

TRIBUNALE DI RAGUSA

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Procedimento N. Ruolo G.E. 244/2022



Oggetto: relazione di stima esecuzione immobiliare post legge 80

Parti nel Procedimento:

Creditore procedente: XXXXXXXXXXX xxx,



PEC: dosolutions.fatturazioneelettronica@actaliscertymail.it

Debitori eseguiti: sig. XXXXXX Xxxxxxxxx CF: XXXXXXXXXXXXXXXX
nato a VITTORIA (RG) il 22/11/1965;
sig.ra XXXXXX XXXXXXXXXXX
CF:XXXXXXXXXXXXXXXXX Nata a TORINO il
09/11/1965

G.E.: Dott. Carlo Di Cataldo



Ragusa li 30/08/2023

Il C.T.U

Dott. Ing. XXXXXXXX XXXXXXXXXXX



TRIBUNALE DI RAGUSA

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto: Procedimento N.244/2022 R.G. Es. Imm.

Parti nel Procedimento:

Creditore procedente: XXXXXXXXX xxx;

Debitori esegutati: sig. XXXXXX Xxxxxxxx;
sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX .

Con decreto del G.E. dott. Carlo Di Cataldo datato 12/12/2022 e notificato via pec il 12/12/2022, il sottoscritto dott. Ing. XXXXXXXX XXXXXXXXXX, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n°XXX, residente a Roma in via XXXXXXXXXXXXXXXX n. XXX e con studio a Ragusa in via XXXXXXXXXXXXXXXX è stato nominato C.T.U. nel procedimento N. 244/2022 R.G. Es. Imm.. Nell'incarico di stima è stata richiesta la redazione di una relazione peritale, da depositare entro il termine di giorni 30 prima dell'udienza del 04.10.2023.

Vengono di seguito esplicitate le risposte ai quesiti posti nel mandato.

Punto A) *Provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esegutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;*

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Accettato l'incarico, il sottoscritto CTU in primo luogo ha proceduto con l'analisi della documentazione e con lo studio dei fascicoli e degli allegati; successivamente, dopo avere concordato una data utile per il sopralluogo (fissata, secondo le modalità previste dal decreto, per giorno 05.01.2023 alle ore 10.00), il CTU si è recato presso i luoghi oggetto dell'esecuzione immobiliare al fine di procedere con la stima degli immobili elencati nell'"Atto di pignoramento immobiliare" presente in atti.

Punto B) *Esaminare, confrontandosi col custode - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:*

a) la completezza/idoneità dei documenti in atti.

Si è presa visione e si è verificata la completezza dei documenti costituenti il fascicolo dal punto di vista prettamente tecnico;

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

Sono stati individuati i beni oggetto dell'espropriazione immobiliare facendo riferimento ai dati catastali riportati nella documentazione in atti e nelle visure estratte dagli archivi dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Ragusa. Successivamente, utilizzando le immagini satellitari, sono stati identificati i beni prima dell'accesso ai luoghi in modo tale da valutare la giusta collocazione territoriale e la corrispondenza con quanto riportato nelle piante catastali (All.1 - Tavola 1 e 2). Tali valutazioni sono state approfondite durante l'accesso ai luoghi. Da queste prime valutazioni si è constatato che le proprietà oggetto dell'esecuzione immobiliare sono situate nel Comune di Vittoria; precisamente trattasi di:

- n. 1 appartamento di tipo popolare, cat A4, di vani 4, sito in Vittoria, C.da Berdia Vecchia, in catasto al fg. 134 part. 432 (ex 1207) sub 1;

- lastrico solare, cat F/5, sito in Vittoria, c.da Berdia Vecchia, in catasto al fg. 134 part. 432 (ex 1207) sub 2;
- terreno sito in Vittoria, in catasto al fg. 24, part.459, di mq 2.578.
- n.1 appartamento in Villino, cat A7, sito in Vittoria, c.da Buonincontro snc, in catasto al fg. 24, part. 460, sub. 1;

Le proprietà sopra elencate sono situate in due zone diverse, tutte comunque nel territorio del Comune di Vittoria.

I primi due immobili sono situati a Scoglitti, in via Lazio n.16, in una zona denominata c.da Berdia Vecchia, e costituiscono una abitazione unifamiliare a schiera, posta nelle immediate vicinanze della spiaggia. A questo immobile si accede attraverso una strada asfaltata, larga e con buone possibilità di parcheggio.

Gli altri due immobili sono una villetta di campagna, il terreno sulla quale essa è realizzata e un terreno confinante di circa 2500 mq, collocati in c.da Buonincontro, raggiungibile da una diramazione della Strada Provinciale n.2, una stradina asfaltata che conduce a proprietà agricole, in un contesto gradevole.

Le proprietà oggetto di perizia sono le seguenti:

- 1) XXXXXX XXXXXXXXX piena proprietà 1/2, XXXXXX XXXXXXXXX piena proprietà 1/2 su appartamento di tipo popolare in VITTORIA (RG) Foglio 134 Particella 432 Subalterno 1 Natura A4 Indirizzo C.DA BERDIA VECCHIA;
- 2) XXXXXX XXXXXXXXX piena proprietà 1/2, XXXXXX XXXXXXXXX piena proprietà 1/2 su lastrico solare in VITTORIA (RG) Foglio 134 Particella 432 Subalterno 2 Natura F5 Indirizzo C.DA BERDIA VECCHIA;
- 3) XXXXXX XXXXXXXXX piena proprietà 1/2, XXXXXX XXXXXXXXX piena proprietà 1/2 su Terreno in VITTORIA Sezione VITTORIA (RG) Foglio 24 Particella 459 di are 25 ca 78.
- 4) XXXXXX XXXXXXXXX piena proprietà 1/2, XXXXXX XXXXXXXXX piena proprietà 1/2 su appartamento in villino in VITTORIA (RG) Foglio 24 Particella 460 Subalterno 1 Natura A 7 indirizzo C.DA BUONINCONTRO SNC;



Quanto sopra elencato verrà trattato come due lotti distinti, in quanto è opinione del CTU che la vendita in lotti distinti possa aumentare le probabilità di vendita ed il valore complessivo dei beni.

I lotti saranno così composti:

LOTTO 1

Il lotto 1 sarà composto dagli immobili 1 e 2 del precedente elenco, ovvero il fabbricato a schiera di tipo popolare comprendente l'appartamento ed il lastrico solare sito in Scoglitti, c.da Berdia Vecchia.

LOTTO 2

Il lotto 2 sarà composto dall'immobile 3 del precedente elenco, ovvero il terreno in VITTORIA Sezione VITTORIA (RG) Foglio 24 Particella 459 (in questa fase è escluso l'appartamento in villino, come meglio descritto in seguito).

c) i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti.

Sono state effettuate le ricerche presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Ragusa al fine di ottenere tutte le informazioni riguardanti i dati catastali degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare (Allegato 2 - pagg. 2 - 26).

La situazione catastale degli immobili in questione viene di seguito esposta, con indicazione della situazione degli intestati riferita ai sigg. XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX .

Dai dati presenti nell'archivio del Catasto Fabbricati si è potuto riscontrare che, alla data del 04.01.2023, gli immobili di cui alla presente esecuzione immobiliare, risultano intestati a:

- XXXXXX XXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a VITTORIA (RG) il 22/11/1965 Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX XXXXXXXX ;
- XXXXXX XXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nata a TORINO (TO) il 09/11/1965 Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX XXXXXXXX.

Essi sono identificati dai seguenti dati catastali:

- 1. NCF foglio n.134; particella n.432, sub 1**
Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di
VITTORIA (M088A) (RG) Foglio 134 Particella 432

Classamento:

Rendita: Euro 204,52 Zona censuaria 1, Categoria A/4, Classe 4,
Consistenza 4 vani, F 134, Particella 134 Subalterno 1
Indirizzo: LOCALITA' BERDIA VECCHIA Piano T

Dati identificativi:

dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 28/10/2014
Immobile predecessore
Comune di VITTORIA (M088) (RG) Foglio 134 Particella 1207
Subalterno 1

dal 28/10/2014 a Immobile attuale
Comune di VITTORIA (M088) (RG)
Foglio 134 Particella 432 Subalterno 1
Variazione del 28/10/2014 Pratica n. RG0133612 in atti dal
28/10/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 62428.1/2014)

Storia degli intestati dell'immobile:

dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 25/11/2005

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di VITTORIA
(M088) (RG) Foglio 134 Particella 1207 Sub. 1

1. 1. NICOSIA Sebastiano (CF NCSSST38E22C612H) nato a CHIARAMONTE
GULFI (RG) il 22/05/1938

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

Atto 1: Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 25/11/2005 al 28/10/2014

1. XXXXXX Xxxxxxxx (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a VITTORIA (RG) il
22/11/1965

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
XXXXXX XXXXXXXXXX (deriva dall'atto 2)

2. XXXXXX XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a TORINO (TO) il
09/11/1965

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
XXXXXX XXXXXXXXXX (deriva dall'atto 2)

Atto 2: Atto del 25/11/2005 Pubblico ufficiale SCIFO MARIA Sede
VITTORIA (RG) Repertorio n. 9087 - COMPRAVENDITA Nota presentata
con Modello Unico n. 13448.1/2005 Reparto PI di RAGUSA in atti
dal 29/11/2005

dal 28/10/2014

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di VITTORIA (M088)
(RG) Foglio 134 Particella 432 Sub. 1

1. XXXXXX XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a VITTORIA (RG) il
22/11/1965

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
XXXXXX XXXXXXXXXX (deriva dall'atto 3)

2. XXXXXX XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a TORINO (TO) il
09/11/1965

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
XXXXXX XXXXXXXXXX (deriva dall'atto 3)

Atto 3: del 28/10/2014 Pratica n. RG0133612 in atti dal 28/10/2014
BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 62428.1/2014)

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali
dell'immobile originario dell'attuale VITTORIA (M088) (RG) Foglio
134 Particella 1207 Subalterno 1

2. NCF foglio n.134; particella n.432 sub 2

**Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di
VITTORIA (M088A) (RG) Foglio 134 Particella 432**

Classamento:

Zona censuaria 1, Categoria F/5 Foglio 134 Particella 432
Subalterno 2 - Indirizzo: LOCALITA' BERDIA VECCHIA Piano 1

Dati identificativi:

dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 28/10/2014
Immobile predecessore

Comune di VITTORIA (M088) (RG) Foglio 134 Particella 1207
Subalterno 2

dal 28/10/2014 a Immobile attuale

Comune di VITTORIA (M088) (RG)

Foglio 134 Particella 432 Subalterno 2

Variatione del 28/10/2014 Pratica n. RG0133615 in atti dal
28/10/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 62431.1/2014)

Storia degli intestati dell'immobile:

dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 25/11/2005

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di VITTORIA
(M088) (RG) Foglio 134 Particella 1207 Sub. 2

1. 1. NICOSIA Sebastiano (CF NCSST38E22C612H) nato a CHIARAMONTE
GULFI (RG) il 22/05/1938

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

Atto 1: *Impianto meccanografico del 30/06/1987*

dal 25/11/2005 al 28/10/2014

1. XXXXXX Xxxxxxxx (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a VITTORIA (RG) il
22/11/1965

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
XXXXXX XXXXXXXXXXXX (deriva dall'atto 2)

2. XXXXXX Xxxxxxxx (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a TORINO (TO) il
09/11/1965

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
XXXXXX XXXXXXXXXXXX (deriva dall'atto 2)

Atto 2: *Atto del 25/11/2005 Pubblico ufficiale SCIFO MARIA Sede
VITTORIA (RG) Repertorio n. 9087 - COMPRAVENDITA Nota presentata
con Modello Unico n. 13448.1/2005 Reparto PI di RAGUSA in atti
dal 29/11/2005*

dal 28/10/2014

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di VITTORIA (M088)
(RG) Foglio 134 Particella 432 Sub. 2

1. XXXXXX Xxxxxxxx (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a VITTORIA (RG) il
22/11/1965

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
XXXXXX XXXXXXXXX (deriva dall'atto 3)

2. XXXXXX XXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nata a TORINO (TO) il
09/11/1965

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
XXXXXX XXXXXXXXX (deriva dall'atto 3)

Atto 3: del 28/10/2014 Pratica n. RG0133615 in atti dal 28/10/2014
BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 62431.1/2014)

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali
dell'immobile originario dell'attuale VITTORIA (M088) (RG) Foglio
134 Particella 1207 Subalterno 2

3. NCEU foglio n.24; particella n.459

**Particella corrispondente al catasto terreni Comune di
VITTORIA (M088A) (RG) Sezione Vittoria F. 24 Particella 459**

Foglio 24 Particella 459

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 9,32 - agrario Euro 8,65

Particella con qualità: VIGNETO di classe 4

Superficie: 2.578 m²

Classamento:

dall'impianto meccanografico del 29/10/1985 al 07/10/2004

Comune di VITTORIA (M088A) (RG) **Foglio 24 Particella 46**

Redditi: dominicale Euro 11,68

agrario Euro 10,84

Particella con qualità: VIGNETO di classe 04-Superficie: 3.230 m²

dal 07/10/2004 (Tipo Mappale del 07/10/2004 Pratica n. RG0139196
in atti dal 07/10/2004 (n. 139196.1/2004)) a Immobile attuale

Comune di VITTORIA (M088A) (RG) Foglio 24 Particella 459

Redditi: dominicale Euro 9,32

agrario Euro 8,65

Particella con qualità: VIGNETO di classe 04-Superficie: 2.578 m²

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: VITTORIA (M088A) (RG) Foglio 24 Particella 46

