

CAUSA:

[REDACTED]

ALER contro “ [REDACTED] ”

OGGETTO: Relazione tecnica di perizia

Proc. n° 329-2024 R.G.Es.

GIUDICE: Dott.A. [REDACTED]

C.T.U. : Arch. [REDACTED]

INDICE:

- 1) Premessa
- 2) Risposta ai quesiti
- 3) Conclusioni
- 4) Allegati
 - a) Documentazione fotografica
 - b) ALLEGATO 4 (riepilogo dati rilevanti del LOTTO 1 sub 16)
 - c) ALLEGATO 4 (riepilogo dati rilevanti del LOTTO 2 sub 15)
 - d) Verbale di sopralluogo
 - e) Documentazione U.T.C. Comune di VITTORIA
- SCIA prot. 3435 del 24/05/2021
- tav 1 SCIA prot. 3435 del 24/05/2021 (con I Variante prat. N° 230 del 15/07/1966 e II Variante prat. N° 141 del 17/05/1967)



- tav 2 SCIA prot n. 3435 del 24/05/2021

- RELAZIONE SCIA prot. 3435 del 24/05/2021

- SCIA prot n. 44689 del 16 ottobre 2023

- Allegati grafici SCIA prot n. 44689 del 16 ottobre 2023;

f) Documentazione conservatoria aggiornata

g) Estratto di mappa

h) Planimetrie catastali;

i) Elaborato planimetrico

j) Rilievo del sub 16

k) Rilievo del sub 15

l) Visure catastali storiche

m) Copia atti di provenienza

n) Certificato di residenza storico del “Debitore Esecutato”

o) Certificato di stato di famiglia del “Debitore Esecutato”

p) Estratto di matrimonio del debitore esecutato

q) Ricevute comunicazioni alle parti



1)PREMESSA

Con decreto del 19-03-2025 il Giudice Dott. [REDACTED] del Tribunale di Ragusa, ha conferito al sottoscritto Arch. [REDACTED], l'incarico di C.T.U. nel processo esecutivo immobiliare nella causa in epigrafe allegando in calce al decreto di nomina i quesiti di rito. In data 24-03-2025 il sottoscritto ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito con deposito telematico.

Si riportano di seguito i quesiti:

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 esecutato/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 (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi);

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

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

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;**

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

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando 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 $\frac{1}{2}$ 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;

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;

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

- a. la regolarità edilizia e urbanistica
- b. la dichiarazione di agibilità dello stabile
- c. i costi delle eventuali sanatorie

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

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

D) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

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 giustifichino la permanenza nell'immobile

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

F) accertare, con controllo presso l'amministrazione 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.)

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

H) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)

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 (e acquisirne copia)

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

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 (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

- “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.

b) 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 di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) 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 ;

c bis) indicare se nell'immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso ove i costi siano esigui il P.E. specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia per vizi. Nel caso in cui i costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi a titolo esemplificativo allo smaltimento dell'amianto o di inerti o di scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell'immobile al netto dei costi di smaltimento. In entrambe le ipotesi, l'aggiudicatario non potrà dolersi dell'omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell'immobile;

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

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);

d *bis*) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando :

qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini-Botta 1 n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es. prezzo massimo di cessione , divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti , prelazione in favore dello IACPetc.) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge - 23/10/2018 , n. 119); il PE determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli(liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

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.

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)

g) attestazione di prestazione energetica/certificato di destinazione urbanistica ;

l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE

e , ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza

energetica di cui al d.lgs.192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione

del CDU; tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima;

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

- 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;

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;

l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);

j) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);

k) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente separata istanza di liquidazione corredata da una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore

dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

l) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

m) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E.,

n) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

o) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;

p) l'esperto nella prima pagina della relazione successiva alla copertina deve inserire lo schema (cfr. ALLEGATO N. 4) del/i lotto/i stimato/i riepilogativo dei dati rilevanti del lotto.

2) RISPOSTA AI QUESITI:

1.

A) Si è provveduto, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al "debitore esecutato" e a mezzo di posta elettronica certificata al creditore procedente dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;

B) E' stato esaminato l'atto di pignoramento e la relazione notarile verificando, anche con controlli e acquisizione di documentazione presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari e a quanto certificato dalla relazione notarile del 07-03-2025.

Precisamente: :

due unita' immobiliari e relative pertinenze , attinenze e dipendenze, site nel Comune di Vittoria, via Plebiscito 18 , e precisamente :

- un vano con accessorio ricavato nel terrazzo del fabbricato a piu' piani con ingresso dalla via Plebiscito n. 18, ivi compresa la comproprietà proporzionale di tutti i corpi dello stabile comuni per legge, ai confini con detta via, scala condominiale, terrazzo condominiale e sottostante appartamento del prof.

