

ING. GIANCARLO GIAQUINTA

Via xx settembre n. 111
97010 GIARRATANA (RG)
cell. 333.1699789
e-mail: ing.giancarlo.giaquinta@gmail.com
p.e.c.: Giancarlo.giaquinta2@ingpec.eu



RELAZIONE DI STIMA FINALIZZATO ALLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. R. G. E. 250/2024



TRIBUNALE DI RAGUSA
G.E. DOTT. CARLO DI CATALDO



Ragusa, 12/05/2025



Il C.T.U.

Ing. Giancarlo Giaquinta



INDICE RELAZIONE

PREMESSA	pag. 3
DESCRIZIONE DELLA COMPOSIZIONE DEL CESPITE DI BENI	pag. 4
RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO UNICO	pag. 5
DESCRIZIONE DEL BENE.....	pag. 5
UBICAZIONE.....	pag. 5
DESCRIZIONE.....	pag. 6
DATI CATASTALI E CONSISTENZA.....	pag. 8
ISPEZIONI IPOTECARIE.....	pag. 8
PROVENIENZA.....	pag. 10
CONFORMITA'.....	pag. 10
PROPOSTA DI REGOLARIZZAZIONE.....	pag. 11
DATI RIASSUNTIVI AL FINE DEL GIUDIZIO DI STIMA.....	pag. 11
STIMA DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	pag. 12
STIMA SINTETICA DEL BENE	pag. 12
STIMA ANALITICA DEL BENE	pag. 14
GIUDIZIO DI STIMA DEL BENE	pag. 14
GIUDIZIO DI STIMA FINALE DEL BENE.....	pag. 15
SCHEMA DI SINTESI LOTTO UNICO E SCHEMA IMMOBILE	pag. 16
ELENCO DEGLI ALLEGATI LOTTO UNICO	pag. 28

ASTE
GIUDIZIARIE®



PREMESSA

RELAZIONE DI STIMA

REDATTA PER CONTO DEL TRIBUNALE DI RAGUSA

DA PARTE DEL PERITO: Ing. Giancarlo GIAQUINTA

ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROV. DI RAGUSA AL N° 661

CON STUDIO IN GIARRATANA (RG)

VIA XX SETTEMBRE N. 111 - CAP 97010

CELL. 338/2739673

L'oggetto dell'incarico è la stima di un appartamento con garage facente parte di un condominio sito a Vittoria (RG), in via Scoglitti n° 105.

Io sottoscritto Ing. Giancarlo Giaquinta sono stato nominato CTU dal Tribunale di Ragusa con Provvedimento del 02 ottobre 2024 (nomina ricevuta tramite PEC il 02 ottobre 2024), ho prestato giuramento il 9 ottobre 2024, ho preso contatto con il custode dott. Michelangelo Aurnia con il quale abbiamo concordato la data del sopralluogo.

La parte debitrice, residente in Francia, dopo ripetute comunicazioni e notifiche è stata convocata dal custode che fissava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione per il giorno 06 marzo 2025.

All'appuntamento concordato siamo stati gentilmente accolti dalla sorella del debitore e dal suo legale per svolgere il sopralluogo di rito.

In seguito all'accertamento di cui sopra, ho completato presso gli enti interessati l'acquisizione di tutti gli atti e dati necessari per relazionare quanto segue.

DESCRIZIONE DELLA COMPOSIZIONEDEL CESPITE DEI BENI

— BENI NEL COMUNE DI VITTORIA (RG) —

VIA SCOGLITTI N° 105

Il cespite in oggetto è costituito da un appartamento a secondo piano di una palazzina e da un garage a piano interrato, ubicati a Vittoria, in via Scoglitti n° 105. L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Vittoria al Foglio 120, Particella 1597, Sub 46, Cat. A/3, mentre il garage è censito al Foglio 120, Particella 1597, Sub. 49, Cat. C/6 (così come riportato sulla nota di trascrizione e relazione notarile).
Data la natura dei beni ho ritenuto pertanto formare un solo lotto per la vendita.