Foglio 24 Particella 460



Dati identificativi:

dall'impianto meccanografico del 29/10/1985 al 07/10/2004

Immobile predecessore

Comune di VITTORIA (M088A) (RG) Foglio 24 Particella 46

dal 07/10/2004 [Tipo Mappale del 07/10/2004 Pratica n. RG0139196
in atti dal 07/10/2004 (n. 139196.1/2004)]

a Immobile attuale

Comune di VITTORIA (M088A) (RG) Foglio 24 Particella 459

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: VITTORIA (M088A) (RG)

Foglio 24 Particella 46

Foglio 24 Particella 460

Storia degli intestati dell'immobile:

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di VITTORIA
(M088A) (RG) Foglio 24 Particella 46**

Dall'impianto al 07/08/1981 antecedente all'impianto
Meccanografico del 29/10/1985

1. INCREMONA Giovanni (CF NCRGNN20H08M088U) nato a VITTORIA (RG)
il 08/06/1920

Diritto di: da verificare (deriva dall'atto 1)

Atto 1: *Impianto meccanografico del 29/10/1985)*

dal 07/08/1981 al 22/01/1986

1. PALUMBO Domenica (CF PLMDNC52M52G371Q) nata a PATERNO' (CT) il
12/08/1952 - Diritto di: Usufrutto per 1/2 (deriva dall'atto 2)

dal 07/08/1981 al 22/01/1986

2. SALVO Sebastiano (CF SLVSST48B28A014B) nato a ACATE (RG) il
28/02/1948-Diritto di: Da verificare per 1/2 (deriva dall'atto 2)



Atto 2. Atto del 07/08/1981 Pubblico ufficiale VALENTINI A Sede VITTORIA (RG) Repertorio n. 11705 Registrazione n. 2815 registrato in data 12/08/1981 - Voltura n. 513281 in atti dal 17/12/1990

dal 22/01/1986 al 08/07/1992

1. BIONDO Carolina (CF BNDCLN54A51F899M) nata a NISCEMI (CL) il 11/01/1954

Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 3)

dal 22/01/1986 al 08/07/1992

2. CARBONARO Carmelo (CF CRBCML48D04A014T) nato a ACATE (RG) il 04/04/1948

Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 3)

Atto 3. Atto del 22/01/1986 Pubblico ufficiale VALENTINI A Sede VITTORIA (RG) Repertorio n. 22671 Sede VITTORIA (RG) Registrazione registrato in data 11/02/1986 - n. 966.1/1986 in atti dal 21/05/1997

dal 08/07/1992 al 07/10/2004

1. NICOSIA Sebastiano (CF NCSSST38E22C612H) nato a CHIARAMONTE GULFI (RG) il 22/05/1938

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 4)

Atto 4. Atto del 08/07/1992 Pubblico ufficiale G. GUGLIELMINO Sede VITTORIA (RG) Repertorio n. 15751 - Voltura n. 3940.1/1992 in atti dal 21/05/1997

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di VITTORIA (M088A) (RG) Foglio 24 Particella 459

dal 07/10/2004 al 25/11/2005

1. NICOSIA Sebastiano (CF NCSSST38E22C612H) nato a CHIARAMONTE GULFI (RG) il 22/05/1938

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 5)

Atto 5: TABELLA DI VARIAZIONE del 07/10/2004 - n.139196.1/2004 - Pratica n. RG0139196 in atti dal 07/10/2004

ASTE
GIUDIZIARIE.it



dal 25/11/2005

1. XXXXXX XXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a VITTORIA (RG) il 22/11/1965 - Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXX XXXXXXXX (deriva dall'atto 6) dal 25/11/2005

2. XXXXXX XXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nata a TORINO (TO) il 09/11/1965 - Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXX XXXXXXXX (deriva dall'atto 6)

Atto 6: Atto del 25/11/2005 Pubblico ufficiale SCIFO MARIA Sede VITTORIA (RG) Repertorio n. 9087 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13448.2/2005 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 29/11/2005

4. NCF foglio n.24; particella n.460

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VITTORIA (M088A) (RG)

Foglio 24 Particella 460

F. 24 P.lla 460 sub. 1 - CONTRADA BUONINCONTRO n. SN Piano T
Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di VITTORIA (M088) (RG)

COSTITUZIONE del 08/10/2004 Pratica n. RG0139795 in atti dal 08/10/2004 COSTITUZIONE (n. 2925.1/2004)

Classamento:

dal 08/10/2004 Immobile attuale - Comune di VITTORIA (M088) (RG)
Foglio 24 Particella 460 Subalterno 1

Rendita: Euro 309,87 Zona censuaria 1 Categoria A/7c), Classe 1,
Consistenza 4 vani

COSTITUZIONE del 08/10/2004 Pratica n. RG0139795 in atti dal 08/10/2004 COSTITUZIONE (n. 2925.1/2004)

Dati di superficie:

dal 09/11/2015 Immobile attuale - Comune di VITTORIA (M088) (RG)
Foglio 24 Particella 460 Subalterno 1

Totale: 98 m² Totale escluse aree scoperte: 80 m²

Storia degli intestati dell'immobile:

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di VITTORIA (M088) (RG) Foglio 24 Particella 460 Sub. 1

dal 08/10/2004 al 25/11/2005

1. NICOSIA Sebastiano (CF NCSSST38E22C612H) nato a CHIARAMONTE GULFI (RG) il 22/05/1938

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

Atto 1: COSTITUZIONE del 08/10/2004 Pratica n. RG0139795 in atti dal 08/10/2004 COSTITUZIONE (n. 2925.1/2004)

dal 25/11/2005

1. XXXXXX XXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a VITTORIA (RG) il 22/11/1965

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXX XXXXXXXXX (deriva dall'atto 2)

dal 25/11/2005

2. XXXXXX XXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a TORINO (TO) il 09/11/1965

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXX XXXXXXXXX (deriva dall'atto 2)

Atto 2. Atto del 25/11/2005 Pubblico ufficiale SCIFO MARIA Sede VITTORIA (RG) Repertorio n. 9087 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 13448.2/2005 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 29/11/2005

REGOLARITA' CATASTALE

Le proprietà oggetto di perizia sono rappresentate dai seguenti immobili:

- 1) XXXXXX XXXXXXXXX piena proprietà 1/2, XXXXXX XXXXXXXXX piena proprietà 1/2 su appartamento di tipo popolare in VITTORIA (RG) Foglio 134 Particella 432 Subalterno 1, Rendita: Euro 204,52 - Zona censuaria 1, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 4 vani
Indirizzo: Località C.DA BERDIA VECCHIA Piano T;
Dati di superficie:

Totale: 61 m²

Totale escluse aree scoperte: 56 m²

2) XXXXXX Xxxxxxxxx piena proprietà 1/2, XXXXXX Xxxxxxxxx
piena proprietà 1/2 su lastrico solare in VITTORIA (RG)
Foglio 134 Particella 432 Subalterno 2 Zona censuaria 1,
Categoria F/5
Indirizzo: LOCALITA' BERDIA VECCHIA Piano 1;

3) XXXXXX Xxxxxxxxx piena proprietà 1/2, XXXXXX Xxxxxxxxx
piena proprietà 1/2 su Terreno in VITTORIA Sezione VITTORIA
(RG) Foglio 24 Particella 459 di are 25 ca 78 (2.578 m²);
Redditi: dominicale Euro 9,32, agrario Euro 8,65
Particella con qualità: VIGNETO di classe 4

4) XXXXXX Xxxxxxxxx piena proprietà 1/2, XXXXXX Xxxxxxxxx
piena proprietà 1/2 su appartamento in villino in VITTORIA
(RG) Foglio 24 Particella 460 Subalterno 1, Rendita: Euro
309,87
Zona censuaria 1, Categoria A/7a), Classe 1, Consistenza 4
vani
Indirizzo: CONTRADA BUONINCONTRO n. SN Piano T
Dati di superficie: Totale: 98 m²
Totale escluse aree scoperte: 80 m²

Come detto sopra, per la vendita, gli immobili verranno trattati
come due lotti distinti.

Per quanto riguarda l'immobile di cui al punto 1 si è riscontrata
una sostanziale corrispondenza dello stato di fatto con le piante
catastali presenti negli archivi a meno della seguente annotazione
relativa a differenze nelle finestrate (All.1 fig.4):

- Durante il rilievo è stata rilevata la presenza di una
finestratura sul lato EST (lato cavedio/aventi causa - De
Ricci Salvatore) che nei fatti, sono non è stata riscontrata
sulla piantina catastale;

per quanto riguarda l'immobile di cui al punto 2, agli atti
trattasi di lastrico solare e la planimetria catastale è appunto
quella di un lastrico, mentre nei fatti su questo lastrico è stata

realizzata, come meglio descritto in seguito, una volumetria non autorizzata.

L'immobile di cui al punto 3 è un terreno agricolo, adiacente al terreno di pertinenza dell'immobile di cui al punto 4.

L'immobile di cui al punto 4 non viene trattato in questa fase della procedura in quanto su di esso pende un provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio comunale (n. prot. 43425 del 20.12.2000 - ved. All.3 - pagg. 6-9) in esito all'accertamento della realizzazione del manufatto senza la prescritta Concessione Edilizia e pertanto eseguito in "totale abusivismo", al verbale di inottemperanza emesso dal Corpo di Polizia Municipale Squadra Edilizia prot.n. 118-9 V.P./Cat. 77 ED del 17-8-2000, dal quale risulta che i destinatari dell'ordinanza di ingiunzione a demolire, non avevano ottemperato alla demolizione delle opere abusivamente eseguite ed alle successive fasi del procedimento.

È inoltre stata reperita una *richiesta esame istanza in sanatoria ai sensi della legge 326/2003* assunta a prot. n. 13676/'04 ed una *Richiesta di restituzione dell'unità immobiliare sita in c.da Buonincontro, acquisita dal Comune di Vittoria* assunta a prot. n. 39074 del 24.09.2020 (ved. All.3 - pagg. 16-19). In attesa che il procedimento venga portato a termine, in accordo con il Giudice, sentito per le vie brevi, lo scrivente non procederà alla valutazione dell'immobile in questione riservandosi di integrare la presente relazione quando la vicenda sopra descritta (abuso, acquisizione dell'immobile da parte del Comune di Vittoria, successiva richiesta di istanza in sanatoria e richiesta restituzione immobile) sarà conclusa.

d) le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

L'accertamento dell'esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto della presente valutazione è stato effettuato attraverso lo studio delle

ispezioni per dati anagrafici e per immobile fornite dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (All.2 - pagg. 6-22). Dall'esame dell'ispezione relativa agli immobili oggetto di stima, riferita al ventennio precedente e al bene oggetto della presente valutazione, risultano le seguenti formalità, raggruppate secondo la numerazione precedentemente adottata:

Immobile 1: appartamento di tipo popolare in VITTORIA Località C.DA BERDIA VECCHIA Piano T, NCEU f. n.134 - p.lla n.432 sub 1):

1. TRASCRIZIONE del 15/11/2022 - Registro Particolare 13338 Registro Generale 17815 Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2812 del 31/10/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobile 1 (immobile originario): Comune di VITTORIA (RG) Tipo catasto: Fabbricati

Foglio: 134 - Particella 1207 - Sub 1):

1. TRASCRIZIONE del 07/02/1994 - Registro Particolare 1324 Registro Generale 1564

Pubblico ufficiale COMUNE DI VITTORIA Repertorio 11 del 22/01/1994 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

2. ISCRIZIONE del 01/08/2005 - Registro Particolare 7365 Registro Generale 17970

Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 2596/2005 del 24/06/2005

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR 602/1973

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 370 del 04/02/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. TRASCRIZIONE del 28/11/2005 - Registro Particolare 13448 Registro Generale 26841

Pubblico ufficiale SCIFO MARIA Repertorio 9087/2024 del 25/11/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



4. ISCRIZIONE del 28/11/2005 - Registro Particolare 10688 Registro Generale 26842
Pubblico ufficiale SCIFO MARIA Repertorio 9088/2025 del 25/11/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

5. ISCRIZIONE del 22/02/2007 - Registro Particolare 1205 Registro Generale 4906
Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 76164/2006 del 19/01/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR 602/1973
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1809 del 23/06/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. ISCRIZIONE del 22/01/2009 - Registro Particolare 294 Registro Generale 1592
Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOS.PROVINCIA Repertorio 47314/2008 del 09/01/2009
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R 602/73
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2509 del 03/08/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Immobile 2: Lastrico solare in VITTORIA Località C.DA BERDIA VECCHIA Piano 1, NCEU f. n.134 - p.lla n.432 sub 2) :

nessuna informazione rilevata in esito alle ricerche effettuate.