Lumiera.

In catasto -locale ad uso deposito f 193 , plla 709, sub 16, piano 5. Cat C2, cl 4, consistenza 20,00 mq, dati di superficie mq 23,00, Rendita € 38,22 ;

- un vano con accessorio ricavato nel terrazzo del fabbricato a piu' piani con ingresso dalla via Plebiscito n. 18, ai confini con detta via, scala condominiale, terrazzo condominiale e sottostante appartamento degli aventi causa del dr.

██████████.

In catasto -locale ad uso deposito f 193 , plla 709, sub 15, piano 5. Cat C2, cl 4, consistenza 20,00 mq, dati di superficie mq 22,00, Rendita € 38,22;

di proprietà nella quota di 1/1 della sig.ra [REDACTED]

I suddetti immobili risultano di :

1)

[REDACTED], diritto di proprietà per 1/1 unità

immobiliare sub 16 (atto notarile di Compravendita a rogito [REDACTED])

[REDACTED] trascritto all'Agenzia

delle Entrate di Vittoria il [REDACTED] e trascritto all'Agenzia

delle Entrate, ufficio provinciale di Ragusa Territorio il [REDACTED]

2)

[REDACTED], diritto di proprietà per 1/1 unità

immobiliare sub 15 (atto notarile di Compravendita a rogito Not. [REDACTED])

[REDACTED] trascritto

all'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Ragusa il [REDACTED]

c. le certificazioni catastali sono corrispondenti ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

Le planimetrie catastali sono rispondenti allo stato dei luoghi a meno del wc interno che non è rappresentato in nessuno dei due cespiti. Costo presunto oneri di regolarizzazione catastale di circa € 100 per ciascuno dei due cespiti (competenze tecniche a parte)

d. come si legge nella relazione notarile del [REDACTED] successiva al pignoramento del [REDACTED]

██████████, emesso dal TRIBUNALE DI RAGUSA, sezione esecuzioni immobiliari, per le unità immobiliari sopra descritte, site nel Comune di Vittoria, via Plebiscito 18 :

-loCALE ad uso deposito f 193, plla 709, sub 16, piano 5. Cat C2, cl 4, consistenza 20,00 mq, dati di superficie mq 23,00, Rendita € 38,22;

-loCALE ad uso deposito f 193, plla 709, sub 15, piano 5. Cat C2, cl 4, consistenza 20,00 mq, dati di superficie mq 22,00, Rendita € 38,22;

di proprietà di

1)

██████████, diritto di proprietà per 1/1 unità immobiliare sub 16 (atto notarile di Compravendita a rogito Not. ██████████

██████████ trascritto all'Agenzia delle Entrate di Vittoria il ██████████ e trascritto all'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Ragusa Territorio il ██████████

2)

██████████, diritto di proprietà per 1/1 unità immobiliare sub 15 (atto notarile di Compravendita a rogito Not. ██████████

██████████ trascritto all'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Ragusa il ██████████

██████████ esistono nel ventennio anteriormente alla trascrizione del pignoramento, le seguenti formalità pregiudizievoli:

-IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa Territorio, servizio di pubblicità immobiliare in data 29

██████████, ai numeri ██████████ per euro 3.000,00 a favore di "██████████



ASTE GIUDIZIARIE con sede in Vittoria (RG) , codice fiscale ASTE GIUDIZIARIE , a garanzia di un capitale di euro 1.871, 54, di interessi di euro 648,46 e di spese euro 480,00, a seguito di decreto ingiuntivo, numero 1171/2015 di repertorio , emesso dal Giudice di Pace di Vittoria (RG) in data ASTE GIUDIZIARIE a carico di ASTE GIUDIZIARIE

-ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso dal Tribunale di Ragusa, sezione esecuzioni immobiliari, n ASTE GIUDIZIARIE , trascritto all'Agenzia delle Entrate , Ufficio Provinciale di Ragusa-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data ASTE GIUDIZIARIE

(copia degli atti di provenienza si inserisce in allegato).

Come si legge nelle ispezioni ipotecarie aggiornate del 12-08-2025 :

- non esistono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- esiste un regolamento condominiale che si allega .

e. immobili siti nel Comune di Vittoria (RG) - due unita' immobiliari e relative pertinenze , attinenze e dipendenze, site nel Comune di Vittoria, via Plebiscito 18 , e precisamente identificate:

-locale ad uso deposito f 193 , plla 709, sub 16, piano 5. Cat C2, cl 4, consistenza 20,00 mq, dati di superficie mq 23,00, Rendita € 38,22;

-locale ad uso deposito f 193 , plla 709, sub 15, piano 5. Cat C2, cl 4, consistenza 20,00 mq, dati di superficie mq 22,00, Rendita € 38,22;

di proprietà nella quota di 1/1 della sig.ra M ASTE GIUDIZIARIE

scala D int 41 , nata a ASTE GIUDIZIARIE.