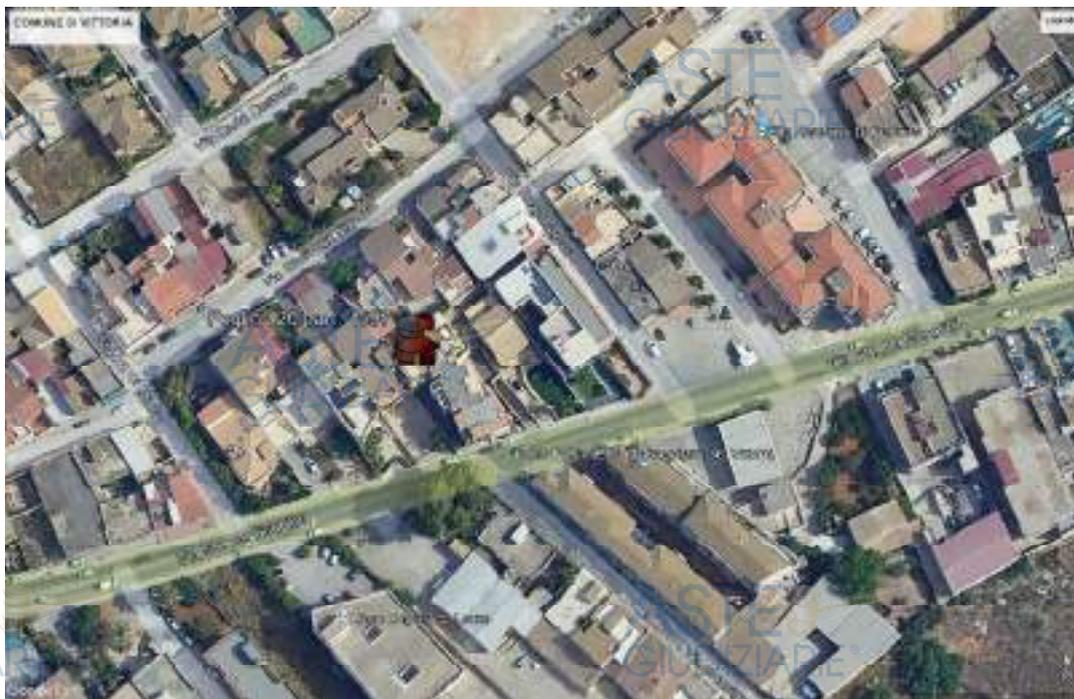
LOTTO UNICO

Abitazione in Vittoria (RG), via Scoglitti n° 105, distinta al Catasto Fabbricati di Vittoria al Foglio 86, Particella 1597, Sub 4, Cat. A/3, scala B, piano secondo, int. 5.

1/1 della proprietà appartiene a [REDACTED] C.F. [REDACTED], nato a [REDACTED] (RG) il [REDACTED].

- **Garage in Vittoria (RG), via Scoglitti n° 105**, distinta al Catasto Fabbricati di Vittoria al Foglio 120, Particella 1597, Sub 49, Cat. C/6, piano interrato

1/1 della proprietà appartiene a [REDACTED] C.F. [REDACTED], nato a [REDACTED] (RG) il [REDACTED].



A seguire si procede alla descrizione dettagliata e stima dei beni che costituiscono il Lotto Unico, nonché alla specifica di tutti gli aspetti formali

RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO**DESCRIZIONE DEL BENE**

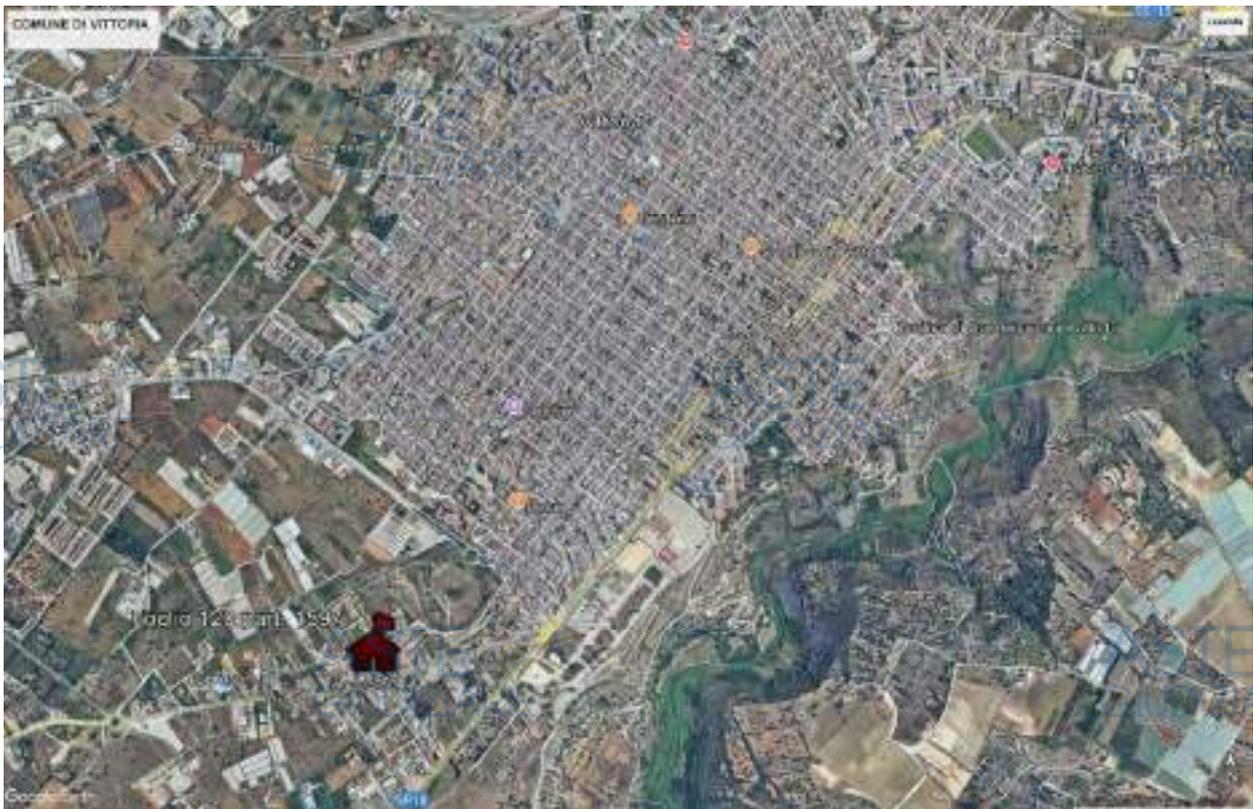
(UBICAZIONE - DESCRIZIONE - DATI CATASTALI E CONSISTENZA - ISPEZIONI IPOTECARIE - PROVENIENZA - CONFORMITA' - PROPOSTA DI REGOLARIZZAZIONE)

UBICAZIONE

Dai dati acquisiti in fase di sopralluogo l'oggetto di stima immobiliare è un appartamento adibito ad abitazione al secondo piano e un garage sito a piano interrato dello stesso stabile sito a Vittoria, in via Scoglitti n° 105; i beni sono censiti al Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Ragusa, nel Comune di Vittoria, al Foglio 120, Particella 1597, Sub 46, Cat. A/3 Scala B, piano secondo int. 5 e Foglio 120, Particella 1597, Sub 49, Cat. C/6, piano interrato.