Immobile 3 (terreno in Vittoria, NCT f. n.24 - p.lla n.459) :

1. TRASCRIZIONE del 28/11/2005 - Registro Particolare 13448 Registro Generale 26841

Pubblico ufficiale SCIFO MARIA Repertorio 9087/2024 del 25/11/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 28/11/2005 - Registro Particolare 10688 Registro
Generale 26842

Pubblico ufficiale SCIFO MARIA Repertorio 9088/2025 del 25/11/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

3. TRASCRIZIONE del 15/11/2022 - Registro Particolare 13338
Registro Generale 17815

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2812 del
31/10/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

STIMA DEI COSTI PER LE CANCELLAZIONI DELLE FORMALITÀ
PREGIUDIZIEVOLI

L'eventuale parte acquirente dovrà tenere conto delle somme
stimate di seguito, necessarie per la regolarizzazione del bene
(cancellazione iscrizioni, trascrizioni, regolarizzazioni
catastali), valutate secondo la tabella D.lgs. 31-10-1990 n.347:

Cancellazione formalità gravanti sui tutti i beni:

1. Cancellazione iscrizione ipotecaria volontaria n. 26842 del
28/11/2005: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, nella misura fissa di €. 35,00;
2. Cancellazione trascrizione n.17815/13338 del 15.11.2022 da
Verbale di Pignoramento immobiliare rep. N. 2812 del
31/10/2022:

le spese per ottenere la cancellazione della trascrizione
ammontano a:

- €.200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa
allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);

- €. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);
- €. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al D.lgs. 31.10.1990, n. 347);

le spese per ottenere la cancellazione del pignoramento sono pertanto stimate in 294,00 € oltre le competenze tecniche, che dovrà sostenere il futuro acquirente e non considerate nella stima del valore dei beni.

I costi per le cancellazioni delle procedure ammontano pertanto complessivamente a:

329,00 € oltre le competenze tecniche, per i gravami sui lotti 1 e 2;

NOTA: Le somme indicate sopra e necessarie per la regolarizzazione del bene dovranno essere sostenute dalla eventuale parte acquirente.

- e) *la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di 1/2 di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;*

Dagli atti visionati si evince che tutti gli immobili oggetto della procedura di esecuzione immobiliare nREI 244/2022 risultano appartenere a:

- XXXXXX XXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a VITTORIA (RG) il 22/11/1965 Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXX XXXXXXXX ;
- XXXXXX XXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nata a TORINO (TO) il 09/11/1965 Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXX XXXXXXXX.



f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;

TITOLI DI TRASFERIMENTO

Al fine di ottenere una più chiara ed approfondita cognizione della provenienza e della storia della particella in esame, si è reso necessario ricorrere ad una visura storica nell'archivio del Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria. Dalle ricerche effettuate (Allegato 2 - pagg. 2-15) è emerso che al Catasto tutti gli immobili in esame risultano correttamente intestati al sig. XXXXXX Xxxxxxxx (Proprietà per 1/2) e alla sig.ra XXXXXX Xxxxxxxx (Proprietà per 1/2). Le proprietà risultano essere pervenute ai sigg. XXXXXX Xxxxxxxx, nato a VITTORIA (RG) il 22/11/1965 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXX, nata a TORINO (TO) il 09/11/1965 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX, con i seguenti titoli di trasferimento (**rif. Relazione notarile del 29.11.2022, visure storiche**):

1. XXXXXX Xxxxxxxx piena proprietà 1/2, XXXXXX Xxxxxxxx piena proprietà 1/2 su appartamento di tipo popolare in VITTORIA (RG) Foglio 134 Particella 432 Subalterno 1 Natura A4 Indirizzo C.DA BERDIA VECCHIA (ex Particella 1207 Sub. 1);
2. XXXXXX Xxxxxxxx piena proprietà 1/2, XXXXXX Xxxxxxxx piena proprietà 1/2 su lastrico solare in VITTORIA (RG) Foglio 134 Particella 432 Subalterno 2 Natura F5 Indirizzo C.DA BERDIA VECCHIA (ex Particella 1207 Sub. 2);

3. XXXXXX Xxxxxxxx piena proprietà 1/2, XXXXXX Xxxxxxxx piena proprietà 1/2 su Terreno in VITTORIA Sezione VITTORIA (RG) Foglio 24 Particella 459 di are 25 ca 78;

I fabbricati sopra elencati con la numerazione da 1 a 2, sono pervenuti agli esecutati XXXXXX Xxxxxxxx, XXXXXX XXXXXX , per la quota pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni ciascuno, per atto di compravendita del 25/11/2005 Numero di repertorio 9087/2024 Notaio SCIFO MARIA Sede VITTORIA (RG) trascritto il 28/11/2005 nn. 26841/13448 da potere di NICOSIA SEBASTIANO Nato il 22/05/1938 a CHIARAMONTE GULFI (RG) CF: NCSST38E22C612H, DI STEFANO PAOLINA Nata il 18/07/1944 a VITTORIA (RG) CF: DSTPLN44L58M088W.

A Nicosia Sebastiano, la quota pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, degli immobili di cui sopra, è pervenuta per atto di compravendita del 27/03/1976 Numero di repertorio 112860 Notaio VICARIO CARLO di Torino, trascritto il 27/04/1976 nn. 5148/4881 da potere di RUSSO SALVATORE nato a Vittoria il 08/02/1931.

Nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori provenienze in capo a Nicosia Sebastiano e Di Stefano Paolina, dal 1974 al 2005.

Il terreno descritto in precedenza (Immobile in VITTORIA (RG) Foglio 24 Particella 459) è pervenuto, agli esecutati XXXXXX Xxxxxxxx e XXXXXX XXXXXX , per la quota pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni ciascuno, per atto di compravendita del 25/11/2005 Numero di repertorio 9087/2024 Notaio SCIFO MARIA Sede VITTORIA (RG) trascritto il 28/11/2005 nn. 26841/13448 da potere di NICOSIA SEBASTIANO Nato il 22/05/1938 a CHIARAMONTE GULFI (RG) Codice fiscale NCSST38E22C612H, DI STEFANO PAOLINA Nata il 18/07/1944 a VITTORIA (RG) Codice fiscale DSTPLN44L58M088W.

A Nicosia Sebastiano, la quota pari all'intero di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, dell'immobile di cui sopra, è pervenuta per atto di compravendita del 08/07/1992 Numero di repertorio 15751 Notaio GUGLIELMINO GIOVANNI di Vittoria, trascritto il 29/07/1992 nn. 11095/8953 da potere di CARONARO CARMELO nato ad Arcate il 04/04/1948, BIONDO CAROLINA nata a Niscemi l'11/01/1954.

Si specifica che, come detto al punto d) nel ventennio preso in esame i cespiti su descritti sono stati oggetto delle formalità pregiudizievoli che seguono:

- ISCRIZIONE NN. 26842/10688 del 28/11/2005 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 25/11/2005 Numero di repertorio 9088/2025 Notaio SCIFO MARIA Sede VITTORIA (RG) A favore di BANCO DI SICILIA S.P.A. Sede PALERMO Codice fiscale 05102070827 (Domicilio ipotecario eletto VITTORIA VIA ROSARIO CANCELLIERI N. 25), contro XXXXXX XXXXXXXXX Nato il 22/11/1965 a VITTORIA (RG) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX , XXXXXX XXXXXXXXX Nata il 09/11/1965 a TORINO Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX capitale € 100.000,00 Totale € 150.000,00 Durata 20 anni.

Grava su Vittoria Foglio 134 Particella 1207 Sub. 1 Particella 1207 Sub. 2, Vittoria Foglio 24 Particella 460 Sub. 1, Vittoria Sezione VITTORIA Foglio 24 Particella 459.

- TRASCRIZIONE NN. 17815/13338 del 15/11/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 31/10/2022 Numero di repertorio 2812 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede RAGUSA A favore di PRISMA SPV S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 05028250263 (Richiedente: AVVOCATO NICOLA ANDREOZZI VIA LENZI N. 5 MESSINA), contro XXXXXX XXXXXXXXX Nato il 22/11/1965 a VITTORIA (RG) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX , XXXXXX XXXXXXXXX Nata il 09/11/1965 a TORINO Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

Grava su Vittoria Foglio 134 Particella 432 Sub. 1 Particella 432 Sub. 2, Vittoria Foglio 24 Particella 460 Sub. 1, Vittoria Sezione VITTORIA Foglio 24 Particella 459.

Punto C) Verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

a) la regolarità edilizia e urbanistica:

Gli immobili in esame sono:

un fabbricato consistente in un appartamento a schiera, con relativo lastrico solare (Foglio 134 Particella 432 Sub 1 e Sub 2), a Vittoria in c.da Berdia Vecchia, in prossimità della spiaggia, e un terreno sito in Vittoria in C.da Buonincontro (Foglio 24 Particella 459), terreno attiguo al fabbricato identificato al Foglio 24 Particella 460 Sub 1 (oggetto della procedura di esecuzione immobiliare ma, come detto in precedenza, non trattato in questa fase del procedimento di stima in attesa dell'evoluzione dei procedimenti relativi alla pratica di acquisizione dell'immobile da parte del Comune di Vittoria e tutt'ora in corso di definizione).

È stata fatta istanza di accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Vittoria per lo studio della due-diligence dei fabbricati sopracitati (All.4 pag.3) e sono stati esaminati i documenti reperiti.

Per i fabbricati identificati in precedenza come Immobile 1 e 2 (fabbr. in Vittoria, NCEU f. n.134 - p.lla n.432 - ex 1207 -, s.1 e s.2), è stato reperito un fascicolo contenente la pratica di Concessione Edilizia e trattasi di un edificio a schiera il cui piano terra (sub 1) è un appartamento di tipo popolare, di 4 vani, accatastato come A/4 ed il piano primo (sub 2) è un lastrico solare accatastato come F/5.

Per l'altro fabbricato, in precedenza identificato come Immobile 4 (fabbr. in Vittoria, NCEU f. n.24 - p.lla n.460 s.1), è stato reperito un fascicolo; come detto quest'ultimo immobile non verrà inserito nel presente procedimento di stima in quanto gravano su esso procedimenti ancora non conclusi (acquisizione dell'immobile da parte del Comune di Vittoria, ecc.).

Lo scrivente, al fine di accertarsi dell'eventuale esistenza di questo fabbricato *ante* 1967 (legge Ponte), ha richiesto all'**Istituto Geografico Militare** una copia dell'aerofotogrammetria, ad alta risoluzione, della zona di



interesse realizzata immediatamente prima dell'entrata in vigore della predetta legge (Allegato 1 - Tavola 3). Dall'analisi di tali documenti non è emersa la presenza, ante 1967 del fabbricato in Vittoria, NCEU f. n.24 - p.lla n.460 sub 1.

Lo scrivente ha esaminato il fascicolo relativo al fabbricato identificato dal Foglio 134 Particella 432 sub 1 e sub 2, facendo accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Vittoria.

Nel fascicolo sono stati trovati i seguenti documenti:

1. Concessione edilizia n.11/1994 nella quale è citata la presenza del certificato di idoneità statica redatto dall'ing. S. Brinchi e depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa n.72 del 28.09.1993;
2. Progetto a Sanatoria dell'Immobile sito in Vittoria, c/da Berdia Vecchia redatto dal Geom. V. Marangio in data 16.03.1988;
3. Atto di Compravendita;

Non sono stati trovati:

1. L'autorizzazione di agibilità;
2. Eventuale autorizzazione allo scarico dei reflui;

Ad oggi il fabbricato pertanto è carente dal punto di vista della completezza di tutte le necessarie autorizzazioni.

b) la dichiarazione di agibilità del fabbricato:

Non è presente l'autorizzazione di agibilità.

c) i costi di eventuali sanatorie:

Dalle informazioni apprese dal Comune i vizi gravanti sugli immobili privi di autorizzazioni non sono sanabili.

d) eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempite (e gravanti sui proprietari ed aventi causa):

Non applicabile.

e) eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione:

per il terreno di cui al lotto 2, ricadendo in zona E - ZONA PREVALENTEMENTE DESTINATA AGLI USI AGRICOLI, sono ammessi, previo rilascio di singola concessione edilizia, i seguenti interventi di nuova edificazione: l'edificazione di abitazioni senza vincoli tipologici precostituiti, con densità fondiaria massima pari **mc/mq**



0,03; altezza massima ml 8,00 e non più di due piani fuori terra e comunque nel rispetto di quanto disposto dal D.M. LL.PP. 16.01.'96.

Tuttavia, poiché il terreno è esteso 2.578 mq, su esso, potrebbero essere edificati $2.578 \text{ mq} \times 0,03 = 77,34 \text{ mc}$.

Considerando che l'art.48 - Norme igieniche per le abitazioni - del regolamento Edilizio del Comune di Vittoria prevede, per la realizzazione di locali adibiti ad abitazione una altezza minima interna utile dei è fissata in ml.2,70 e considerando che sono necessari almeno 30 cm per il solaio, l'altezza minima lorda dell'edificio, per determinare la superficie realizzabile è pari a 3,00 m e si ha pertanto:

Superficie edificabile sul lotto 2: $77,34 \text{ mc} / 3,00 \text{ m} = 25,78 \text{ mq}$.
Sempre in base al sopracitato art. 48 del regolamento Edilizio del Comune di Vittoria, il più piccolo degli alloggi possibili non potrà avere una superficie utile abitabile inferiore a mq.28 e pertanto, per quanto precede, non è possibile edificare su tale lotto di terreno.

Punto D) *Verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato ex D.Leg 42/2004, ecc.*

Gli immobili del lotto 1 ricadono nella tavola 1 del PRG del Comune di Vittoria (tavola in scala 1:2.000) e nella tavola 3.D (tavola in scala 1:2.000) aggiornate al 2017.

In particolare la particella f.134 - n.432 (s.1 e s.2) ricade nella zona F9 - z.t.o. litoranea destinata ad attrezzature ed impianti per la fruizione del mare; si evidenzia che la particella rientra nel limite delle zone vincolate litoranee.

Si precisa a tal riguardo che la zona F9 comprende le aree litoranee, indicate nelle tavole del PRG, destinate esclusivamente alle opere e agli impianti funzionali alla diretta fruizione del mare.