I suddetti immobili risultano di :

1)

[REDACTED], diritto di proprietà per 1/1 unità immobiliare sub 16 (atto notarile di Compravendita a rogito Not. [REDACTED])

[REDACTED] trascritto all'Agenzia delle Entrate di Vittoria il [REDACTED] e trascritto all'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Ragusa Territorio [REDACTED]

2)

[REDACTED], diritto di proprietà per 1/1 unità immobiliare sub 15 (atto notarile di Compravendita a rogito [REDACTED])

[REDACTED] trascritto all'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Ragusa il [REDACTED]

I cespiti sono pignorati per l'intero ;

f. per la continuità delle **trascrizioni nel ventennio**, come si legge nella relazione notarile del 07/03/2025 successiva al pignoramento del 9 gennaio 2025 , trascritto all'Agenzia delle Entrate , Ufficio Provinciale di Ragusa Territorio , Servizio di Pubblicità immobiliare di Ragusa i [REDACTED]

[REDACTED] gli immobili sopra indicati risultano di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED], per la quota intera della proprietà;

come meglio si evince dalla seguente cronistoria;

- quanto all'unità immobiliare al subalterno 16, già particella 458 subalterno 12 , in forza dell'atto atto notarile di Compravendita a rogito Not. Maria di

[REDACTED] trascritto all'Agenzia

delle Entrate di Vittoria il [REDACTED] e trascritto all'Agenzia

delle Entrate, ufficio provinciale di Ragusa Territorio il [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], nato a

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED];

- quanto all'unità immobiliare al subalterno 15, già particella 458 subalterno 11, in forza dell'atto notarile di Compravendita a rogito Not. [REDACTED]

[REDACTED] trascritto

all'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Ragusa il [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].

C) Per quanto attiene alla **regolarità edilizia e urbanistica**, eseguiti i dovuti controlli presso l'U.T.C. del Comune di Vittoria e i successivi necessari riscontri con i funzionari responsabili si è accertato che :

a) come si legge negli atti di compravendita di entrambi i cespiti facenti parte dello stesso stabile in Scoglitti frazione di Vittoria in Via Plebiscito 18 :

locale ad uso deposito f 193, plla 709, sub 16, piano 5. Cat C2, cl 4, consistenza 20,00 mq, atto notarile di Compravendita a rogito Not. [REDACTED]

[REDACTED] trascritto all'Agenzia

delle Entrate di Vittoria il [REDACTED] e trascritto all'Agenzia

delle Entrate, ufficio provinciale di Ragusa Territorio il [REDACTED]

[REDACTED]

locale ad uso deposito f 193 , plla 709, sub 15, piano 5. Cat C2, cl 4, consistenza 20,00 mq, atto notarile di Compravendita a rogito Not. Gaetano

trascritto all'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Ragusa il

entrambi i cespiti pignorati sono stati edificati in data antecedente il 01 settembre 1967.

Presso l'UTC del Comune di Vittoria , dall'analisi del fascicolo relativo allo stabile in via Plebiscito 18 , si è riscontrato che lo stabile in cui sono ubicati i cespiti staggiti è stato realizzato giusto NULLA OSTA N 31 del 29/01/1966 , I VARIANTE N 230 del 15/07/1966, II VARIANTE N 141 del 17/05/1967, successivamente con SCIA (accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001) prot n 3435 del 24 maggio 2021 e con SCIA prot n. 44689 del 16 ottobre 2023, si regolarizzavano alcune incongruenze citate nelle relazioni allegate, quali nella fattispecie un leggero ampliamento dei due cespiti rispetto a quanto autorizzato con la II VARIANTE II n. 141 del 17/05/1967(vedi documentazione SCIA prot n 3435 del 24 maggio 2021) e la categoria catastale che andava dichiarata come C/2 conformemente alla destinazione urbanistica.

b) nei fascicoli dell'UTC del Comune di Vittoria non è stata riscontrata dichiarazione **di abitabilità/agibilità dei cespiti staggiti.**

c) non sono state riscontrate presso i fascicoli dell'UTC del Comune di Vittoria domande di sanatoria ,successive alle autorizzazioni di cui sopra, per abusi relativi ai cespiti staggiti.

Durante il sopralluogo è stata accertata la rispondenza tra lo stato dei luoghi , il progetto autorizzato SCIA prot n 3435 del 24 maggio 2021 e SCIA prot n.

44689 del 16 ottobre 2023 ma non con le planimetrie catastali (che si allegano)

, queste ultime non riportano il WC così come riscontrato sui luoghi, per la regolarizzazione catastale, come già indicato al punto B)c., costo presunto oneri di regolarizzazione catastale di circa € 100 per ciascuno dei due cespiti (competenze tecniche a parte).

d) non risultano obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute

e) non risultano cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione.