I beni sopra identificati vengono sottoposti a pignoramento per l'intera proprietà a

C.F. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]



Si procede alla descrizione dei beni ed alla sua valutazione.

DESCRIZIONE

Dal sopralluogo effettuato e come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata (All. 01 Documentazione Fotografica e Planimetria), si evince che gli immobili sottoposti a pignoramento sono identificabili in un appartamento posto al secondo piano e da un garage ubicato nel piano interrato di un fabbricato con ascensore, ricadente nella periferia sud del nucleo urbanizzato della città di Vittoria, in via Scoglitti n° 105. L'intero fabbricato è costituito da un unico piano interrato, un piano terra, un piano primo, un piano secondo ed un terzo piano; i beni pignorati oggetto di stima immobiliare sono solamente l'appartamento posto al secondo piano, della scala B, int. 5 e del garage a piano interrato. L'abitazione non risulta libera ma occupata da inquilini con regolare contratto di affitto. Gli immobili sono identificati al Catasto Fabbricati di Vittoria (RG) al Foglio 120, Particella 1597, Sub 46, Cat. A/3 e Sub 49 Cat. C/6.

La realizzazione del fabbricato, su cui si daranno più ampie informazioni nei paragrafi successivi, è iniziata nel 1991 con Concessione Edilizia n. 527 del 04/11/1991 e successiva variante n. 549 del 12/12/1995 rilasciate al Sig. ██████████. Successivamente, a seguito dell'acquisizione dell'intero immobile da parte della ██████████, è stata richiesto il rinnovo e la variante della concessione edilizia n. 549 del 1995, la n. 543 del 11/10/2005.

L'attuale proprietario ha acquistato l'appartamento e il garage dalla ██████████ con atto di compravendita rep. 63286/14404 del 26/06/2007.

L'edificio occupa un suolo di forma rettangolare molto allungato ed è diviso in due corpi, corpo A e corpo B. L'appartamento oggetto della presente stima ricade nel corpo B che è composto da:

- Vano scala con ascensore che si sviluppa a partire dal piano interrato;
- Locale interrato adibito a garage;
- due appartenenti a piano terra;
- due appartamenti a primo piano;
- due appartamenti a piano secondo di cui uno oggetto della presente stima;
- un appartamento a piano terzo

L'appartamento oggetto della stima è ubicato a secondo piano, interno 5 (All. 01 Documentazione Fotografica e Planimetria).

Il fabbricato è costituito quindi da tre elevazioni fuori terra e da un piano interrato, ha la struttura portante intelaiata in c.a. con murature perimetrali in laterizio, i solai in laterocemento e la copertura in parte a terrazzo e in parte a tetto.

L'ingresso a piano terra del corpo B si presenta con un corridoio da cui si accede al vano scala e l'ascensore che servono tutti i piani.

La pavimentazione dell'ingresso del vano scala è in marmo come il rivestimento dei gradini della scala, la ringhiera è in ferro verniciata di colore nero, le pareti del vano scala sono intonacate e

tinteggiate di colore bianco. Sul pianerottolo di arrivo al secondo piano dell'edificio si trovano le porte che danno accesso ai due appartamenti, di cui uno oggetto di esecuzione immobiliare (All. 01 Documentazione Fotografica e Planimetria), e la porta dell'ascensore.

L'appartamento si presenta con un ampio vano soggiorno/cucina che risulta aerato e illuminato da un'apertura che immette su un'area condominiale; questo ambiente, tramite una porta, comunica con un disimpegno da che dà accesso alla zona notte. Gli ambienti della zona notte sono costituiti da due camere da letto, un bagno e un locale spogliatoio, tutti questi locali ricevono aria e luce naturale da finestre che prospettano su area condominiale. Dalla porta finestra della camera da letto matrimoniale si accede ad un balcone.

Dai rilievi effettuati l'appartamento copre una superficie interna netta calpestabile di circa 60,00 mq, mentre la superficie lorda è di circa 72,00 mq, il balcone prospiciente il cortile interno ha una superficie di circa mq. 8,00. L'appartamento ha un'altezza di circa 2,70 metri. Il vano scala copre una superficie lorda di circa mq. 11,30.

L'appartamento è completo ed efficiente, la pavimentazione è in gres, il rivestimento dei bagni e della cucina è in piastrelle di ceramica o gres. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi sono internamente in alluminio con vetro camera e all'esterno presentano persiane in alluminio. Il bagno funge anche da lavanderia ed è completo ed efficiente in tutti i suoi elementi. Le pareti interne dell'appartamento sono intonacate, rifinite e tinteggiate. L'appartamento è servito da rete elettrica idrica e fognaria sottotraccia. In tutti gli ambienti sono presenti termosifoni per il riscaldamento. Nel balcone è collocata la caldaia a metano di alimentazione dei termosifoni alimentata da bombole a gas; uno scaldacqua elettrico è presente nel bagno. Nel complesso l'abitazione si presenta completa ed in ottimo stato di conservazione sia internamente che esternamente. (All. 01 Documentazione Fotografica e Planimetria).

L'appartamento non presenta barriere architettoniche in quanto al piano secondo, dove è ubicato l'appartamento, si può accedere con l'ascensore.

Il garage ubicato al piano interrato, a cui si accede tramite una rampa dalla Via Scoglitti, è posizionato in una zona non facilmente accessibile. Inoltre la forma e le dimensioni del garage lo rendono adatto ad ospitare una vettura di dimensioni ridotte o a essere utilizzato come deposito o come ricovero di ciclomotori. Il garage di forma irregolare, a cui si eccede con una saracinesca in lamiera zincata, ha una lunghezza massima di 4,12 m ed è dotato di impianto elettrico di illuminazione. All'interno non è rifinito e presenta i tramezzi in mattoni forati a faccia visita (All. 01 Documentazione Fotografica e Planimetria).