Nell'ambito delle zone F9 sono consentiti interventi per la realizzazione di stabilimenti balneari con cabine fisse e mobili,

di iniziativa pubblica o privata, dotati di servizi igienici e sanitari, nonché chioschi mobili per bibite e generi di conforto, circoli nautici con attrezzature per lo sport d'acqua e la navigazione di diporto.

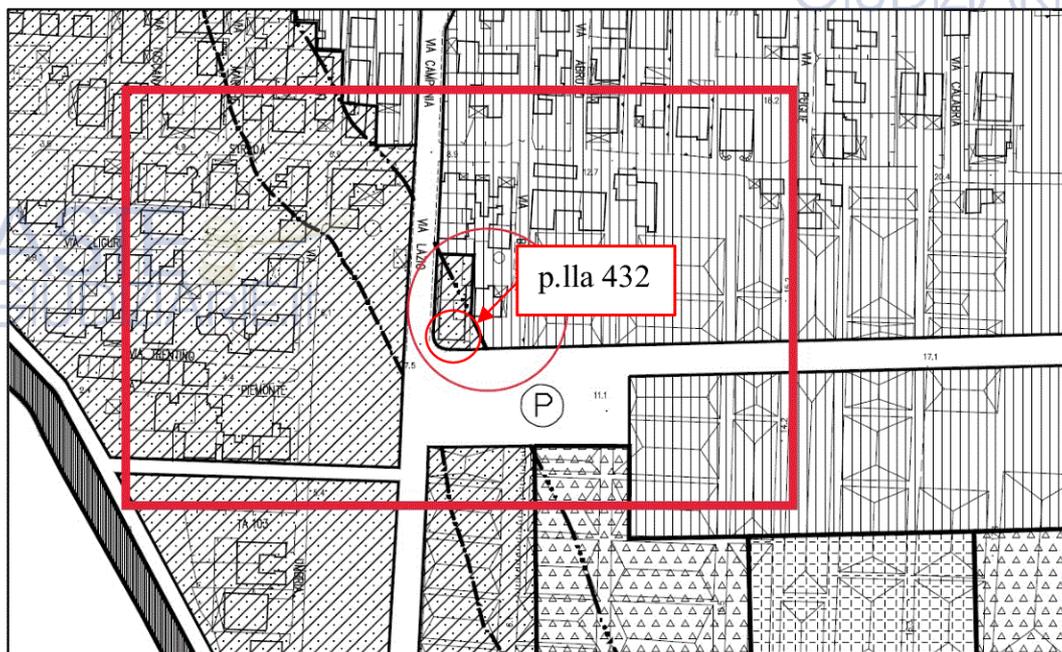


Figura 1 - Stralcio PRG con in evidenza p.lla 432 (F. 132)

Le zone F9 sono escluse dal traffico motorizzato, fatta eccezione per i mezzi di pronto soccorso e per la sicurezza. Inoltre l'intera fascia costiera sarà oggetto di un piano di riqualificazione ambientale che dovrà avere come base un'analisi dell'edificato esistente e dei requisiti di sanabilità delle costruzioni.

Le previsioni dovranno tendere al ripristino ambientale e alla rinaturalizzazione dello stato dei luoghi e dovranno indicare le aree oggetto di intervento finalizzato alla fruizione del mare nel rispetto della normativa vigente.

Rientrando la particella nel limite compreso entro la fascia di protezione della costa per una profondità di ml 150 dalla battigia, **non è consentito edificare in tale zona.**

In detta fascia sono consentite solo opere ed impianti destinati alla diretta fruizione del mare secondo quanto disposto all'art. 53 norme relative alle zone F9.

Per gli edifici esistenti in detta fascia e costruiti con regolare licenza o concessione in sanatoria, sono consentite esclusivamente

opere di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, nonché, previo rilascio di singola concessione edilizia e conservando la destinazione d'uso originaria, opere di ristrutturazione senza alterazione dei volumi già realizzati. Pertanto, a giudizio dello scrivente, non ci sono margini per la sanabilità delle opere realizzate sul lastrico solare.

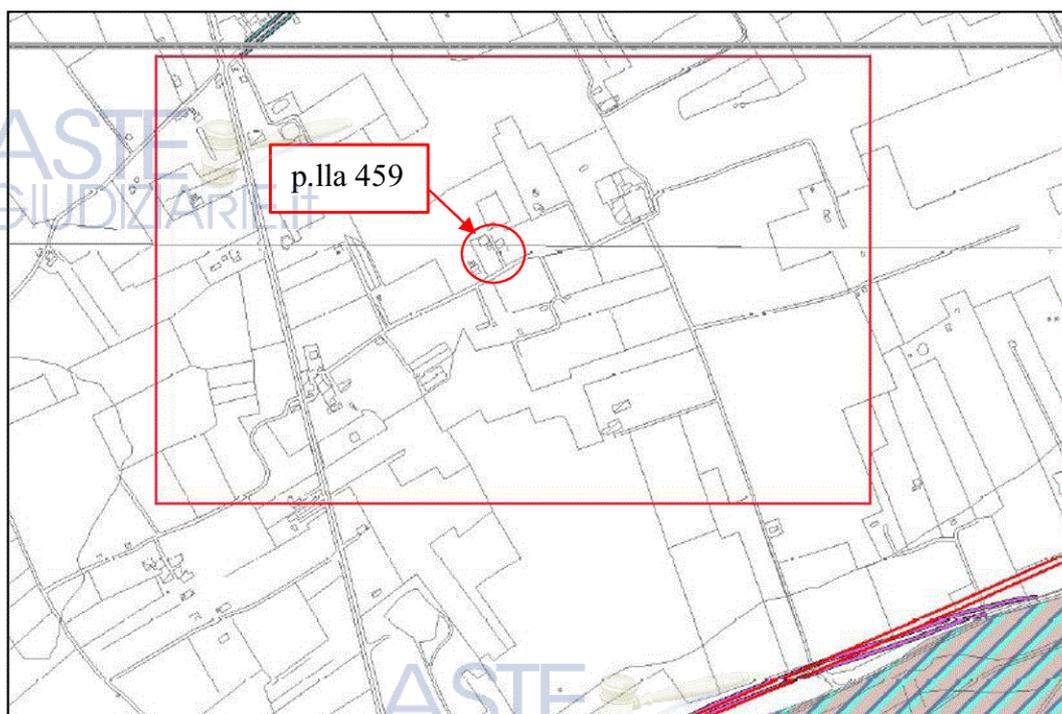


Figura 2 - Stralcio PRG con in evidenza p.lla 459 (F.24)

Il terreno del lotto 2 ricade nella tavola 3.C del PRG del Comune di Vittoria (tavola in scala 1:2.000) aggiornate al 2017.

In particolare la particella f.24 - n.459 ricade nella zona E - parti del territorio prevalentemente destinate agli usi agricoli.

Per quanto descritto in precedenza, a pag. 24-25, non è possibile edificare su tale lotto di terreno.

Punto E) Fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:

- a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione
- b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie
- c. per accertare lo stato di conservazione
- d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale

e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustificano la permanenza nell'immobile

f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n. 2;

a) Si è verificata la consistenza e l'esatta identificazione dei beni (in fase di sopralluogo).

b) Sono stati effettuati rilievi fotografici (vedere Allegato 1) e metrici (Figura 7 e Figura 8 della presente relazione) sulle proprietà oggetto della seguente perizia.

c) Si è appurato lo stato di conservazione dei luoghi (descritto in seguito).

d) Per quanto riguarda gli immobili in esame, oltre al terreno di cui al F.24 p.lla n.459 è presente un fabbricato accatastato come segue:

Comune di Vittoria, p.lla 432 (F.134) sub. 1: appartamento al piano terra, di categoria A4 (abitazioni di tipo popolare);

Comune di Vittoria, p.lla 432 (F.134) sub. 2: lastrico solare, categoria F5.

In fase di sopralluogo si è potuta constatare la sostanziale corrispondenza dell'immobile censito al catasto fabbricati p.lla 432 (F.134) sub.1 ai progetti presenti al Comune e all'Agenzia del Territorio (già descritto nei punti precedenti) a meno della presenza di una finestra, non prevista in progetto e non prevista nelle planimetrie catastali per cui verrà fatto un approfondimento in seguito. Per quanto riguarda l'immobile censito al catasto fabbricati p.lla 432 (F.134) sub.2, è stata rilevata la costruzione di un sottotetto abitato, con la presenza di vani, bagno, impianti in luogo del emplice lastrico solare, senza la presenza di un progetto approvato o di autorizzazioni e/o di richieste di condono.

e) Si è effettuato lo stato di possesso/godimento del bene (descritto in seguito).

f) In fase di sopralluogo sono state fornite al referente che ha permesso l'accesso ai luoghi, la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, comproprietaria dell'immobile e assistita dal proprio legale avv. Massimo di Paola, le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n.2.

Punto F) Accertare, con controllo presso l'amministratore condominiale:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.)

I beni non sono soggetti a spese condominiali.

Punto G) Verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e nel caso acquisirne una copia):

Alla data attuale gli immobili sono di proprietà dei sigg. XXXXXXXX XXXXXXXX, CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a VITTORIA (RG) il 22/11/1965 e XXXXXXXX XXXXXXXX, CF:XXXXXXXXXXXXXXXXXX Nata a TORINO il 09/11/1965.

Gli immobili di cui al lotto 1 sono occupati dagli esecutati.

Sul terreno di cui al lotto 2, attiguo all'immobile 4 dell'elenco di pag.4 (il villino), non sono realizzati fabbricati.

Punto H) Verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale

- a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte:

Dall'esame delle trascrizioni sono emerse le seguenti procedure a carico dei sigg. XXXXXXXX XXXXXXXX, CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a VITTORIA (RG) il 22/11/1965 e XXXXXXXX XXXXXXXX, CF:XXXXXXXXXXXXXXXXXX Nata a TORINO il 09/11/1965 relativamente alle proprietà in oggetto:

Rif.: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 31/10/2022 Numero di repertorio 2812 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede RAGUSA

A favore di PRISMA SPV S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 05028250263 (Richiedente: AVVOCATO NICOLA ANDREOZZI VIA LENZI N. 5 MESSINA),

contro XXXXXX XXXXXXXX Nato il 22/11/1965 a VITTORIA (RG) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX , XXXXXX XXXXXXXX Nata il 09/11/1965 a TORINO Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

Grava su Vittoria Foglio 134 Particella 432 Sub. 1 Particella 432 Sub. 2, Vittoria Foglio 24 Particella 460 Sub. 1, Vittoria Sezione VITTORIA Foglio 24 Particella 459.

b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (aquisirne copia)
Dalle ricerche effettuate non sono stati rinvenuti provvedimenti di tale natura.

Punto I) *Predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:*

a) *identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare:*

- *indicazione del diritto pignorato;*
- *"descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.*

In aggiunta a quanto già riportato al Punto B) paragrafo b - c, si specifica quanto segue:

- *indicazione del diritto pignorato:*

La piena proprietà di tutti gli immobili oggetto della presente perizia (fabbricati e terreno) è in testa ai sigg. XXXXXX Xxxxxxxx (Proprietà per 1/2), e XXXXXX XXXXXXXX (Proprietà per 1/2);

- *"descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto:*

Trattasi di beni materiali e immobili, di tipo privato. In particolare per quanto riguarda il lotto 1 gli immobili in esame sono un appartamento al piano terra e una mansarda abusiva al piano primo (realizzata sul lastrico solare)

costituenti insieme un fabbricato a schiera, siti nel territorio di Vittoria in contrada BERDIA VECCHIA.

Per quanto riguarda il lotto 2 trattasi di un terreno agricolo in C.da Buonincontro.

b) Sommaria descrizione dei beni: sommaria descrizione del bene - una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima:

Come detto in precedenza le proprietà oggetto della presente esecuzione immobiliare sono situate nel Comune di Vittoria, in c.da Berdia Vecchia (appartamento e lastrico solare - Lotto 1) ed in c.da Buonincontro (terreno - Lotto 2);

Il fabbricato definito dalla particella n.432 sub 1 e sub 2 (F.134) è un edificio a schiera, composto:

al piano terra da un appartamento accatastato in Categoria A/4 - abitazioni di tipo popolare, in località Berdia Vecchia, con i seguenti dati di superficie catastale: 61 m²; Totale escluse aree scoperte: 56 m².

Al piano primo da un lastrico solare accatastato in Categoria F/5, ma sul quale è stata edificata una volumetria non autorizzata utilizzata come abitazione, una mansarda nello specifico.

Il fabbricato definito dalla particella n.432 sub 1 (F.134) è pertanto composto, al piano terra, da un'abitazione di tipo economico, per il quale è stata rilasciata la concessione edilizia n.11/1994, di superficie interna lorda pari a 59 mq oltre ad una veranda di 14 e al primo piano; in luogo del lastrico solare, è stata rilevata la presenza di un volume non autorizzato

Lotto 2

Il terreno definito dalla p.lla n.459 (F.24) ha una superficie di circa 2.578 m²; è confinante con l'altra proprietà degli esecutati (la p.lla n.460 - F.24 in cui è presente un villino) ed è utilizzato come giardino a servizio del villino, senza attività agricole produttive. Durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di alcune gabbie con dentro alcuni cani.

Il terreno è pianeggiante ed in buone condizioni manutentive.