D) dai controlli effettuati presso gli uffici amministrativi competenti, come si legge nella documentazione del fascicolo SCIA prot n 3435 del 24 maggio 2021, i cespiti staggiati non ricadono in area tutelata. Non ci sono vincoli idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc..

E) Il giorno 22 del mese di aprile 2025, esattamente identificati i cespiti pignorati: due unità immobiliari e relative pertinenze, attinenze e dipendenze, site nel Comune di Vittoria, via Plebiscito 18,

1)- un vano con accessorio ricavato nel terrazzo del fabbricato a più piani con ingresso dalla via Plebiscito n. 18, ivi compresa la comproprietà proporzionale di tutti i corpi dello stabile comuni per legge, ai confini con detta via, scala condominiale, terrazzo condominiale e sottostante appartamento del prof. Lumiera.

In catasto -locale ad uso deposito f 193, plla 709, sub 16, piano 5. Cat C2, cl 4, consistenza 20,00 mq, dati di superficie 23,00 mq, Rendita € 38,22;

2)- un vano con accessorio ricavato nel terrazzo del fabbricato a più piani con ingresso dalla via Plebiscito n. 18, ai confini con detta via, scala condominiale,

terrazzo condominiale e sottostante appartamento degli aventi causa del dr.

In catasto -locale ad uso deposito f 193 , plla 709, sub 15, piano 5. Cat C2, cl 4, consistenza 20,00 mq, dati di superficie 22,00 mq, Rendita € 38,22 ;
previe comunicazioni tra le parti (racc A/R al debitore esecutato e PEC all' avvocato del Creditore Procedente), con l'assistenza del custode mi sono recato sui luoghi per esperire il sopralluogo.

a. è stata verificata la consistenza con misurazioni e rilievi grafici e fotografici
b. sono stati rilevati tutti gli elementi necessari alla stesura della relazione di perizia :

- rilievo grafico e fotografico del cespite **locale ad uso deposito f 193** , plla 709, **sub 16**, piano 5. Cat C2, cl 4, consistenza 20,00 mq, dati di superficie 23,00 mq;

- rilievo grafico e fotografico del cespite **locale ad uso deposito f 193** , plla 709, **sub 15**, piano 5. Cat C2, cl 4, consistenza 20,00 mq, dati di superficie 22,00 mq.

c. è stato accertato che i cespiti sono in ottimo stato di conservazione.

d. si è proceduto ai rilievi dello stato dei luoghi e al successivo confronto con i progetti autorizzati dal Comune di Vittoria e con le planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria .

Durante il sopralluogo è stata accertata la rispondenza tra lo stato dei luoghi , il progetto autorizzato SCIA prot n 3435 del 24 maggio 2021 e SCIA prot n. 44689 del 16 ottobre 2023 ma non con le planimetrie catastali(che si allegano) , queste ultime non riportano il WC così come riscontrato sui luoghi, per la regolarizzazione catastale , come già indicato al punto B)c., costo presunto

oneri di regolarizzazione catastale di circa € 100 per ciascuno dei due cespiti (competenze tecniche a parte) .

e. entrambi i cespiti, in piena proprietà della debitrice esecutata

1) [REDACTED]
[REDACTED], diritto di proprietà per 1/1 unità immobiliare sub 16 (atto notarile di Compravendita a rogito Not. [REDACTED]
[REDACTED] trascritto all'Agenzia delle Entrate di Vittoria il [REDACTED] e trascritto all'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Ragusa Territorio il [REDACTED]
[REDACTED]

2) [REDACTED]
[REDACTED], diritto di proprietà per 1/1 unità immobiliare sub 15 (atto notarile di Compravendita a rogito Not. [REDACTED]
[REDACTED] trascritto all'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Ragusa [REDACTED]
[REDACTED]

risultavano liberi in quanto la proprietaria debitrice esecutata risiede altrove .

Si allegano certificato di residenza, stato di famiglia e riassunto di atto di matrimonio del debitore esecutato.

f. sono state fornite alla debitrice esecutata, da parte del custode , le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n. 2;

F) E' stato accertato con controllo presso l'amministrazione condominiale:

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie che risulta pari ad € 11,00 mensili per ognuno dei due cespiti

-unità immobiliare sub 15 per l'anno solare precedente € 451,94, per l'anno in corso € 136.00;

H) è stato verificato che :

-IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa Territorio, servizio di pubblicità immobiliare in data 29

un capitale di euro 1.871, 54, di interessi di euro 648,46 e di spese euro 480,00,
a seguito di decreto ingiuntivo, numero 1171/2015 di repertorio , emesso dal
Giudice di Pace di Vittoria (RG) in data [REDACTED] a carico di

██████████, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data ██████████

b. i cespiti pignorati di proprietà del “ debitore esecutato” sono liberi (si allega certificato storico di residenza , stato di famiglia, certificato di residenza e riassunto di atto di matrimonio del debitore esecutato).