Le spese condominiali, Condominio delle Rose, ammontano ad € 32,00 mensili. Dalla tabella dei millesimali generali, che mi ha fornito l'amministratore di condominio, risulta che all'appartamento e al garage, che costituiscono il LOTTO UNICO, è attribuita la quota di 58,10/1.000,00.

DATI CATASTALI E CONSISTENZA

Dai dati acquisiti dalle ispezioni catastali quali, l'Estratto di Mappa, dalla Planimetria Catastale e dalla Visura Storica Catastale (All. 02 Foglio 120 part. 1597 Sub 46 e 49 Mappa Planimetria e Visura), l'appartamento sito a Vittoria, in via Scoglitti n° 105, scala B, piano secondo, interno 5 e il garage al piano interrato risultano appartenere per l'intera proprietà a [REDACTED] C.F. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

I beni, costituiti da un appartamento e garage in Vittoria (RG), via Scoglitti n° 105, sono censiti al Catasto Fabbricati di Vittoria al Foglio 86, Particella 1597, Sub 4, Cat. A/3, scala B, piano secondo, int. 5 e da un Garage in Vittoria (RG), via Scoglitti n° 105 e Foglio 120, Particella 1597, Sub 49, Cat. C/6, piano interrato.

La planimetria catastale dell'appartamento presenta qualche lieve e irrilevante (al fine della stima) difformità, rispetto a quella del fabbricato oggetto di pignoramento. In particolare risulta spostata la porta d'ingresso all'appartamento.

Facendo riferimento alla planimetria allegata, realizzata sulla base del rilievo planimetrico dell'appartamento in fase di sopralluogo (All. 01 Documentazione Fotografica e Planimetria), si può dunque procedere a descrivere la consistenza del bene. L'appartamento, articolato su un unico piano. Ad esclusione del vano scala condominiale, copre una superficie interna netta calpestabile di circa 60,00 mq. La superficie coperta lorda è di circa 72,00 mq e il balcone prospiciente il cortile interno ha una superficie di circa 8,00 mq.

La planimetria catastale del garage è conforme al rilievo effettuato durante il sopralluogo ed ha una superficie interna netta di 12,00 mq e una superficie lorda di 13,00 mq.

ISPEZIONI IPOTECARIE

Ispezioni ipotecarie sugli immobili: appartamento in Vittoria (RG), via Scoglitti n° 105, censito al Catasto Fabbricati di Vittoria al Foglio 86, Particella 1597, Sub 46, Cat. A/3, scala B, piano secondo, int. 5 e garage in Vittoria (RG), via Scoglitti n° 105, censito al Catasto Fabbricati di Vittoria al Foglio 86, Particella 1597, Sub 49, Cat. C/6, piano interrato, (All. 03 Ispezioni Ipotecarie per immobile) si rilevano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 29/06/2007 - Registro Particolare 9439 Registro Generale 15894
Pubblico ufficiale DI METTEO MARIA Repertorio 63286/14404 del 26/06/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in VITTORIA(RG)
2. ISCRIZIONE del 29/07/2008 - Registro Particolare 4157 Registro Generale 15895
Pubblico ufficiale DI METTEO MARIA Repertorio 63287/14405 del 26/06/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3. TRASCRIZIONE del 24/09/2024 - Registro Particolare 11487 registro Generale 15475

Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio

2443 del 12/09/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

PROVENIENZA

Da accertamenti effettuati presso gli uffici competenti, il bene oggetto di esecuzione immobiliare, appartiene per l'intera proprietà a [REDACTED] C.F. [REDACTED], nato a [REDACTED] (RG) il [REDACTED].

L'appartamento censito al N.C.E.U. di Vittoria al Foglio 120, Particella 1597, Sub 46, Cat. A/3e il garage è censito al Foglio 120, Particella 1597, Sub. 49, Cat. C/6, sono pervenuti al soggetto debitore dalla [REDACTED] con atto di compravendita rep. 63286/14404 del 26/06/2007.

L'intero stabile di cui fanno parte l'appartamento e il garage è stato acquisito dalla [REDACTED] con decreto di trasferimento del Tribunale di Ragusa del 28/04/2004 (All. 4 Decreto di Trasferimento Immobile e atto di compravendita). La continuità del ventennio risulta regolare.

CONFORMITA'

La costruzione del fabbricato è iniziata nel 1991 con Concessione Edilizia n. 527 del 04/11/1991 e successiva variante n. 549 del 12/12/1995 rilasciate al [REDACTED]. Successivamente, a seguito dell'acquisizione dell'intero immobile da parte della [REDACTED] decreto di trasferimento del Tribunale di Ragusa del 28/04/2004, è stata rilasciata una nuova concessione edilizia di rinnovo e variante, la n. 543 del 11/10/2005 (All. 5 Titolo Edilizio Concessione Edilizia n. 543 del 11/10/2005). Pertanto oggi il fabbricato risulta legittimo.

Per quanto riguarda la struttura in cemento armato del fabbricato è stato depositato il collaudo statico all'Ufficio del genio Civile di Ragusa in data 14/03/2014, prot. N. 48566, e successivamente in data 09/04/2014 prot. N. 0066029, è stato depositato il certificato di conformità ai sensi dell'art. 28 della legge 02/02/1974 n. 64. (All. 6 Certificato di conformità ai sensi dell'art. 28 della legge 02/02/1974 n. 64).

Non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità dell'immobile.