Figura 5 - Terreno P.lla 459 - F.24

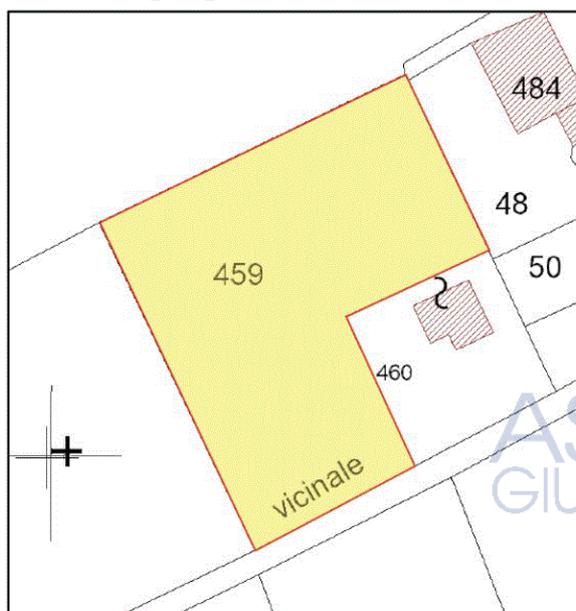


Figura 6 - stralcio del foglio di mappa (n.24) con identificazione delle particelle

c) *Stato stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:*

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"

in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Dati trattati nel Punto G).

I beni, di proprietà dei sigg. XXXXXX XXXXXXXX (Proprietà per 1/2), e XXXXXX XXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2), sono occupati.

Nello specifico l'appartamento di Via Lazio 16 a Scoglitti (p.lla 432 - F.134) è occupato dagli esecutati, mentre il terreno in c.da Buonincontro, che come detto è confinante con l'altra proprietà (villino di cui alla p.lla 460 - F.24) degli esecutati, è occupato da cose (gabbie con animali) di proprietà, per quanto assunto in fase di sopralluogo, dell'occupante del villino sopracitato.

d) *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,*

eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

Come già analizzato nel precedente Punto F), non sono presenti, per la natura dei beni, vincoli o oneri di tale tipo.

Non sono stati trovati contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso e non sono presenti vincoli di carattere storico-artistico. Le ricerche condotte non hanno rilevato l'esistenza di domande giudiziali e/o convenzioni gravanti sugli immobili.

- e) *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.*

Già analizzato nei precedenti punti.

- f) *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:*
- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;*
 - *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;*
 - *potenzialità edificatorie del bene;*
 - *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa).*

Dati trattati nel Punto C);

- *l'immobile sito al piano terra del fabbricato di cui alla particella 432 - F.134 sub 1 è sostanzialmente conforme alla Concessione Edilizia n.11/1994; sono state verificate le planimetrie di cui alla Concessione Edilizia n.11/1994 approvata, con lo stato di fatto ed è stata verificata una sostanziale corrispondenza e conformità ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche. È stata verificata*



anche la sostanziale conformità delle planimetrie catastali con lo stato di fatto. Come già detto, l'unica difformità è la presenza di una finestra sul lato est, non presente nel progetto autorizzato e depositato presso il Comune e non presente nelle planimetrie Catastali, difformità comunque sanabile come meglio descritto in seguito.

- Il piano primo dell'immobile di cui alla particella n.432 - F.134 sub. 2, non risulta conforme al progetto approvato in sanatoria, per il quale, al piano primo era previsto un lastrico solare mentre nei fatti è stata realizzata un volume utilizzato come mansarda; la presenza di tale volumetria non autorizzata, utilizzata come abitazione, configura tale immobile come abusivo e per esso si procederà con la determinazione del valore d'uso.
- Per tutto il fabbricato di cui alla particella 432 - F.134 non è stato reperito, nel fascicolo, il certificato di agibilità o abitabilità;

Per quanto riguarda le opere realizzate al piano primo, si rappresenta che esse sono **illegittime** in quanto realizzate senza idoneo titolo edilizio.

Inoltre le stesse non sono suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art.40 c.6 della legge 47/85 atteso che le ragioni del credito sono intervenute successivamente alla data di pubblicazione dell'ultima legge di condono edilizio (Legge 326/2003).

Le suddette opere non sono suscettibili di sanatoria in attuazione degli strumenti urbanistici e del regolamento edilizio come previsto dall'art. 36 del DPR 380/2001 in quanto opere difformi allo strumento urbanistico (PRG revisione approvata con introdotte le modifiche di cui al decreto dell'ARTA n°1151 del 16/10/2003) sia al momento della realizzazione delle opere che a quello attuale, pertanto in carenza della doppia conformità prevista dallo stesso DPR. Ad oggi l'immobile, seppur privo delle necessarie autorizzazioni, è abitato.

Per la definizione del prezzo di vendita, così come previsto nel mandato, si procederà con la determinazione del valore d'uso.



oneri di regolarizzazione urbanistica e per la regolarizzazione catastale:

L'immobile al piano terra (sub. 1) è leggermente difforme rispetto al progetto approvato e depositato presso l'Ufficio competente del Comune di Vittoria. Anche la pianta Catastale è leggermente difforme a quanto rilevato in fase di sopralluogo.

Le difformità sono dovute alla presenza di una finestra sul lato est dell'appartamento (All. 1 fig. 7).

a) oneri per la regolarizzazione urbanistica (finestrature):

SCIA tardiva, (art. 37 del DPR 380/01) per la regolarizzazione della difformità delle piante rilevate con il progetto autorizzato e depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune (in esito alla modifica delle finestre). Infatti è presente una finestra lato EST; seppur dalla parte interna e quindi senza modifica nel prospetto si configura come un intervento realizzato senza titolo edilizio, non rientrando tra quegli interventi consentiti dall'art. 6 del DPR 380/01; per sanare l'irregolarità si può procedere con una **SCIA tardiva a sanatoria** in accordo con l'art. 37 (*Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità*) del DPR 380/01.

Per tale tipo di pratica sarà necessario, in accordo a quanto previsto dall'art.37, c.4 del DPR 380/01 il pagamento dei seguenti oneri (*importo commisurato alla tipologia di intervento, da un minimo di 516,00 € ad un massimo di 5.160 €, qui stimati in seguito a informazioni reperite da colloqui con i tecnici del Comune di Vittoria per casi analoghi*): 1.032,00 € diritti di istruttoria;

b) pratica soprintendenza:

Poiché l'immobile si trova nella zona limite compresa entro la fascia di protezione della costa per una profondità di ml 150 dalla battigia, sarà necessario istruire una pratica presso la soprintendenza; oneri stimati per tale pratica: 516,00 €

c) oneri da conferire a tecnico abilitato:

per la gestione della pratica tecnico-amministrativa di cui ai precedenti punti si stima un costo di 2.500,00 € (più IVA e CNPAIA) per la progettazione (relazione tecnica, disegni, computo metrico, elenco dei prezzi, analisi dei prezzi), la compilazione dei moduli, la presentazione delle precedenti due pratiche presso gli enti, da conferire ad un tecnico abilitato;

d) oneri di regolarizzazione catastale:

Per tale aggiornamento si stima un compenso di 250,00 euro più IVA e CNPAIA, oltre 50,00 euro per la presentazione della pratica DOIFA; per un totale di 367,20 euro.

Il totale dei costi necessari per le regolarizzazioni del Lotto 1 è pari a:

- a) 1.032,00 €
- b) 516,00 €
- c) $2.500 + 22\% + 4\% = 3.172,00$ €
- d) 367,20 €

a) + b) + c) + d) = 5.087,20 €

In totale gli oneri necessari a regolarizzare le difformità del Lotto 1 ammontano a:

Ion (Lotto 1) = 5.087,20 €.

Si sottolinea che tale immobile (sub 1 - appartamento a piano terra) è privo dei alcuni documenti autorizzativi (agibilità, certificazioni impianti); questo implica la necessità di dover affidare ad un tecnico abilitato l'incarico di completare la pratica di sanatoria del fabbricato, dovendo tener conto di eventuali ulteriori costi, **non stimabili in questa fase**, eventualmente necessari ad interventi di risanamento dell'immobile (progetti, prove, lavori) per l'ottenimento dei certificati richiesti dalla vigente normativa e altri costi di adeguamento normativo.

Per quanto riguarda l'altro fabbricato (abusivo) e allo stato attuale non sanabile (il sub 2 - mansarda a piano primo), l'acquirente dovrà tenere in conto, nell'elaborazione della



propria offerta, degli eventuali costi necessari a ripristinare lo stato dei luoghi secondo il progetto approvato, pertanto i lavori di demolizione ed il trasporto in discarica (inclusi gli oneri per il loro smaltimento) dei materiali derivanti da tale eventuale demolizione.

g) attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

Per l'immobile in esame è stata redatta, sulla base dei dati assunti nel corso del sopralluogo di giorno 05.01.2023, l'attestato di prestazione energetica. Tale attestato è stato registrato e depositato nel sistema CEFA (Catasto Energetico dei Fabbricati della Regione Sicilia) ed è presente nell'Allegato 5 alla presente relazione.

Di seguito si riassumono i principali dati prestazioni dell'immobile dal punto di vista energetico:

Lotto 1:

Immobile piano Terra, F.134, p.lla 432 sub 1 Classe Energetica **G**; (indice di Prestazione Energetica Globale da fonti di energia non rinnovabili): EPgl, nren 113,99 kWh/m²anno;

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI:

- Installazione nuove vetrate a taglio termico: 20 anni.

Nuovo indice di Prestazione Energetica Globale da fonti di energia non rinnovabili raggiungibile con i due interventi:

102.46 kWh/m²anno;

Il documento è stato caricato, in data 31.08.2023, nel portale CEFA - Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia delle Regione Siciliana ed è stato assunto a protocollo con n. 20230830-088012-45381.

Per quanto riguarda il sub 2, non si è proceduto con l'elaborazione del documento trattandosi di un immobile abusivo e, allo stato, non sanabile.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);*
- *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*
- *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;*

Come illustrato precedentemente il complesso dei beni oggetto della presente procedura di Esecuzione Immobiliare è costituito da un fabbricato, composto da due unità immobiliari in c.da Berdia Vecchia, a piano terra un appartamento e al piano primo un lastrico solare su cui è stata realizzata una volumetria non autorizzata (mansarda) costituenti il LOTTO 1, oltre ad un terreno in c.da Buonincontro (LOTTO 2).

DESCRIZIONE DEI FABBRICATI (LOTTO 1)

Il fabbricato definito dalla particella n.432 sub 1 (F.134) è un appartamento, per il quale è stata rilasciata la concessione edilizia n.11/1994, di superficie lorda coperta pari a 59 mq oltre ad una veranda di circa 14 mq, con un'altezza tra pavimento e

intradosso solaio pari a 2,80 m (dati da Progetto depositato), dati sostanzialmente confermati dalle misurazioni effettuate durante il rilievo del 05.01.2023, a meno della presenza di una finestra non autorizzata presente sul lato EST. Il fabbricato è realizzato con struttura in c.a. e tamponatura in muratura. All'esterno è intonacato quasi per intero e presenta finiture di livello economico. All'interno i locali sono adibiti sostanzialmente all'alloggio di persone.

L'immobile è sito in una stradina tranquilla e gli immobili realizzati nelle vicinanze sono perlopiù abitazioni unifamiliari o piccoli condomini. Il contesto del sito è gradevole e dista poco dal mare e dalla spiaggia (150 m circa in linea d'area).

Inoltre nella zona non mancano le attività commerciali essenziali; il centro di Scoglitti (zona porto) dista 4 km (10 min circa in auto) ed il centro di Vittoria dista 14 km (20/25 min in auto).