I) descrizione dei cespiti pignorati:

a. identificazione dei beni

n 2 unità immobiliari , site nel Comune di Vittoria, via Plebiscito 18 :

LOTTO 1 -loCALE ad uso deposito f 193 , plla 709, sub 16, piano 5. Cat C2, cl 4, consistenza 20,00 mq, dati di superficie 23 mq, Rendita € 38,22;

LOTTO 2 -loCALE ad uso deposito f 193 , plla 709, sub 15, piano 5. Cat C2, cl 4, consistenza 20,00 mq, dati di superficie 22 mq, Rendita € 38,22 .

LOTTO 1 (f 193 , plla 709, sub 16):

a. **identificazione del bene:** immobile sito nel Comune di Vittoria in via Plebiscito n 18 , vano con accessorio ricavato nel terrazzo del fabbricato a piu' piani con ingresso dalla via Plebiscito n. 18, ivi compresa la comproprietà proporzionale di tutti i corpi dello stabile comuni per legge, ai confini con detta via, scala condominiale, terrazzo condominiale e sottostante appartamento del prof. Lumiera.

In catasto: f 193 , plla 709, sub 16, piano 5. Cat C2, cl 4, consistenza 20,00 mq, dati di superficie mq 23,00, Rendita € 38,22

Il suddetto immobile, pignorato per l'intero , risulta di :

[REDACTED], diritto di proprietà per 1/1 unità

immobiliare sub 16 (atto notarile di Compravendita a rogito Not. [REDACTED])

[REDACTED] trascritto all'Agenzia

delle Entrate di Vittoria il [REDACTED] e trascritto all'Agenzia

delle Entrate, ufficio provinciale di Ragusa Territorio il [REDACTED]

b. sommaria descrizione dei beni : come appurato dalla documentazione acquisita presso l'U.T.C. del Comune di Vittoria e come si legge anche nell'atto di compravendita (atto notarile di Compravendita a rogito Not. [REDACTED])

[REDACTED] trascritto all'Agenzia

delle Entrate di Vittoria il [REDACTED] e trascritto all'Agenzia

delle Entrate, ufficio provinciale di Ragusa Territorio il [REDACTED]

[REDACTED], l'immobile oggetto del pignoramento, è un vano con accessorio ricavato nel terrazzo del fabbricato a cinque piani con ingresso dalla via Plebiscito n. 18, ivi compresa la comproprietà proporzionale di tutti i corpi dello stabile comuni per legge.

Lo stabile in cui si trova ricade in zona "B" del PRG del Comune di Vittoria frazione di Scoglitti, in località balneare ben collegata alla viabilità principale e ai pubblici servizi, a vocazione residenziale /commerciale, nella immediata prossimità del litorale e del porticciolo turistico.

Si tratta di un vano con accessorio, avente una superficie commerciale complessiva di circa mq 23,00 compreso il balcone pertinenziale. Il cespite, sebbene catastalmente censito come C/2, ovvero magazzino/deposito è di fatto strutturato come un monolocale con annesso wc e relativo balcone in parte coperto.

Lo stabile è nel suo complesso in ottimo stato di manutenzione, recentemente ristrutturato. La struttura dell'edificio è in cemento armato con cinque piani

fuori terra , copertura a terrazza calpestabile dalla quale si accede al cespite staggito.

Ci sono barriere architettoniche che precludono un comodo accesso ai vari piani dello stabile in quanto lo stesso non dispone di ascensore, vi è la possibilità di installare un servoscala condominiale con un costo orientativo medio di circa € 15.000,00.

c. stato di possesso del bene: il cespite è di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] diritto di proprietà per 1/1 unità immobiliare sub 16 (atto notarile di Compravendita a rogito N [REDACTED] [REDACTED] trascritto all'Agenzia delle Entrate di Vittoria il [REDACTED] [REDACTED] e trascritto all'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Ragusa Territorio il [REDACTED]).

Il cespite al momento del sopralluogo risultava libero perché la proprietaria risulta residente in altro comune.