La planimetria rilevata durante il sopralluogo è conforme alla planimetria depositata al Catasto, a meno di una lieve differenza che riguarda la posizione della porta d'ingresso all'appartamento, invece dai raffronti con le planimetrie presenti negli archivi comunali ho riscontrato qualche lieve difformità che risulta irrilevante ai fini del giudizio di stima dell'immobile. In particolare si riscontra che nel

progetto approvato rilasciato dal Comune è presente un piccolo ripostiglio posto sulla destra subito all'ingresso dell'appartamento, mentre nello stato di fatto il ripostiglio non è presente (All.7 Copia della pianta dell'appartamento allegata alla concessione edilizia di rinnovo e variante, n. 543 del 11/10/2005). Nella planimetria catastale dell'appartamento il ripostiglio non è riportato.

PROPOSTA DI REGOLARIZZAZIONE

La regolarizzazione dell'organismo architettonico da poter attuare consiste nell'ufficializzare l'attuale distribuzione planimetrica interna sia al Comune. Questo processo comporta la redazione di una pratica urbanistica da presentare al Comune di Vittoria che prevede anche il pagamento di una sanzione amministrativa.

Dalle ricerche effettuate al Comune di Vittoria l'appartamento e il garage non sono provvisti di certificato di abitabilità/agibilità e pertanto per il deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità, S.C.A., bisogna ottenere le certificazioni relative all'impianto elettrico, all'impianto di riscaldamento e all'impianto idrico sanitario e occorre produrre il certificato di prestazione energetica.

Per quanto concerne la valutazione ritengo che il bene possa essere stimato nello stato in cui si trova, si stimeranno i costi, gli oneri e gli onorari delle pratiche edilizie e catastali e si sottrarranno al valore stimato del bene.

Il futuro acquirente acquisterà dunque l'immobile con la consapevolezza delle difformità esposte.

DATI RIASSUNTIVI AL FINE DEL GIUDIZIO DI STIMA

A- UBICAZIONE

A.1 - Comune: **VITTORIA** prov. **RG** territorio: -

A.2 - Località - Frazione - Contrada: -

A.3 - Indirizzo: **VIA Scoglitti n. 105**

A.4 - Zona in cui ricade l'immobile: Centrale **Semicentrale**

Semiperiferica Periferica

Ultraperiferica Foranea

A.5 - Zona Sismica: **SI**

B - DESCRIZIONE

B.1 - Categorie: **Abitazione**

Ufficio

Negozio

Magazzino

Deposito

Laboratorio

Rimessa collettiva

Altro.....

Con annessi: Veranda

Cantina **Garage**

- Posto auto scoperto Giardino **Balconi**
 Altro.....

Costituenti: Intero fabbricato

X Porzione di fabbricato

Composto: di n° piani entro terra: **1**

di n° piani fuori terra: **4**

B.2 – Scala: B Piano: **SECONDO** Interno: 5

B.3 – Condizione: Occupato dal proprietario Dal richiedente

X Occupato da terzi al canone annuo di € 435,00

Libero – Non occupato A disposizione del proprietario

B.4 - TIPO

Popolare Economico Medio Signorile Lusso

B.5 - Costruito nell'anno **1991**

Ristrutturato nell'anno.....

B.6 - Altezza interpiano: h = ± **2,70 m** Categoria: **A/3**

B.7 - L'immobile, in tutto od in parte è destinato o adibito per almeno 3/4 della sua superficie a civile abitazione o a studi professionali o ad uffici? SI

B.8 - Stato di conservazione: **X Ottimo** Buono Normale Scadente

C- CARATTERISTICHE TECNICHE

Struttura portante e facciate: **Cemento armato e laterizio forato**

Solai: **Laterocemento**

Copertura: **Terrazzo**

Tramezzature interne: **Laterizio forato**

Pavimenti: **Piastrelle di grès porcellanato**

Rivestimenti interni: **Piastrelle di ceramica o grès**

Infissi esterni in: **Alluminio e vetro camera con persiane in alluminio**

Porte esterne in: **Legno**

Porte interne in: **Legno tamburato**

Bagni interni n°: **1**

Impianti: **X Acqua X Elettricità X Gas**

Classe Energetica: **Non valutata**

D- AUTORIZZAZIONI

Provvedimento Autorizzativo Unico **X Concessione edilizia** Licenza edilizia

Licenza di abitabilità **X Accatastamento** Concessione Edilizia in Sanatoria

Agibilità

STIMA DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Per la valutazione dell'immobile si farà riferimento a due criteri di stima, una di tipo sintetica comparativa ed una di tipo analitico.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA DEL BENE

In relazione agli elementi accertati si è sviluppata la seguente procedura di stima tenendo conto delle caratteristiche proprie del fabbricato, della sua ubicazione e del suo stato di conservazione. Al fine di conoscere il più probabile valore di mercato si è fatto riferimento ai dati messi a disposizione dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi al secondo semestre del 2024.

Nel giudizio di stima giocano un ruolo determinante l'ubicazione e la tipologia del fabbricato.

Quest'ultima è riconducibile ad un appartamento unifamiliare su unico livello al secondo piano di un fabbricato. Lo stato di conservazione generale di tutto il fabbricato è discreto, l'appartamento invece è in buone condizioni ed è funzionale ed efficiente in ogni sua parte.

L'ubicazione dell'immobile può essere definita zona semicentrale D2, che gode quindi dei vantaggi dell'agglomerato urbano circostante. Alla luce delle considerazioni fin qui espresse e tenendo conto delle recenti quotazioni di mercato, il giudizio di stima si compone nel seguente modo, fonti:

Agenzia del Territorio: osservatorio quotazioni mercato immobiliare.