La superficie interna dell'immobile è suddivisa nei seguenti vani e ambienti:

- Cucina, superficie netta 16,40 mq;
- Camera 1, superficie netta 13,85 mq;
- Camera 2, superficie netta 5,30 mq;
- Ingresso, superficie netta 6,40 mq;
- Disimpegno, superficie netta 2,60 mq;
- WC, superficie netta 4,10 mq;

Inoltre sono presenti i seguenti spazi:

- Veranda, superficie netta 14,00 mq;
- Cavedio, superficie netta 12,78 mq;



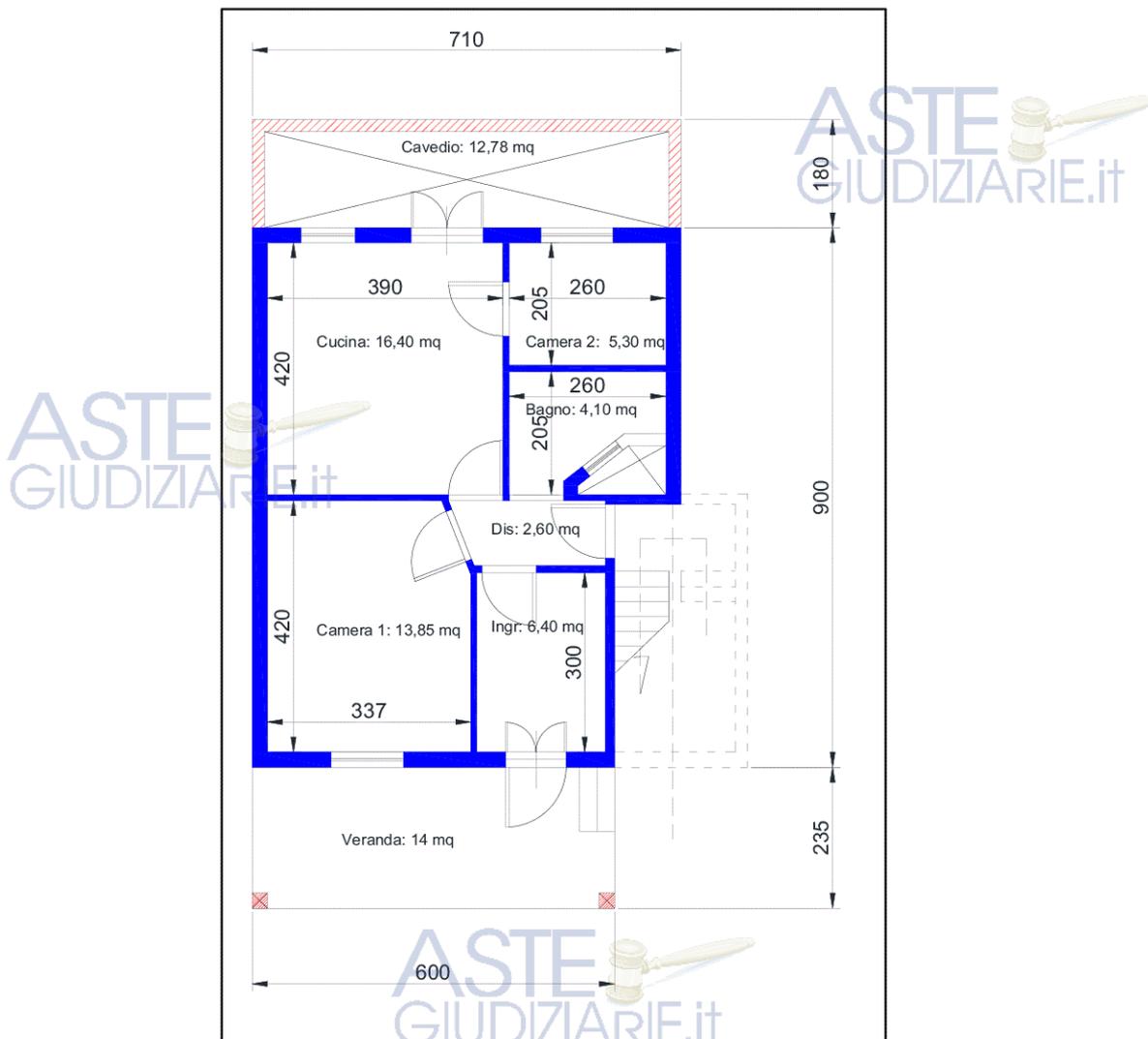


Figura 7 - pianta immobile p.lla 432 sub 1 P.T - rilievo

L'altezza dei locali è pari a 2,80 m.

Descrizione dettagliata dei vari locali:

L'ingresso nella proprietà avviene da via Lazio, 16 attraverso un varco ricavato sul muretto della veranda (vedere All.1 fig. 1); la veranda ha superficie di 14 mq netti e delimita la proprietà attraverso un muretto alto circa 1 m. All'esterno la facciata è intonacata ma presenta evidenti segni di ammaloramento e la necessità di opere di manutenzione straordinaria; soprattutto il solaio di copertura (vedere All.1 fig. 2) presenta segni di forte ammaloramento (travetti del solaio con ferro a vista, pignatte rotte, intonaco staccato e pericolante). Un cancello in ferro permette l'accesso all'ingresso, dove, attraverso un portoncino a due ante in ferro (anch'esso ammalorato ed arrugginito) si accede

all'interno dell'appartamento. Tale ingresso ha mattoni in graniglia di marmo di colore rosso e dimensioni 40x40, zocchetto in marmo e pareti intonacate. Da questo ingresso si accede, attraverso una porta tamburata in legno, ad un disimpegno di poco più di 2 mq. Dal disimpegno è possibile accedere, tramite porte in legno, alla camera 1, alla cucina e al bagno. Si precisa che l'accesso all'immobile può anche avvenire attraverso la scala (All.1 - fig.7) che conduce al piano primo, mediante porta in legno.

La Camera 1 (All.1 - fig. 3), di superficie 13,85 mq, è intonacata, con mattoni in graniglia di marmo e zocchetto in marmo, ha una finestra in ferro a vetro singolo che affaccia sulla veranda.

La Cucina (All.1 - fig. 4), di superficie 16,40 mq, ha mattoni in graniglia di marmo di colore rosso e dimensioni 40x40, zocchetto in marmo e pareti intonacate, ma senza il necessario utilizzo di mattonelle nella zona cucina/lavello. È presente una porta finestra in ferro con vetro singolo che permette l'accesso al cavedio interno all'edificio, e una finestra (sempre in ferro con vetro singolo) che affaccia sul cavedio sopracitato e che non risulta essere presente nel progetto autorizzato e neppure nelle planimetrie catastali (questo aspetto va pertanto regolarizzato). Il WC (All.1 - fig. 5), di superficie pari a 4,10 mq, è rivestito con mattonelle in ceramica 15x15 fino ad un'altezza di circa 2,00; oltre le pareti sono intonacate. Nel pavimento sono presenti mattonelle in ceramica 20x20. Sono presenti un WC, un bidet, un lavabo una doccia.

La Camera 2 (All.1 - fig. 6), di superficie 5,30 mq, è intonacata, con mattoni in graniglia di marmo e zocchetto in marmo, ha una finestra in ferro a vetro singolo che affaccia sul cavedio.

È presente anche un piccolo cavedio interno di circa 1 mq, utilizzato come ripostiglio.

È infine presente un cavedio dal lato cucina/camera 2, di superficie pari a circa 12,78 mq, delimitato dalle proprietà confinanti con un muro intonacato alto circa 2 m, con pavimentazione in mattonelle di ceramica e la presenza di un

lavatoio per bucato. A questo cavedio si può accedere solamente attraverso la gli accessi della proprietà in esame.

Si specifica che gli impianti (All.1 - fig. 12) presenti in questi immobili sono sprovvisti di certificazioni, pur essendo funzionanti; essi necessitano comunque di interventi di manutenzione straordinaria per essere rifunzionalizzati e messi a norma.

Non è presente un impianto di riscaldamento ma solamente dei radiatori elettrici (All. 1 - fig.3). Per la produzione dell'acqua calda sanitaria è installato un boiler elettrico (All. 1 - fig.13).

Il fabbricato definito dalla particella n.432 sub 2 (F.134) è una mansarda abitata (All.1 - figg. 8-11), per la quale non è stata rinvenuta la concessione edilizia, di superficie lorda coperta pari a 60,8 mq oltre ad una veranda di circa 12,5 mq, con un'altezza variabile tra pavimento e intradosso solaio in quanto la copertura è obliqua.

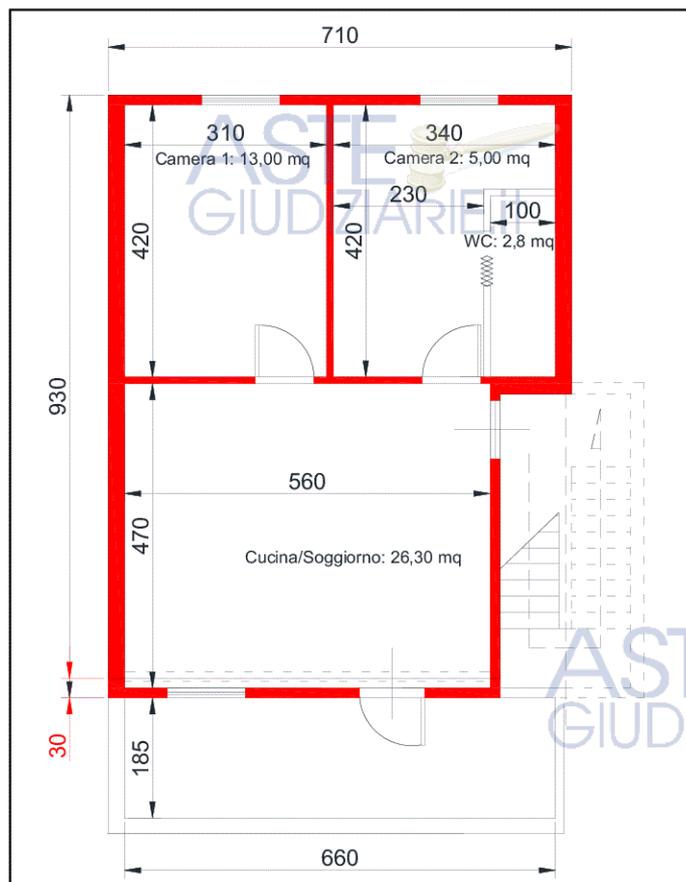


Figura 8 - pianta immobile p.lla 432 sub2 P.1- rilievo

Il progetto autorizzato, come detto, prevede un semplice lastrico solare e il volume costruito è pertanto abusivo e non sanabile. Al momento del sopralluogo la mansarda era comunque abitata e la volumetria suddivisa in vani, con presenza di WC, come da precedente Figura 8 in cui è riportata la pianta rilevata.

Il sottotetto abitato è suddiviso nei seguenti ambienti:

- Cucina/soggiorno, superficie netta 26,30 mq;
- Camera 1, superficie netta 13,00 mq;
- Camera 2, superficie netta 5,00 mq;
- WC, superficie netta 2,80 mq;

Inoltre sono presenti i seguenti spazi:

- Veranda, superficie netta 12,80 mq;

Al piano primo si accede attraverso una scala senza finiture, con parapetto realizzato in maniera rustica con tavole in legno. Il vano non è intonacato e non è pitturato (All. 1 - fig.7).

Di seguito le planimetrie approvate con Concessione Edilizia n.11/94.

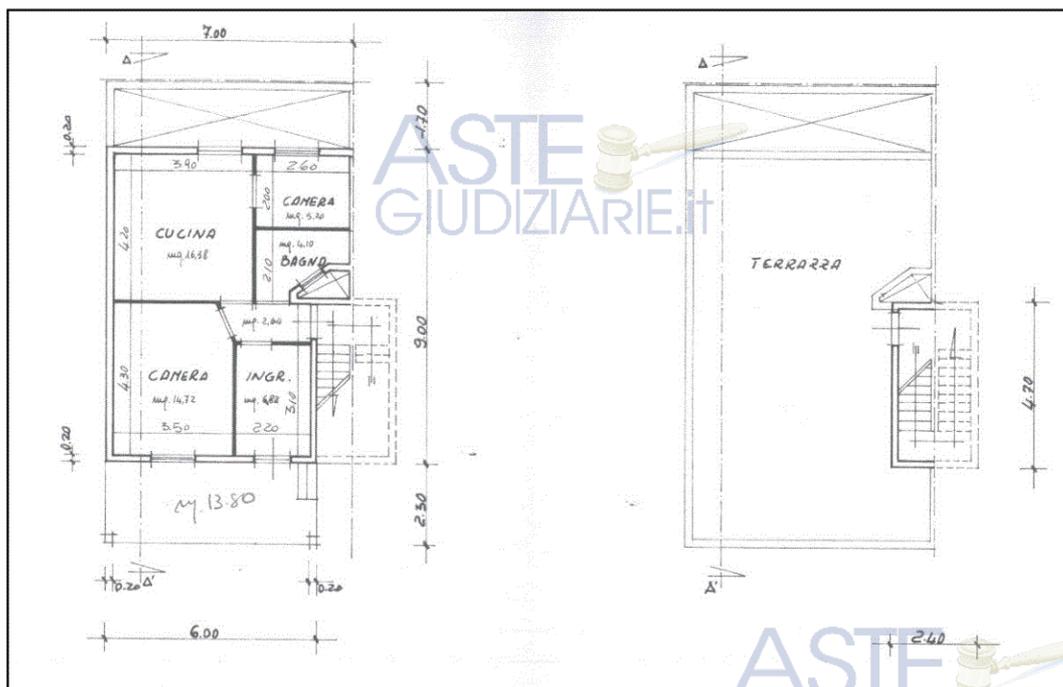


Figura 9 - planimetrie progettuali approvate (P.T. a sx, P.1 a dx)

Il vano cucina/soggiorno è utilizzato come cucina, ha il tetto con travi in legno. È intonacato e la cucina ha rivestimenti in mattonelle di ceramica fino a circa 1,5 m. Le porte sono in ferro.

L'altezza di tale vano è variabile da un minimo di 1,50 m (lato veranda) ad un massimo di circa 2,40 m.

Le camere sono più alte, con altezza media superiore a 2,40 m. Le porte sono in ferro, così come gli infissi, caratterizzati da vetro singolo.

DESCRIZIONE DEL TERRENO (LOTTO 2)

Il terreno definito dalla p.lla n.459 (F.24) - All.1 figg. 14-16 - ha una superficie di circa 2.578 m²; è confinante con l'altra proprietà degli esecutati (la p.lla n.460 - F.24 in cui è presente un villino) ed è utilizzato come giardino a servizio del villino, senza attività agricole produttive. Durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di alcune gabbie con dentro alcuni cani.

Il terreno è pianeggiante ed in buone condizioni manutentive, è posizionato in una zona produttiva vivace, con diverse attività agricole di vario tipo e alcuni fabbricati adibiti a residenza. Ha comodo accesso dalla stradina che confluisce nella strada principale, la SP 2, il che permetterebbe ad un'attività produttiva di facilmente raggiungibile, con buone potenzialità di visibilità per eventuali insegne sulla vicina SP 2 o cartelloni pubblicitari relativi all'attività produttiva. Ha una buona esposizione, in piano, non è ombreggiato da edifici o altri oggetti naturali. Esso è posizionato in zona a breve distanza dai principali insediamenti produttivi della zona (Vittoria).