Si allegano: certificato di residenza, stato di famiglia e riassunto di atto di matrimonio del debitore esecutato .

c.bis) nel cespite, al momento del sopralluogo ,**non risultavano presenti beni di complesso smaltimento.**

I costi di eventuale smaltimento potranno ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15 % per assenza di garanzia dei vizi.

d. non esistono formalità, vincoli, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, **esiste regolamento condominiale**(vedi allegato) ma **non trascritto**, esistono oneri di natura condominiale € 11/m, spese condominiali insolute (vedi nota dell'amministratore condominiale):

unità immobiliare sub 15 per l'anno solare precedente € 451,94, per l'anno in corso € 136,00;

d.bis) il cespite pignorato non insiste su immobile di edilizia residenziale pubblica, è stato edificato giusto NULLA OSTA N 31 del 29/01/1966 , I VARIANTE N 230 del 15/07/1966, II VARIANTE N 141 del 17/05/1967, e successive SCIA (accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001) prot n 3435 del 24 maggio 2021 e SCIA prot n. 44689 del 16 ottobre 2023 .

e. formalità che saranno cancellate e comunque non opponibili all'acquirente:

l'unità immobiliare pignorata, risulta libera da trascrizioni pregiudizievoli , iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai Registri Immobiliari ,ad eccezione delle seguenti formalità eseguite presso l'Agenzia del Territorio –Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa:

-IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa Territorio, servizio di pubblicità immobiliare in data [REDACTED]

[REDACTED], a garanzia di un capitale di euro 1.871, 54, di interessi di euro 648,46 e di spese euro 480,00, a seguito di decreto ingiuntivo, numero 1171/2015 di repertorio , emesso dal Giudice di Pace di Vittoria (RG) in data [REDACTED]

Grava su:

immobile in Scoglitti fra. Di Vittoria in via Plebiscito n 18: locale ad uso deposito f 193 , plla 709, sub 16, piano 5. Cat C2, cl 4, consistenza 20,00 mq, dati di superficie mq 23,00, Rendita € 38,22;

immobile in Scoglitti fra. Di Vittoria in via Plebiscito n 18 locale ad uso

deposito f 193 , plla 709, sub 15, piano 5. Cat C2, cl 4, consistenza 20,00 mq,
dati di superficie mq 22,00, Rendita € 38,22;

-ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso dal Tribunale di
Ragusa, sezione esecuzioni immobiliari, [REDACTED]

[REDACTED] trascritto all'Agenzia delle Entrate , Ufficio Provinciale di Ragusa-
Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data [REDACTED]

Grava su:

immobile in Scoglitti fra. Di Vittoria in via Plebiscito n 18: locale ad uso

deposito f 193 , plla 709, sub 16, piano 5. Cat C2, cl 4, consistenza 20,00 mq,
dati di superficie mq 23,00, Rendita € 38,22;

immobile in Scoglitti fra. Di Vittoria in via Plebiscito n 18 locale ad uso

deposito f 193 , plla 709, sub 15, piano 5. Cat C2, cl 4, consistenza 20,00 mq,
dati di superficie mq 22,00, Rendita € 38,22;

f. per quanto riguarda **la regolarità edilizia**, si fa riferimento a quanto già
specificato al punto **C) ovvero:**

Presso l'UTC del Comune di Vittoria , dall'analisi del fascicolo relativo allo
stabile in via Plebiscito 18 , si è riscontrato che lo stabile in cui è ubicato il
cespite è stato realizzato giusto NULLA OSTA N 31 del 29/01/1966 , I
VARIANTE N 230 del 15/07/1966, II VARIANTE N 141 del 17/05/1967,
successivamente con SCIA (accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del
DPR 380/2001) prot n 3435 del 24 maggio 2021 e con SCIA prot n. 44689 del
16 ottobre 2023, si regolarizzavano alcune incongruenze citate nelle relazioni
allegate, quali nella fattispecie un leggero ampliamento rispetto a quanto

autorizzato con la II VARIANTE II n. 141 del 17/05/1967(vedi documentazione SCIA prot n 3435 del 24 maggio 2021) e la categoria catastale che andava dichiarata come C/2 conformemente alla destinazione urbanistica.

b) nei fascicoli dell'UTC del Comune di Vittoria non è stata riscontrata dichiarazione **di abitabilità/agibilità del cespite** .

c) non sono state riscontrate presso i fascicoli dell'UTC del Comune di Vittoria domande di sanatoria ,successive alle autorizzazioni di cui sopra, per abusi relativi al cespite staggito.

Durante il sopralluogo è stata accertata la rispondenza tra lo stato dei luoghi , il progetto autorizzato SCIA prot n 3435 del 24 maggio 2021 e SCIA SCIA prot n. 44689 del 16 ottobre 2023 ma non con le planimetrie catastali(che si allegano) , queste ultime non riportano il WC così come riscontrato sui luoghi, per la regolarizzazione catastale , come già indicato al punto B)c., costo presunto oneri di regolarizzazione catastale di circa € 100 (competenze tecniche a parte).

g. non si allega alla presente relazione di stima l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) dell'immobile, in quanto non è prevista per questa tipologia di cespite.

h. analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

l'immobile oggetto del pignoramento, è un vano con accessorio ricavato nel terrazzo del fabbricato a cinque piani con ingresso dalla via Plebiscito n. 18, avente una superficie commerciale complessiva di circa mq 23,00 compreso il balcone pertinenziale. Il cespite , sebbene catastalmente censito come C/2 , ovvero magazzino/deposito è di fatto strutturato come un monolocale con annesso wc e relativo balcone in parte coperto.

