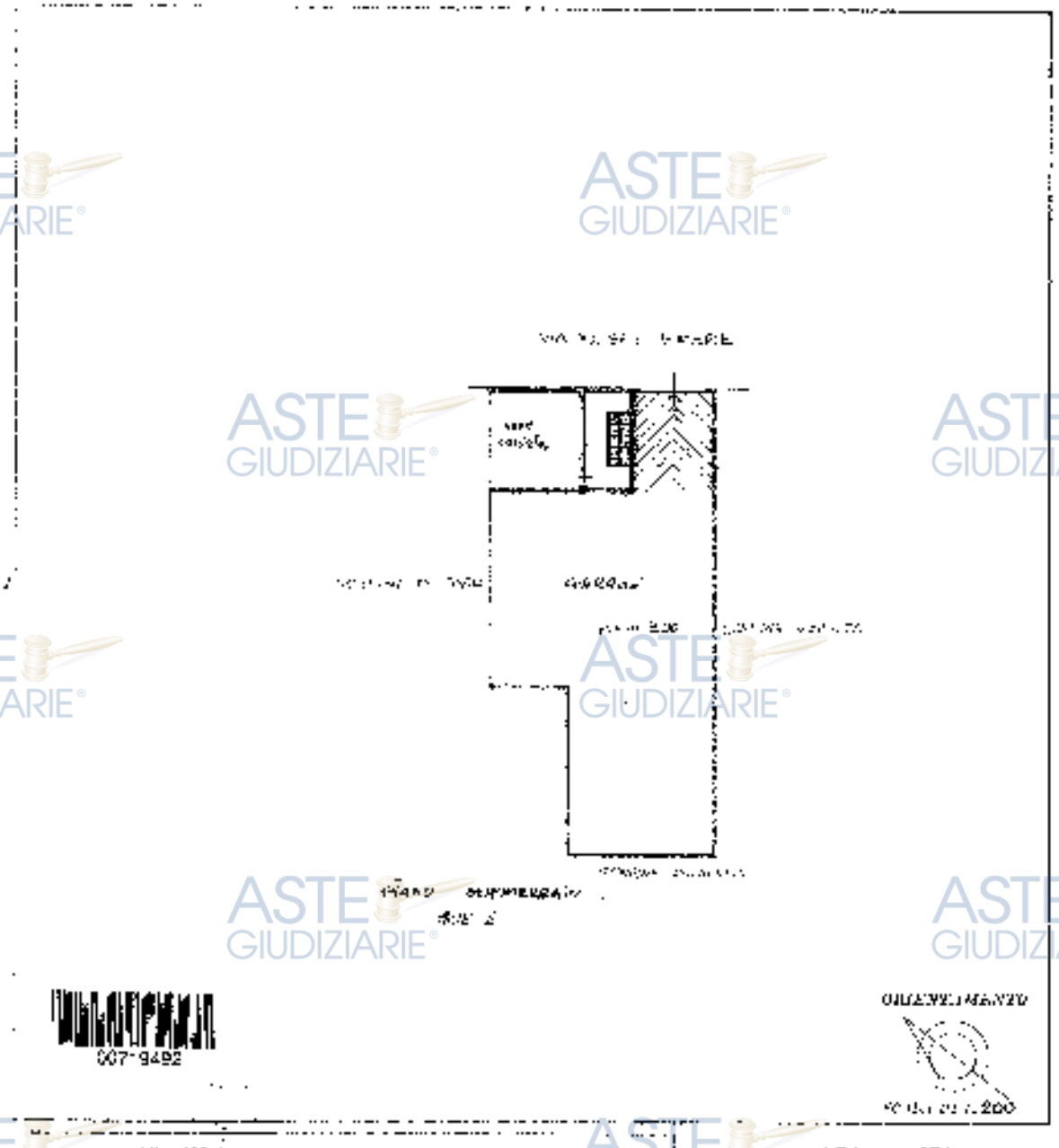
ALLEGATO 3

PLANIMETRIE CATASTALI

* Scala originale non disponibile. *

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

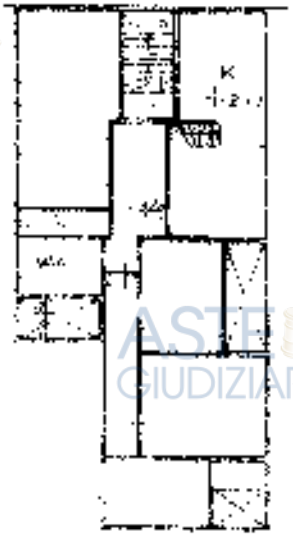


Ultima planimetria in atti

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/11/2024 - Comune di VITTORIA(M088) - < Foglio 88 - Particella 428 - Subalterno 3 >
VIA XX SETTEMBRE n. 260 Piano T