Per le considerazioni espresse in precedenza nella presente relazione, non è possibile edificare fabbricati in tale fondo.

STIMA DEL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate

Ai fini della valutazione degli immobili in questione, si farà riferimento a due tipi di stima, quella **sintetica** e quella **analitica**.

La stima sintetica si basa sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, facendo riferimento ad



immobili simili a quello oggetto di valutazione sia per superficie, sia per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La stima analitica giunge alla formulazione di un valore di stima scomponendo il bene in esame nelle sue caratteristiche tecniche, economiche e giuridiche, considerandole separatamente e nelle relazioni che dette caratteristiche hanno fra loro e col bene intero. La formulazione del giudizio di stima è quindi mediata dall'elaborazione dei dati e delle caratteristiche economiche, tecniche e giuridiche in maniera dettagliata e minuta. Detto procedimento analitico può applicarsi sotto qualsiasi aspetto economico. La tipologia di stima che verrà utilizzata nella presente relazione è la stima per capitalizzazione dei redditi.



Figura 10 - zona R1

Tutti gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono collocati nella zona di Riferimento OMI R1 - Figura 10 - zona R1 . Si evidenzia che l'immobile in via Lazio Scoglitti (Lotto 1), dista poche centinaia di metri dalla zona di riferimento OMI E1 e pertanto verranno tenuti in conto anche i valori di mercato di tali zone.



STIMA SINTETICA LOTTO 1

Stima degli immobili costituenti il lotto 1 composto da:

- a) **Appartamento censito al catasto fabbricati nel foglio 134 Part.n.432 (sub 1);**
- b) **Mansarda abusiva costruita su lastrico solare, censito al catasto fabbricati nel foglio 134 Part.n.432 (sub 2);**

Il gruppo di immobili elencato sopra, costituisce il Lotto 1 ed è costituito da un appartamento, al piano terreno del fabbricato a schiera che costituisce l'intero lotto, per il quale sono stati reperiti i documenti relativi alla Concessione Edilizia n. 11/1994 del 22.01.1994 presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Vittoria; al piano primo dello stesso fabbricato, sia nel progetto approvato che nelle planimetrie catastali è previsto un lastrico solare. Come detto è stata trovata una volumetria non autorizzata utilizzata come mansarda abitabile e per la quale non sono stati reperiti documenti o richieste di condono presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Vittoria.

Il **gruppo di immobili costituenti il Lotto 1**, oggetto della seguente stima, ha vantaggi e svantaggi dovuti alle seguenti considerazioni:

per la sua ubicazione la proprietà ha il vantaggio di trovarsi in una zona tranquilla, in un contesto gradevole con case a schiera, unifamiliari e piccoli condomini. Come detto in precedenza nella zona non mancano le attività commerciali essenziali; il centro di Scoglitti (zona porto) dista 4 km (10 min circa in auto) ed il centro di Vittoria dista 14 km (20/25 min in auto). La zona in cui ricade il fabbricato è la zona OMI R1 - rurale ma il predetto fabbricato dista poche centinaia di metri dalla limitrofa zona E1 - residenziale.

L'accesso all'immobile è comodo e nella zona è facile parcheggiare autovetture.

Da sottolineare inoltre che i terreni distano, in linea d'area, circa 200 m dal mare, circostanza che favorisce l'esistenza di un microclima favorevole e aumenta le potenzialità di utilizzare l'immobile per eventuali attività connesse al turismo, incrementandone di conseguenza il valore.



Lo svantaggio può essere rappresentato dal fatto che il fabbricato è in condizioni manutentive non ottimali, presenta finiture estremamente economiche, gli impianti non sono certificati, sono necessari pertanto interventi di ristrutturazione importanti. Inoltre la mansarda è abusiva e pertanto potenzialmente da demolire.

Da informazioni assunte dai dati dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare - interrogazione secondo semestre 2022 - vedere Figura 12 -) e da indagini svolte presso operatori economici che lavorano nel settore delle compravendite, il prezzo di vendita di abitazioni di tipo economico siti in Vittoria, nella zona extra-urbana zone agricole, in uno stato conservativo normale, risulta essere compreso tra 420 e 630 euro/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2							
Provincia: RAGUSA							
Comune: VITTORIA							
Fascia/zona: Extraurbana/ZONE AGRICOLE							
Codice di zona: R1							
Microzona catastale n.: 0							
Tipologia prevalente: Non presente							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	420	630	L			
Ville e Villini	NORMALE	610	890	L			

Figura 11 - Valutazione O.M.I. Comune Vittoria zona R1 (extraurbana)

Sempre dai dati dello stesso database dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare - interrogazione secondo semestre 2022 - vedere Figura 12 -) e da indagini svolte presso operatori economici che lavorano nel settore delle compravendite, il prezzo di vendita di abitazioni di tipo economico siti in Scoglitti, nella zona sub-urbana/SCOGLITTI, in uno stato conservativo normale, risulta essere compreso tra 770 e 1150 euro/mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2							
Provincia: RAGUSA							
Comune: VITTORIA							
Fascia/zona: Suburbana/SCOGLITTI							
Codice di zona: E1							
Microzona catastale n.: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	870	1300	L	3,2	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	770	1150	L	2,9	4,3	L
Autorimesse	NORMALE	330	470	L	1,6	2,3	L
Box	NORMALE	350	500	L			
Ville e Villini	NORMALE	1000	1500	L			

Figura 12 - Valutazione O.M.I. Comune Vittoria zona R1 (suburbana/SCOGLITTI)

Stima sintetica immobile p.lla 432 sub.1

L'immobile di cui alla particella 432 sub 1 è accatastato come A/4 e la concessione edilizia n.11/1994 rilasciata per esso è relativa alla concessione, in sanatoria, delle opere per la costruzione di un appartamento su terreno di proprietà. Pertanto per esso verranno presi in considerazione i parametri relativi a tale tipo di abitazioni di tipo popolare, con finiture molto modeste.

Visto lo stato conservativo mediocre dell'immobile (con necessità di importanti lavori di manutenzione straordinaria), in considerazione della sua tipologia, dell'ubicazione in una zona appetibile e prossima alla spiaggia, con buone possibilità di parcheggio di autoveicoli, la buona esposizione e visibilità su una strada ampia, il gradevole contesto, le buone potenzialità dell'investimento (vista l'ubicazione in una zona con discrete potenzialità turistiche) si considera di stimare il prezzo di vendita intorno ai 725 euro/mq.

Per la determinazione del precedente valore specifico è stato tenuto conto, oltre che di quanto elencato sopra (stato manutentivo, posizione, ecc) dell'esposizione dell'appartamento, della luminosità, del livello di finiture, della posizione nel fabbricato (piano terra), dell'assenza di impianto di

riscaldamento, dell'assenza di certificazione degli impianti, della presenza di infissi e di strutture di confine con l'esterno non adeguate alle norme sul contenimento energetico.

La superficie commerciale dell'immobile viene di seguito determinata.

CALCOLO SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Il criterio adottato per il calcolo della superficie lorda commerciale, così come suggerito in diversi manuali di estimo per casi simili, o su riviste specializzate come ad esempio *borsino immobiliare* consiste nell'aggiungere, alla superficie lorda dell'immobile, le altre superfici di ornamento con opportuni coefficienti di riduzione (incidenza %), desumibili dalla seguente tabella:

SUPERFICI PRINCIPALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili * mansarda	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili * con finiture analoghe ai vani principali	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande * con finiture analoghe ai vani principali	80%	
Verande * senza finiture analoghe ai vani principali	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili * collegati ai vani principali	60%	Altezza media minima mt 2,40

Figura 13 - coefficienti di incidenza per superfici principali



SUPERFICI DI ORNAMENTO		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici * a tasca	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "Appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Figura 14 - coefficienti di incidenza per superfici di ornamento

Da quanto precede:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
		[mq]	incidenza [%]	Sup.eq. [mq]
a)	Superficie Sub 1	59,00	100%	59,00
b)	Veranda	14,00	60%	8,40
c)	Cavedio	12,78	10%	1,28
d)	Superficie commerciale equivalente (a+b+c)			68,68

Tabella 1 - Calcolo superficie lorda commerciale sub 1

Essendo pertanto la dimensione dell'immobile pari a:
 Superficie lorda commerciale (sub 1): 68.68 mq
 $V(s1) = 68.68 \times 725 \text{ €/mq} = 49.793,00 \text{ €}$

Stima sintetica immobile p.lla 432 sub.2

L'immobile di cui alla particella 432 sub 2 è accatastato come F/5 lastrico solare. Come detto in precedenza, è stata rilevata, in fase di sopralluogo, una volumetria non autorizzata utilizzata come mansarda abitabile, per la quale non sono stati reperiti documenti abilitativi o richieste di condono presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Vittoria.

Viste le condizioni conservative, le finiture, e considerando che tali opere non posso essere sanate, per esse si stabilisce di calcolarne il valore d'uso. Per le stesse considerazioni utilizzate per la determinazione del valore dell'appartamento al piano terra (sub. 1), si stima di utilizzare il precedente parametro specifico al quale lo scrivente ritiene opportuno

detrarre una quota parte, stimata nel 10 % e determinata dal fatto che le finiture dei locali e delle strutture in esame sono ancora più modeste rispetto a quelle del sub 1; infatti, oltre alle considerazioni già fatte per il precedente sub.1, le porte sono in ferro, la scala che permette l'accesso è rustica, i dettagli estremamente modesti.

Si considera di stimare il prezzo specifico di vendita pari a:
 $725,00 - 10\% = 652,50$ euro/mq.

Questo parametro verrà ridotto del 50% per determinarne il valore d'uso, in accordo con quanto previsto nell'Allegato N.4 alla lettera di incarico - esempio di schema riepilogativo (scheda sintetica e scheda immobile).

Da quanto precede:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (Mansarda)				
		[mq]	incidenza [%]	Sup.eq. [mq]
a)	Superficie Sub 2	60,80	75%	45,60
b)	balcone e lastrico solare	12,50	25%	3,13
c)	Superficie commerciale equivalente (a+b)			48,73

Tabella 2 - Calcolo superficie lorda commerciale sub 2

Per la determinazione della superficie lorda commerciale sono stati utilizzati i parametri di incidenza desunti dalle precedenti tabelle e pari al 75% per le mansarde abitabili e al 25% per il lastrico solare.

Essendo pertanto la dimensione dell'immobile pari a:
 Superficie lorda commerciale (sub 2): 45.73 mq

$$V(s2) = (45.73 \times 652,50 \text{ €/mq}) \times 0,50 = \mathbf{14.919,41 \text{ €}}$$

Si sottolinea che il precedente valore è un valore d'uso e che tale immobile non è sanabile; esso è privo di titoli autorizzativi (es. certificati di collaudo, autorizzazione allo scarico, ecc.) pertanto l'acquirente, nell'elaborazione della propria offerta, dovrà considerare i potenziali costi necessari per la rimozione degli abusi di tutte le parti di fabbricato non sanabili (costi di demolizione, costi per il trasporto in discarica ed il conferimento dei rifiuti, costi per il ripristino dei luoghi



secondo il progetto approvato, disagi, costi di sanzioni, spese processuali, parcelle professionali, consulenze, ecc.).

In definitiva, il valore del lotto 1 può essere determinato dalla somma di tutti i beni che lo costituiscono e, come riassunto nella successiva *Tabella 3 - Valore complessivo beni lotto 1*, mediante il procedimento descritto in precedenza e relativo alla stima sintetica è pari a:

$$V(sT_L1) = 64.712,41 \text{ €}$$

ID Catast.	Tipologia	Valore	Stima sintetica [€]
p.lla 432 - F.134 (Sub 1)	Appartamento PT via Lazio 16	V(s1)	49 793,00 €
p.lla 432 - F.134 (Sub 2)	Mansarda abusiva P1 via Lazio 16	V(s2)	14 919,41 €
TOT. LOTTO 1		V(sT_L1)	64 712,41 €

Tabella 3 - Valore complessivo beni lotto 1

STIMA ANALITICA LOTTO 1

Ad ulteriore conferma del valore sopra ricavato si è proceduti con una ricerca di mercato del reddito che i beni, valutati nel loro insieme, potrebbero esprimere; è possibile pertanto determinare il reddito che gli immobili possono esprimere dando in affitto la struttura mediante la comparazione con gli affitti di fabbricati simili nella zona.

Analiticamente si procederà con la stima per capitalizzazione dei redditi. Tale tipo di stima si basa sull'ipotesi che il valore di un bene che produce dei redditi è uguale all'accumulazione iniziale dei suoi redditi futuri.