L'immobile , è articolato in un ambiente unico della superficie netta di circa mq 13,60 dotato di ampia apertura, un wc della superficie netta di circa mq 2.41 , oltre balcone pertinenziale della superficie netta di circa mq 6,42 .

Il cespite è in ottimo stato di manutenzione. La pavimentazione è in ceramica, gli infissi sono in alluminio preverniciato con vetrocamera, il bagno è rivestito in ceramica, il balcone ha la pavimentazione in ceramica e la ringhiera in alluminio preverniciato ,le pareti esterne sono rivestite con intonaco plastico.

Lo stabile è nel suo complesso in ottimo stato di manutenzione , recentemente ristrutturato. La struttura dell'edificio è in cemento armato con cinque piani fuori terra , copertura a terrazza calpestabile dalla quale si accede al cespite staggito.

L'impianto idrico e fognante sono collegati alla rete comunale , l'impianto elettrico presenta il salvavita, al momento del sopralluogo non erano presenti gli interruttori ; non c'è impianto di riscaldamento.

Ci sono barriere architettoniche che precludono un comodo accesso ai vari piani dello stabile in quanto lo stesso non dispone di ascensore, vi è la possibilità di installare un servoscala condominiale con un costo orientativo medio di circa € 15.000,00.

Al momento del sopralluogo **non risultavano presenti beni di complesso smaltimento.**

Il cespite è di proprietà di [REDACTED], diritto di proprietà per 1/1 unità immobiliare sub 16 (atto notarile di Compravendita a rogito Not. [REDACTED]

[REDACTED] e

trascritto all'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Ragusa Territorio il [REDACTED]).

Il cespite al momento del sopralluogo risultava libero perché la proprietaria risulta residente in altro comune, **non risultavano presenti beni di complesso smaltimento.**

Si allegano: certificato di residenza, stato di famiglia e riassunto di atto di matrimonio del debitore esecutato .

Esiste regolamento condominiale(vedi allegato) ma **non trascritto**, esistono oneri di natura condominiale € 11 mensili, spese condominiali insolute (vedi nota dell'amministratore condominiale):

unità immobiliare sub 15 per l'anno solare precedente € 451,94, per l'anno in corso € 136,00;

Non esistono formalità, vincoli, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente. Le formalità che saranno cancellate e comunque non opponibili all'acquirente:

- formalità eseguite presso l'Agenzia del Territorio –Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa:

-IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa Territorio, servizio di pubblicità immobiliare in data [REDACTED]

[REDACTED] a garanzia di un capitale di euro 1.871, 54, di interessi di euro 648,46 e di spese euro 480,00, a seguito di decreto ingiuntivo, numero 1171/2015 di repertorio, emesso dal Giudice di Pace di Vittoria (RG) in data [REDACTED]

Grava su:

immobile in Scoglitti fra. Di Vittoria in via Plebiscito n 18: locale ad uso deposito f 193 , plla 709, sub 16, piano 5. Cat C2, cl 4, consistenza 20,00 mq, dati di superficie mq 23,00, Rendita € 38,22;

immobile in Scoglitti fra. Di Vittoria in via Plebiscito n 18 locale ad uso deposito f 193 , plla 709, sub 15, piano 5. Cat C2, cl 4, consistenza 20,00 mq, dati di superficie mq 22,00, Rendita € 38,22;

-ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso dal Tribunale di Ragusa, sezione esecuzioni immobiliari, [REDACTED]

[REDACTED] trascritto all'Agenzia delle Entrate , Ufficio Provinciale di Ragusa-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data [REDACTED]

Grava su:

immobile in Scoglitti fra. Di Vittoria in via Plebiscito n 18: locale ad uso deposito f 193 , plla 709, sub 16, piano 5. Cat C2, cl 4, consistenza 20,00 mq, dati di superficie mq 23,00, Rendita € 38,22;

immobile in Scoglitti fra. Di Vittoria in via Plebiscito n 18 locale ad uso deposito f 193 , plla 709, sub 15, piano 5. Cat C2, cl 4, consistenza 20,00 mq, dati di superficie mq 22,00, Rendita € 38,22;

QUADRO SINOTTICO SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI

LOTTO 1 -locale ad uso deposito f 193 , plla 709, sub 16, piano 5. Cat C2, cl 4, consistenza 20,00 mq via Plebiscito n 18 Scoglitti frazione di Vittoria

Superficie netta singoli ambienti

ambiente unico superficie netta mq 13,60 , wc superficie netta circa mq 2.41



Pertinenze : balcone pertinenziale superficie netta circa mq 6,42

Superficie commerciale : sup lorda circa mq 21,68 +balcone 6.40 x25% =
mq 23,28

SC 23,00 mq

Esposizione: ottima l'esposizione

Manutenzione: ottimo lo stato di manutenzione

STIMA DEL VALORE

(locale ad uso deposito f 193 , plla 709, sub 16 in via Plebiscito 18 Scoglitti
fraz Vittoria)

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno eseguire due metodi di stima in modo da pervenire al valore di mercato più probabile eseguendo la media dei valori trovati.