Ultima planimetria in atti

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 100

N.U.C. / CATASTO EDILIZIO URBANO

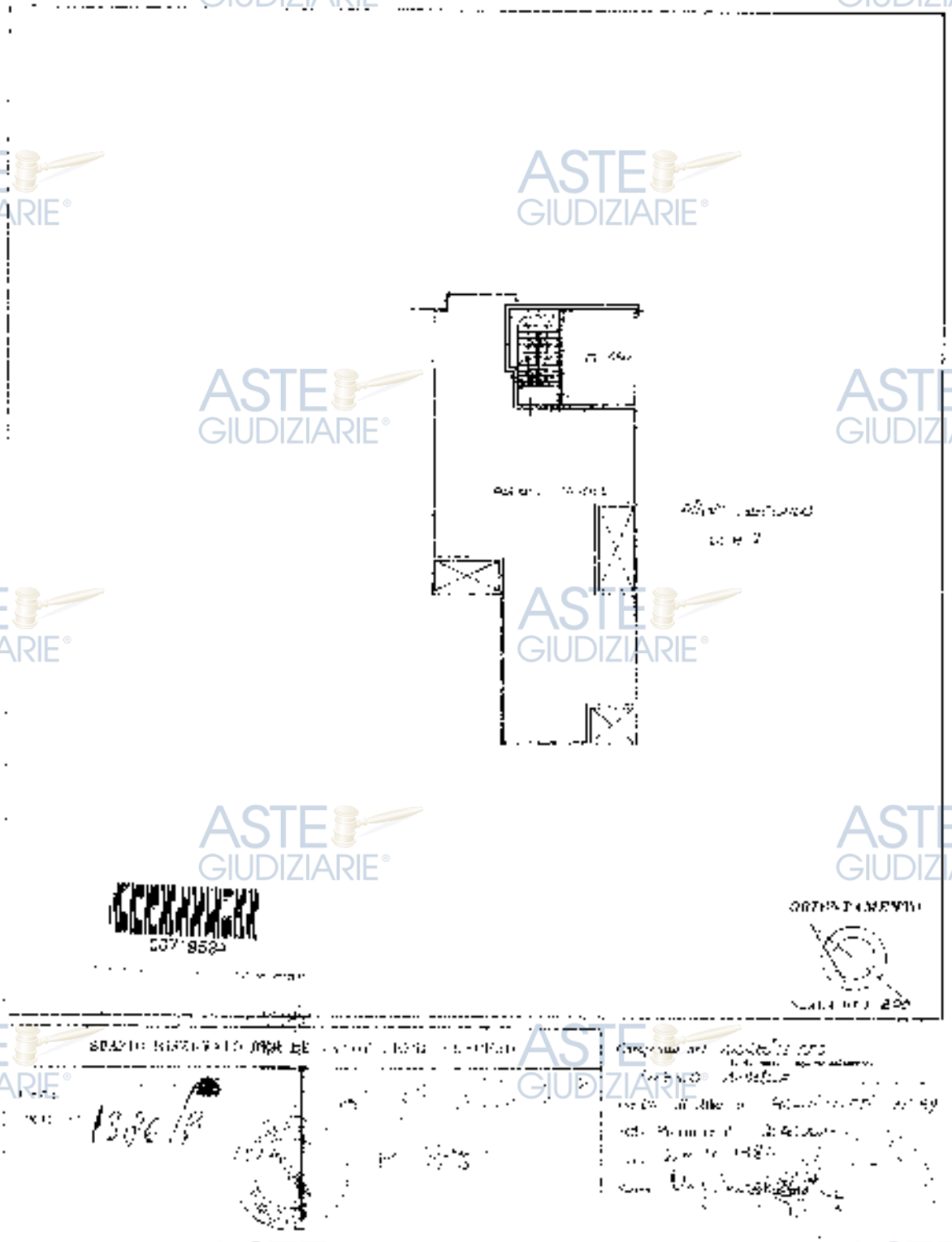
10 metri