Partendo dal presupposto che gli immobili in oggetto costituenti il lotto 1, se fossero in uno stato conservativo "normale", sarebbero capaci di esprimere un canone di affitto **mensile** che oscilla tra 2,50 €/mq e 4,30 €/mq (dato desunto da indagini di mercato) e quindi, per le considerazioni espresse nel metodo sintetico, della stima del canone mensile medio di 2,55 €/mq. Il reddito medio mensile per la totalità dei mq produttivi (appartamento e mansarda) risulta essere pari a:

$$(2,55 \text{ €/mq}) \times 117,41 \text{ mq} = 299,40 \text{ €/mese}$$

Moltiplicando il valore appena ricavato per 12 si ottiene il reddito padronale lordo annuo R.p.l.:

$$R.p.l. = 299,40 \text{ €} \times 12 = 3.592,75 \text{ €/anno}$$



Da questo valore occorre dedurre le spese e perdite di parte padronale S.p.p. (manutenzione relative ai fabbricati, alle serre, agli impianti, tributi gravanti sull'immobile, perdite di parte padronale dovute a sfritto ed inesigibilità) che nella generalità dei casi variano dal 15% al 25% del canone normale annuo di locazione. Per cui ipotizzando un'incidenza del 20% avremo il seguente reddito medio annuo:

$$B.f. = 3.592,75 \text{ €} \times 0,80 = \text{€} 2.874,20 \text{ €/anno}$$

Si procede pertanto capitalizzando tale reddito netto medio presunto al tasso i .

Tale tasso i (tasso di capitalizzazione), che in letteratura per attività agricole simili a quella in esame oscilla tra il 3% ed il 7,5% dove il 3% si utilizza per investimenti che hanno un ritorno economico molto probabilmente favorevole (es. immobili molto richiesti dal mercato, in ottime condizioni, in zone appetibili) e 7,5% utilizzato per investimenti con maggior grado di incertezze (immobili in cattive condizioni, in zone poco appetibili, aventi taglia diversa da quella più richiesta dal mercato, distanti da vie di comunicazione principali) viene posto pari a $i=4,50\%$ in seguito alle seguenti considerazioni:

- incertezze sull'investimento dovute alla probabile difficoltà nel trovare, in tempi brevi, locatari interessati;
- i fabbricati hanno irregolarità amministrative;
- gli impianti richiedono interventi manutentivi;
- la struttura è in condizioni manutentive di scarso livello;
- c'è una buona possibilità di parcheggio;
- vicinanza ai centri di Vittoria e di Scoglitti;
- contesto favorevole, con possibilità di sviluppo turistico;
- vicinanza alla spiaggia (circa 150m) raggiungibile a piedi.

$$V = B.f./r = 2.874,20 \text{ €} \times 100/4,5 = 63.871,04 \text{ €}$$

Mediando i due valori desunti dai due metodi di stima avremo che il valore del fabbricato è:

V(m1) (LOTTO 1) = (€ 64.712,41 + 63.871,04)€ / 2 = 64.291,73 €

- *abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*

A questo valore, così come previsto nell'incarico, bisogna applicare un abbattimento forfettario pari al 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati in questa perizia.

V (LOTTO 1) 64.291,73 - 15% = 54.647,97 €.

STIMA SINTETICA LOTTO 2

Stima degli immobili costituenti il lotto 2 composto da:

c) Terreno censito al catasto terreni F.24 Part. N.459;

Il Lotto 2 ed è costituito da un terreno, censito al catasto terreni come vigneto; in esso non sono presenti produzioni agricole ma solamente vegetazione ornamentale.

Come detto in precedenza, il terreno definito dalla p.lla n.459 (F.24) ha una superficie di circa 2.578 m²; è confinante con l'altra proprietà degli esecutati (la p.lla n.460 - F.24 in cui è presente un villino) ed è utilizzato come giardino a servizio del villino, senza attività agricole produttive. Durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di alcune gabbie con dentro alcuni cani.

Il terreno è pianeggiante ed in buone condizioni manutentive.

Il terreno in esame è posizionato in posizione leggermente arretrata rispetto alla strada principale SP 2 (circa 280 m), non è direttamente visibile dalla strada e una potenziale attività risulta leggermente penalizzata non essendo direttamente visibile dalla strada principale.

Tuttavia, per la sua ubicazione ha il vantaggio di trovarsi in una zona agricola con accesso diretto sulla strada secondaria, a poche decine di metri dalla strada principale SP 2 sopra citata. Valgono pertanto tutte le condizioni favorevoli relative alla vicinanza sia del Comune di Vittoria, dalla quale dista circa 8 km con un tempo di percorrenza di circa 15 min.



Il contesto dove si trova il terreno è tranquillo e gradevole, con presenza di fabbricati perlopiù agricoli e attività agricole connesse (terreni coltivati ecc.).

Lo svantaggio può essere rappresentato dal fatto che il terreno è di piccole dimensioni e non facilmente utilizzabile né per attività agricole né ai fini edificatori.

Vengono presi a riferimento i parametri desunti dai database dell'Agenzia del Territorio e da indagini svolte presso operatori economici che lavorano nel settore delle compravendite.

Stima sintetica terreno

Il terreno identificato dalla particella censita al catasto dei terreni, F. 24 p.lla n.459 è ubicato nel territorio del Comune di Vittoria ed è posto a qualche centinaio di metri dalla principale SP 2 e si può accedere ad esso da una stradina asfaltata e abbastanza larga da consentire il transito di autoveicoli.

Lo stato conservativo del terreno è buono, i confini sono ben definiti e l'accesso sulla stradina è comodo.

Per quanto riguarda il valore del terreno è stata condotta un'analisi del mercato per terreni simili per caratteristiche e posizionamento. La particella 459 ha una superficie di circa 2.578 mq. Il terreno in esame presenta molti vantaggi:

- è posizionato in una zona produttiva vivace, con diverse attività agricole di vario tipo e alcuni fabbricati adibiti a residenza;
- ha comodo accesso dalla stradina che confluisce nella strada principale, la SP 2, il che permetterebbe ad un'attività produttiva di facilmente raggiungibile, con buone potenzialità di visibilità per eventuali insegne sulla vicina SP 2 o cartelloni pubblicitari relativi all'attività produttiva;
- è esposto bene, in piano, non è ombreggiato da edifici o altri oggetti naturali;
- è posizionato in zona a breve distanza dai principali insediamenti produttivi della zona (Vittoria);

Per i sopracitati motivi, dall'analisi di mercato di terreni simili per caratteristiche si è potuto verificare che il valore

di tale terreno possa essere posto pari a 32.000,00 € per ettaro (paria a 3,20 €/mq).

Questo valore è stato desunto tenendo in considerazione, oltre che il mercato di riferimento, i seguenti parametri:

Accesso: sufficiente;

Esposizione: normale;

Forma dell'appezzamento: regolare;

Ubicazione: normale;

Giacitura: pianeggiante;

Ampiezza Appezzamento: piccolo.

Pertanto, il valore del fondo in esame è pari a:

$V(s3) = 3,20 \times 2.578 = 8.249,60 \text{ €}$ (valore terreno p.lla 459)

STIMA ANALITICA LOTTO 2

Ad ulteriore conferma del valore sopra ricavato si è proceduti con una ricerca di mercato del reddito che il fondo, valutato tenendo conto delle caratteristiche di cui al precedente punto, potrebbe esprimere; è possibile determinare il reddito che l'immobile può esprimere tramite affitto, mediante la comparazione con gli affitti di fondi simili nella zona.

Analiticamente si procederà con la stima per capitalizzazione dei redditi. Tale tipo di stima si basa sull'ipotesi che il valore di un bene che produce dei redditi è uguale all'accumulazione iniziale dei suoi redditi futuri.

Partendo dal presupposto che gli immobili in oggetto, se fossero in uno stato conservativo "normale", sarebbero capaci di esprimere un canone di affitto **annuo** che oscilla tra 0,20 €/mq e 1,00 €/mq (dato desunto da indagini di mercato) e quindi, per le considerazioni espresse nel metodo sintetico, della stima del canone annuo medio di 0,24 €/mq. Il reddito medio mensile per la totalità dei mq produttivi (capannone principale) risulta essere pari a:

$(0,24 \text{ €/mq} : 12) \times 2.578 \text{ mq} = 51,56 \text{ €/mese}$ (approssimabile a 50,00 €/mese)

Moltiplicando il valore appena ricavato per 12 si ottiene il reddito padronale lordo annuo R.p.l.:

$R.p.l. = 50,00 \text{ €} \times 12 = 600,00 \text{ €/anno}$

Da questo valore occorre dedurre le spese e perdite di parte padronale S.p.p. (manutenzione relative ai fabbricati, alle serre, agli impianti, tributi gravanti sull'immobile, perdite di parte padronale dovute a sfritto ed inesigibilità) che nella generalità dei casi variano dal 15% al 25% del canone normale annuo di locazione. Per cui ipotizzando un'incidenza del 20% avremo il seguente reddito medio annuo:

$$B.f. = 600,00 \text{ €} \times 0,80 = 480,00 \text{ €/anno}$$

Si procede pertanto capitalizzando tale reddito netto medio presunto al tasso i .

Tale tasso i (tasso di capitalizzazione), che in letteratura per attività agricole simili a quella in esame oscilla tra il 3% ed il 7,5% dove il 3% si utilizza per investimenti che hanno un ritorno economico molto probabilmente favorevole (es. immobili molto richiesti dal mercato, in ottime condizioni, in zone appetibili) e 7,5% utilizzato per investimenti con maggior grado di incertezze (immobili in cattive condizioni, in zone poco appetibili, aventi taglia diversa da quella più richiesta dal mercato, distanti da vie di comunicazione principali) viene posto pari a $i=5,0\%$ in seguito alle seguenti considerazioni:

- incertezze sull'investimento dovute alla probabile difficoltà nel trovare, in tempi brevi, locatari interessati;
- terreno comunque in buone condizioni;
- accesso favorevole alla principale arteria di comunicazione, di cui una principale (la SP 2) ben asfaltata e larga;
- vicinanza al centro di vittoria;
- contesto produttivo favorevole;
- clima ottimale per le coltivazioni.
- Parametri del terreno (esposizione, forma regolare, ecc.) nella media;

$$V = B.f./r = 480,00 \text{ €} \times 100/5 = 9.600,00 \text{ €}$$

Mediando i due valori desunti dai due metodi di stima avremo che il valore del fabbricato è:

$$V(m1) (\text{LOTTO 2}) = (8.249,60 + 9.600,00) \text{ €} / 2 = 8.924,80 \text{ €}$$

- abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

A questo valore, così come previsto nell'incarico, bisogna applicare un abbattimento forfettario pari al 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati in questa perizia.

V (LOTTO 2) 8.924,80 € - 15% = 7.586,08 €.

- i) *indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;*

Il valore dei Lotti 1 e 2 al netto delle decurtazioni e correzioni applicate in precedenza, sono pari a:

V (Lotto 1) = 54.647,97 €.

V (Lotto 2) = 7.586,08 €.

Da questi valori dovranno essere detratti, per determinare il valore finale del bene, gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti (di regola detratti dal valore del compendio di stima), così come determinate al PUNTO I, lett. F e pari a Ion (Lotto 1) = 5.087,20 €:

Vf (Lotto 1) = V (Lotto 1) - Ion (Lotto 1) = 54.647,97 - 5.087,20 = 49.560,77 €

Per quanto riguarda la determinazione del Vf (Lotto 2), tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti non sono calcolati in quanto trattasi di terreno senza costruzioni, si conferma il valore V (Lotto 2) sopra determinato.

Vf (Lotto 2) = V (Lotto 2) = 7.586,08 €

Il valore complessivo dei due lotti è pari a:

$$V(T) = V_f(L1) + V_f(L2) = 49.560,77 + 7.586,08 = 57.146,85 \text{ €}$$



1) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comodità divisibilità del bene.

Nel caso analizzato non sono presenti eventuali pignoramenti di quota.



j) eseguire almeno 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dall'esterno e 4 scatti dall'interno)

Si riportano le fotografie effettuate in fase di sopralluogo nell'allegato fotografico (Allegato 1).

Sperando di essere stato utile al Sig. Giudice dell'Esecuzione si rassegna la presente relazione con i seguenti allegati:

- 1) Elaborati fotografici e tavole;
- 2) Visure e planimetrie catastali;
- 3) Documentazione di interesse reperita presso gli uffici Pubblici;
- 4) Verbali ed istanze;
- 5) Certificazione Energetica Immobile F.134 p.lla 432;
- 6) Ricevute trasmissione relazione e allegati alle parti.



Indice delle figure

Figura 1 - Stralcio PRG con in evidenza p.lla 432 (F. 132)	26
Figura 2 - Stralcio PRG con in evidenza p.lla 459 (F.24)	27
Figura 3 - Fabbricati p.lla 432 – F.134	32
Figura 4 - stralcio del foglio di mappa (n.134) con identificazione delle particelle.....	32
Figura 5 – Terreno P.lla 459 – F.24.....	33
Figura 6 - stralcio del foglio di mappa (n.24) con identificazione delle particelle.....	33
Figura 7 - pianta immobile p.lla 432 sub 1 P.T - rilievo	42
Figura 8 - pianta immobile p.lla 432 sub2 P.1- rilievo.....	44
Figura 9 – planimetrie progettuali approvate (P.T. a sx, P.1 a dx).....	45
Figura 10 - zona R1	47
Figura 11 - Valutazione O.M.I. Comune Vittoria zona R1 (extraurbana).....	49
Figura 12 - Valutazione O.M.I. Comune Vittoria zona R1 (suburbana/SCOGLITTI) ..	50
Figura 13 – coefficienti di incidenza per superfici principali.....	51
Figura 14 - coefficienti di incidenza per superfici di ornamento	52

Indice punti richiesti dal mandato

PUNTO A)	2
PUNTO B)	3
PUNTO C)	23
PUNTO D)	25
PUNTO E)	27
PUNTO F)	29
PUNTO G)	29
PUNTO H)	29
PUNTO I)	30

Ragusa, 30/08/2023

Il C.T.U

Dott. Ing. XXXXXXXX XXXXXXXXX