Provincia: RAGUSA

Comune: VITTORIA

Fascia/zona: D2

Destinazione: Residenziale

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	720	1000	L	2,80	4,10
Box	NORMALE	285	412	L	1,30	1,90

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Per quanto riguarda l'appartamento il sottoscritto, considera come valore di mercato le quotazioni riferite alle abitazioni di tipo civile perché i requisiti del fabbricato da valutare sono riferibili a tale tipo di abitazione (superficie, pregi architettonici dell'edificio) cioè €/mq 1.000,00 mentre per quanto riguarda il garage si assume come valore di mercato il minimo delle quotazioni riferite a i Box e cioè €/mq 285.

Valore di considerazione (Vm): € 1.000,00 /mq commerciale

Superficie commerciale:

La superficie commerciale (Sc) è data dalla somma delle superfici utili interne incrementate dall'ingombro dei tramezzi e muri interni.

Superficie lorda appartamento 72,00 mq

Superficie balcone 8,00 mq – 25% della superficie = 2,00 mq

Per cui la superficie considerata è pari a 74,00 mq

Coefficienti correttivi:

Per la determinazione dei coefficienti correttivi è stato preso come riferimento sia pubblicazioni tecniche sia e personali conoscenze del mercato immobiliare, prendendo solo quelli effettivamente influenti nella determinazione del valore del bene.

1.) Primo coefficiente di analisi (K1) riguarda lo standard di manutenzione del fabbricato. Sulla scorta dell'effettivo stato dei luoghi (discrete condizioni facciata – buone condizioni del corpo scale – presenza dell'ascensore – discrete condizioni degli impianti) e delle indicazioni recepite da pubblicazioni posso attribuire a detto coefficiente K1 il valore di +4%.

2.) Secondo coefficiente (K2) è relativo ai servizi presenti nel fabbricato.

Come visto il fabbricato ha impianto di riscaldamento.

Pertanto detto coefficiente è pari a + 2%

3.) Terzo e ultimo coefficiente di analisi (k3) è riferito allo standard qualitativo dell'appartamento. Questo coefficiente va in sintesi a riassumere tutta una serie di altri coefficienti legati all'esposizione, all'orientamento, al piano e allo stato manutentivo dell'immobile. Come visto in precedenza le condizioni interne sono discrete. Dette circostanze portano ad attribuire a K3 un valore pari a + 3%

Sulla scorta di quanto il valore più probabile del bene sarà pari a:

$$V_i = V_m \times S_c \times S \times (K_1 + K_2 + K_3)$$

Per cui sostituendo ad ogni elemento il proprio valore avremo:

$$V = € 1.000,00 \times 74,00 \text{ mq} \times (+5\% + 2\% + 5\%) \text{ e quindi uguale a Euro } 82.800,00$$

A questo si deve aggiungere il valore del garage che, tenendo conto delle dimensioni e dei spazi di manovra, si considera un valore di € 285,00/mq .

Valore garage 13,00 mq x € 285,00 = € 3.705,00

Valore sintetica comparativa del LOTTO UNICO Euro 86.505,00

STIMA ANALITICA DEL BENE

Il criterio di stima analitica utilizzato è stato quello della capitalizzazione dei redditi. Partendo dal presupposto che l'abitazione in oggetto, in normale stato conservativo, sarebbe capace di produrre un canone di affitto mensile di 435 €/mese si può quindi ricavare il valore del fabbricato.

Le spese condominiali, Condominio delle Rose, ammontano ad € 32,00 mensili. Dalla tabella dei millesimali generali, che mi ha fornito l'amministratore di condominio, risulta che all'appartamento e il garage, che costituiscono il LOTTO UNICO, è attribuita la quota di 58,10/1.000.

Valore secondo la stima analitica del fabbricato.

Il canone di affitto attuale dell'appartamento che pari a 435,00 €/mese mentre per il garage si considera un canone mensile di 40,00 €/mese per un valore totale di 475,00 €/mese

Il reddito lordo medio annuo è dunque pari a: $475,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = € 5.700,00$

Da questo valore occorre dedurre le spese di gestione (quote di manutenzione, amministrazione, assicurazione, ammortamento, oneri fiscali, quote per sfratti ed inesigibilità) quantificabili nella misura del 30% circa del reddito lordo medio annuo: $€ 5.700,00 \times 0,70 = € 3.990,00$

Capitalizzando tale reddito presunto al tasso medio del 3,0 % si ottiene il valore di:

$€ 3.990,00 \times 100/3 = € 133.000,00$

Valutazione analitica del LOTTO UNICO = € 133.000,00

GIUDIZIO DI STIMA DEL BENE

Mediando i valori ottenuti utilizzando i due diversi metodi di stima, si ottiene un valore pari a:

Valore intrinseco del bene stimato $(€ 86.505,00 + € 133.000,00) / 2 = € 109.752,50$

GIUDIZIO DI STIMA FINALE DEL BENE

Il fabbricato per essere conforme urbanisticamente a quanto rilevato in fase di sopralluogo necessita di una pratica urbanistica da presentare al Comune di Vittoria che prevede il pagamento di una sanzione amministrativa. I costi, gli oneri e gli onorari stimati delle pratiche edilizie e catastali che verranno sottratte al valore stimato del bene ammontano a circa € 1.500,00.

A seguito della Circolare del 18/11/2021 del Tribunale di Ragusa, prima dell'emissione del decreto di trasferimento del bene che avverrà dopo l'aggiudicazione con il versamento del saldo sul prezzo della vendita da parte dell'aggiudicatario, rimarranno ancora a carico dell'acquirente, i costi che deriveranno dall'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica e dall'eventuale libretto di impianto, si stima che tali costi onnicomprensivi di oneri potrebbero aggirarsi in circa € 500,00 (oltre cassa ed iva di legge).