* Scala originale non disponibile. *

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 100

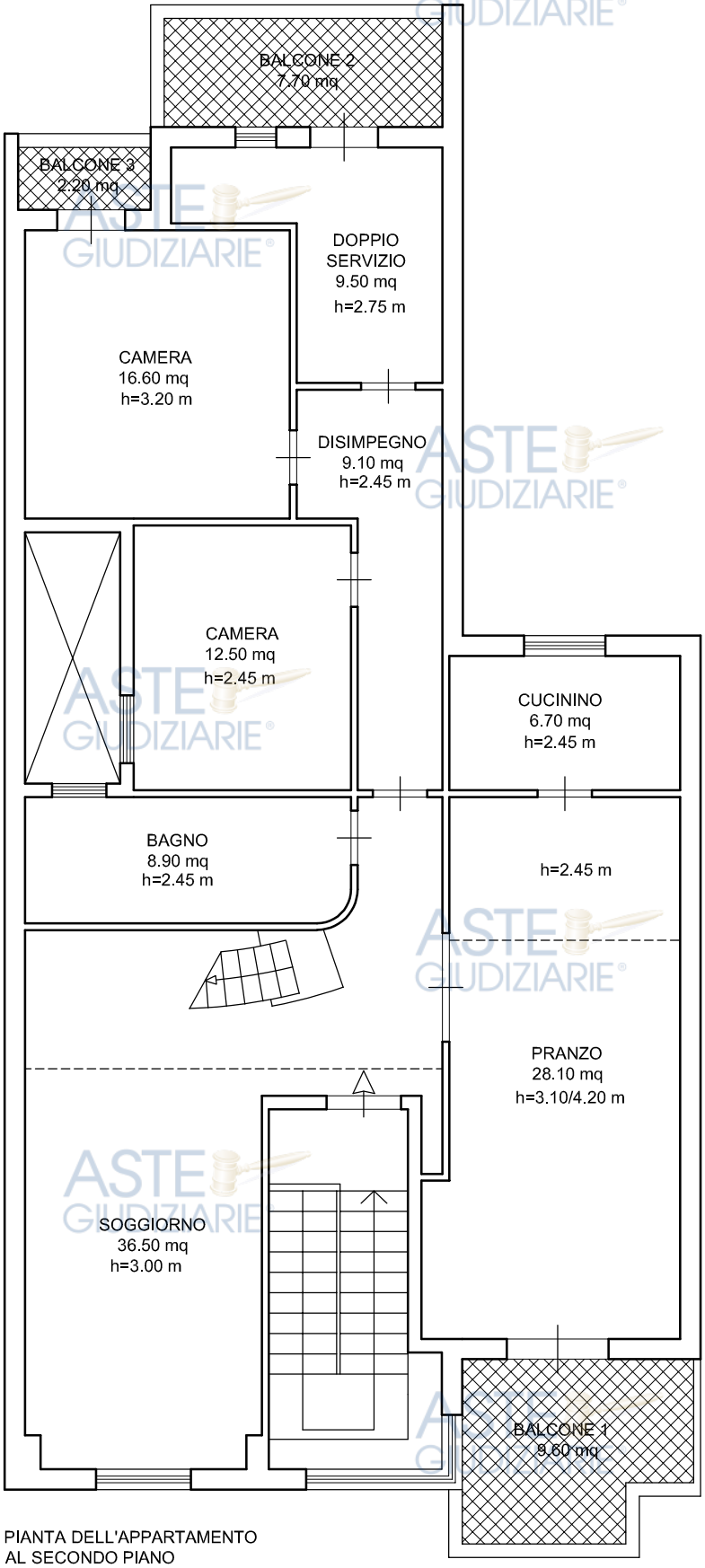
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO



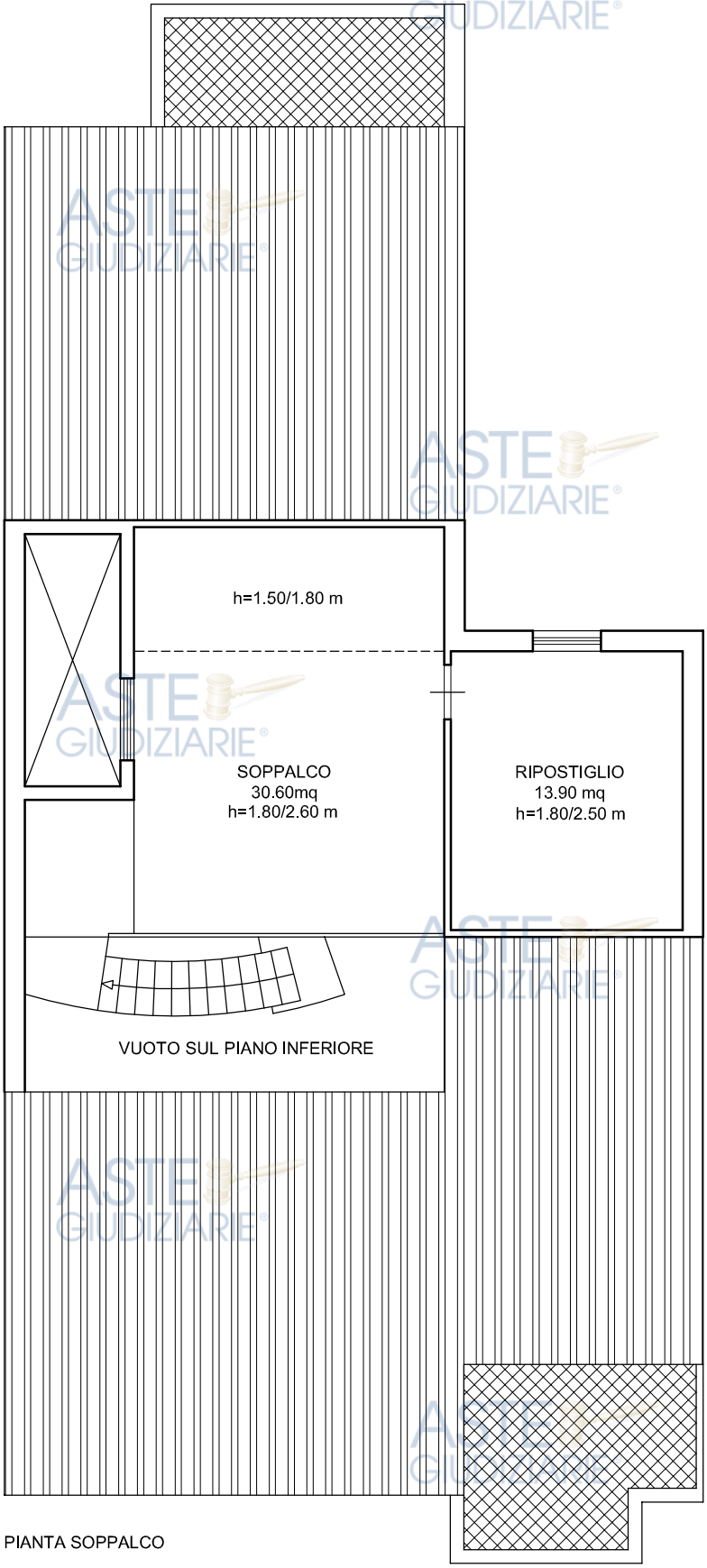
Ultima planimetria in atti

ALLEGATO 4

PLANIMETRIA DELL'APPARTAMENTO AL PIANO 2



PIANTA DELL'APPARTAMENTO
AL SECONDO PIANO



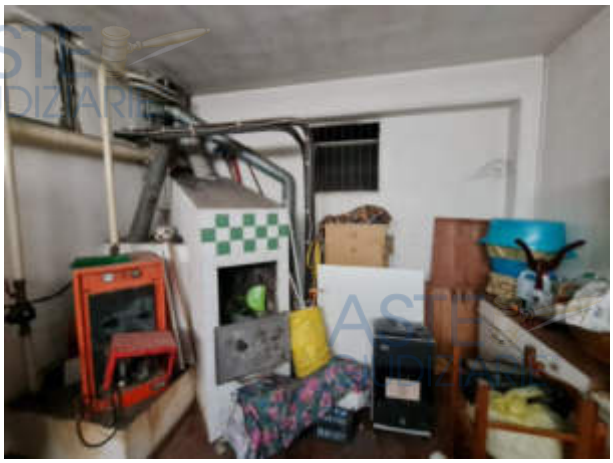
PIANTA SOPPALCO

ALLEGATO 5

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Esterno del fabbricato in cui ricadono gli immobili

Autorimessa al piano seminterrato



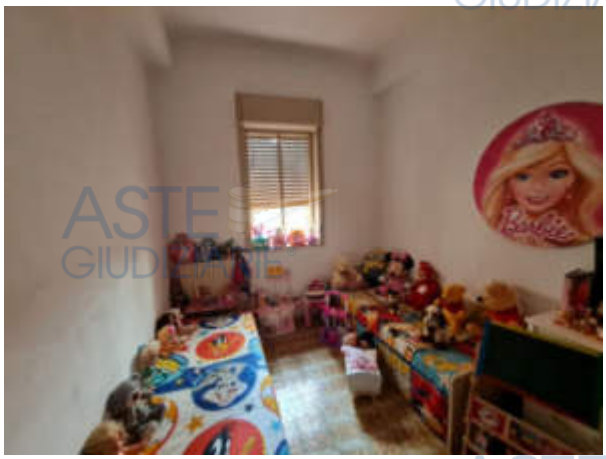
Locale tecnico al piano seminterrato

Scala condominiale







Interni dell'appartamento al piano rialzato (Lotto 1)








Interni dell'appartamento al piano primo (Lotto 2)








Interni dell'appartamento al piano secondo (Lotto 3)