Il valore di mercato al netto dei costi sarà quindi di € 107.552,50

(€ 109.752,50 – € 1.500,00 – € 500,00)

Il valore di vendita forzata del bene è costituito dal valore di mercato al netto dei costi, con l'abbattimento del 15% (dovuti all'assenza di garanzia per vizi occulti) € 91.419,63.

Valore di stima di vendita forzata € 91.419,63 che si approssima a € 91.400,00

Trattandosi di un appartamento unifamiliare con la pertinenza del garage si considera il bene indivisibile e si suggerisce di procedere alla vendita in un unico lotto.

SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare 250/2024 contro:

Giudice: dott. Carlo Di Cataldo.

Custode Giudiziario: dott. Michelangelo Aurnia

Esperto del procedimento: C.T.U. Ing. Giancarlo Giaquinta

DIRITTO

La piena proprietà del bene appartiene a [REDACTED] C.F. [REDACTED]
nato a [REDACTED].

BENE

Appartamento sito in Vittoria (RG), via Scoglitti n° 105, censito al Catasto Fabbricati di Vittoria al Foglio 86, Particella 1597, Sub 4, Cat. A/3, scala B, piano secondo, int. 5
Garage in Vittoria (RG), via Scoglitti n° 105, distinta al Catasto Fabbricati di Vittoria al Foglio 120, Particella 1597, Sub 49, Cat. C/6, piano interrato.

UBICAZIONE

Vittoria (RG), Via Scoglitti n. 105, le cui coordinate geografiche sono: 36°56'18.44"N
14°31'11.00"E

TITOLARITA'

Il bene appartiene a [REDACTED] C.F. [REDACTED], nato a [REDACTED] il
[REDACTED].

Il bene è pervenuto al soggetto mediante atto di compravendita rep. 63286/14404 del
26/06/2007 redatto dal Notaio De Mattia Maria. Trascrizione del 29/06/2007 – Registro
Particolare 9439, Registro Generale 15894.

PROVENIENZA VENTENNALE

Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, e si è riscontrata la regolare
continuità.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati di Vittoria, Foglio 120, Particella 1597, Sub 4, Cat. A/3, Scala B, Piano Secondo, int. 5 e Foglio 120, Particella 1597, Sub 49, Cat. C/6, piano interrato.

LOTTO

È stato formato un lotto unico.

OCCUPAZIONE

La casa non risulta libera ma occupata da inquilini con regolare contratto di affitto registrato All'Ufficio Territoriale di Viatoria (RG) in data 11/02/2025 al n. 000473 – Serie 3T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ex art. 567, c. 2

La documentazione risulta completa e corretta.

IRREGOLARITA' E ABUSI

La planimetria rilevata durante il sopralluogo è conforme alla planimetria depositata al Catasto, invece dai raffronti con le planimetrie presenti negli archivi comunali sono state riscontrate delle lievi difformità. In particolare si riscontra che nel progetto approvato, rilasciato dal Comune di Vittoria, è presente un piccolo ripostiglio posto sulla destra subito dopo la porta l'ingresso dell'appartamento mentre nello stato di fatto il ripostiglio non è presente. Nella planimetria catastale tale ripostiglio non è riportato.

IMMOBILE INSANABILE

L'immobile può essere regolarizzato con pratica edilizia.

TITOLARITA' URBANISTICA

La costruzione del fabbricato è iniziata nel 1991 con Concessione Edilizia n. 527 del 04/11/1991 e successive variante n. 549 del 12/12/1995 rilasciate al Sig. [REDACTED]. Successivamente, a seguito dell'acquisizione dell'intero immobile da parte della [REDACTED] è stata rilasciata la concessione edilizia di rinnovo e variante, la n. 543 del 11/10/2005, pertanto oggi il fabbricato risulta legittimo.

DIVISIBILITA'

Il bene è pignorato per l'intero e non in quota, lo stesso non è divisibile e si presta ad una vendita unitaria.

VALORE INTRINSECO

Il valore intrinseco del bene stimato ammonta ad € 109.752,50.

VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato del bene al netto di eventuali costi ammonta ad 107.552,50.

VALORE DI VENDITA FORZATA

Valore di vendita forzata del bene, abbattuto del 15%, ammonta ad € 91.400,00

VALORE DEL CANONE DI MERCATO

Il valore del canone di mercato del bene ammonta a circa €/mese 475,00.

VENDIBILITA' E MOTIVO

Il bene si identifica in un appartamento unifamiliare su un unico livello, al secondo piano di un fabbricato con ascensore, situato in zona semiperiferica sud del centro abitato di Vittoria, pertanto facilmente raggiungibile e quindi appetibile per la vendita.

VINCOLI

EDILIZIA AGEVOLATA

Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata, e non esistono delle condizioni che ne limitano la disponibilità.

ONERI

Le spese condominiali, Condominio delle Rose, ammontano ad € 32,00 mensili. Dalla tabella dei millesimali generali, che mi ha fornito l'amministratore di condominio, risulta che all'appartamento e al garage che costituiscono il LOTTO UNICO è attribuita la quota di 58,10/1.000.

APE/CDU

I presumibili costi di redazione dell'APE e dell'eventuale libretto di impianto ammontano a circa a € 500,00 oltre cassa ed iva di legge.

Da ispezioni ipotecarie effettuate sull'immobile si rilevano le seguenti formalità

1. TRASCRIZIONE del 26/0/2007 - Registro particolare 9439 Registro Generale 15894

Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 63286/144040 DEL 26/07/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 29/06/2007 - Registro Particolare 4157 Registro Generale 15895

Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 63287/14405 del 26/06/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZAI DI

MUTUO

3. TRASCRIZIONE del 24/09/2024 - Registro Particolare 11487 Registro Generale

15475

Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA repertorio 2433 del

12/09/2024

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMNETO IMMOBILI



SCHEDA IMMOBILE LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

Appartamento unifamiliare a secondo piano di un fabbricato e garage a piano interrato ubicati nella zona semi periferica sud di Vittoria, in via Scoglitti n° 105. L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Vittoria al Foglio 120, Particella 1597, Sub 46, Cat. A/3, mentre il garage è censito al Foglio 120, Particella 1597, Sub. 49, Cat. C/6



Vista da Via Scoglitti con rampa di accesso ai garage



Vista da Via Scoglitti con evidenziato il balcone dell'appartamento





DESTINAZIONE

Appartamento unifamiliare con garage

Superficie principale (S1) 72,00 mq

Superficie accessorio (SA) -

Superficie balcone (SB) 8,00 mq

Superficie commerciale (SC) 74,00 mq

Superficie garage (SG) 12,00 mq

Valore intrinseco del bene stimato € 109.752,50

Valore di mercato al netto dei costi € 107.552,50

Valore di stima di vendita forzata € 91.400,00

Valore del canone di mercato circa € 475,00 mensili

Spese condominiali € 32,00 mensili





Vista fabbricato da Via Scoglitti



Ingresso scala B



Pianerottolo ingresso appartamento



Pianerottolo ingresso scala B





Ascensore pianerottolo appartamento



Cucina soggiorno



Cucina soggiorno con vita sulla porta d'ingresso



Disimpegno

Firmato Da: GIANCARLO GIAQUINTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2793aa7e86899cad4227de7ebbd3a49c





Camera da letto matrimoniale



Camera da letto singola



Spogliatoio



Bagno





Bagno



Balcone camera da letto matrimoniale



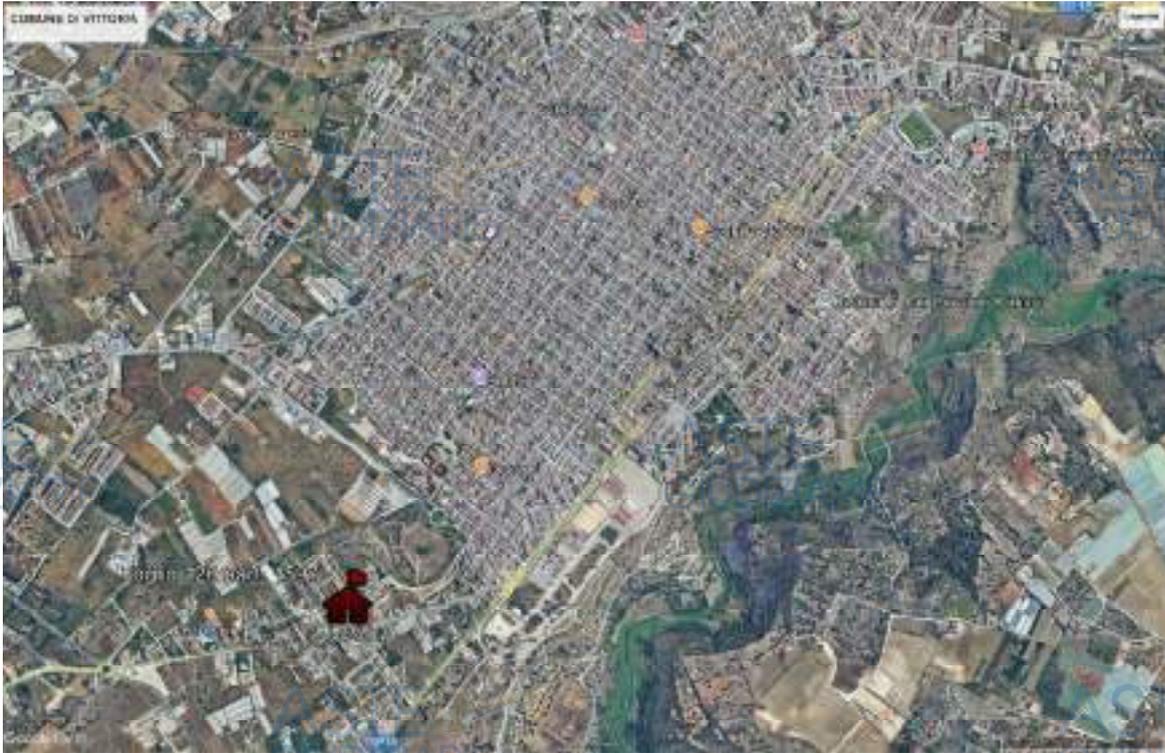
Garage



Percorso di accesso al garage



VITTORIA (RG) Via Scoglitti n. 105, le cui coordinate geografiche sono:
36°56'18.44"N - 14°31'11.00"E



ELENCO ALLEGATI LOTTO UNICO:

- All. 1 Documentazione Fotografica e Planimetrie appartamento e garage
- All. 2 Foglio 120 Particelle 1597 Subb. 46 – 49: Mappe, Planimetrie e Visure
- All. 3 Ispezioni Ipotecarie per immobile
- All. 4 Decreto di Trasferimento Immobile e atto di compravendita
- All. 5 Titolo Edilizio Concessione Edilizia n. 543 del 11/10/2005
- All. 6 Certificato di conformità ai sensi dell'art. 28 della legge 02/02/1974 n. 64.
- All. 7 Pianta dell'appartamento allegata alla concessione edilizia di rinnovo e variante, n. 543 del 11/10/2005.
- All. 8 Relazione di Stima per la Privacy con nominativi cancellati

RAGUSA, 12/05/2025

IL TECNICO

(Ing. Giancarlo Giaquinta)