I procedimenti estimativi utilizzati sono:

- stima analitica o in base alla capitalizzazione dei redditi;
- stima sintetica.

Stima analitica o in base alla capitalizzazione dei redditi

(locale ad uso deposito f 193 , plla 709, sub 16 in via Plebiscito 18 Scoglitti
fraz Vittoria)

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare i redditi futuri e scontarli al momento della stima. Tale metodo si articola in tre fasi: determinazione dei redditi da capitalizzare, determinazione del tasso di capitalizzazione, e capitalizzazione.

L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuo lordo; a tale elemento verrà aggiunto:

- a) l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto della periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipata di pagamento;
- b) le spese di manutenzione che sono a carico del proprietario.

In merito al reddito annuo lordo, si fa riferimento alla banca dati dei valori di locazione dell'osservatorio immobiliare e ai dati riportati dalle agenzie immobiliari del territorio, i quali tengono conto oltre che della classificazione catastale anche delle finiture, della ubicazione e delle caratteristiche dell'intero stabile in cui insiste, pertanto considerando una media dei valori proposti dal mercato e dall'osservatorio i quali si aggirano intorno ad un valore medio di € 3,80/mq, riferiti ad immobili simili che gravitano nell'area oggetto di interesse.

Sulla scorta di tali dati attendibili di stima si può ritenere equo considerare un canone:

- per il locale ad uso deposito f 193, plla 709, sub 16 in via Plebiscito 18

Scoglitti € 3,80/mq;

Quindi il reddito annuo è il seguente:

$$- \text{mq } 23,00 \times \text{€ /mq } 3,80 \times 12 = \underline{\underline{\text{€ } 1.048,80}}$$

In merito all'interesse sulle rate di affitto, tenuto conto della periodicità mensile anticipata delle rate stesse e di un interesse annuo corrente dell'11% in funzione di un capitale che si accumula nell'arco di un anno, si ottiene

$$R \times (K+1)/2K = 11\% \times (12+1)/2 \times 12 = 11\% \times 13/24 = 5,9583326$$

Dove

R = interesse annuo dell'11%

K = numero delle rate anticipate.

Stimando una quota percentuale delle spese di manutenzione straordinaria , ricorrenti cioè in periodi più lunghi di un anno, come la revisione dei tetti , delle grondaie, degli scarichi, della pulizia delle facciate, delle scale etc; nonché le spese riferite alla riparazione di intonaci, tinteggiatura dei vani, sostituzione di piastrelle, riparazione di serramenti, in funzione dello stato generale di manutenzione , dell'età della costruzione e delle caratteristiche dei materiali costruttivi impiegati , pari al 10% del reddito lordo, nonché il 3% per sfitto e inesigibilità e il 4% per imposte e tasse , si ottiene il seguente reddito annuo netto relativamente locale ad uso deposito in via Plebiscito n 18:

$$\underline{\text{€ 1.048,80}} + (\underline{\text{€ 1.048,80}} \times 0,059583326) - (\underline{\text{€ 1.048,80}} \times 0,10) - (\underline{\text{€ 1.048,80}} \times 0,03) - (\underline{\text{€ 1.048,80}} \times 0,04) = \text{€ 933,00}$$

Tenendo conto che il tasso di capitalizzazione deve essere quello prevedibile in un futuro prossimo , oltre ad essere funzione dell'entità del valore capitale preventivabile dell'immobile , dei rischi non assicurabili, della sicurezza del reddito e delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene nonché del regime vincolistico delle locazioni, sulla scorta di altri tassi di capitalizzazione rilevati in loco e concernenti beni simili a quelli da valutare , si può stimare il seguente tasso di capitalizzazione:

- locale ad uso deposito 4,40%

Si può quindi determinare il **più probabile valore capitale** nel modo seguente:

locale ad uso deposito in via Plebiscito n 18

$$(\text{€ 933,00} \times 100)/4,40 = \text{€ 21.204,54}$$

**(locale ad uso deposito f 193 , plla 709, sub 16 in via Plebiscito 18 Scoglitti
fraz Vittoria)**

Tale metodo consente, riferendosi a prezzi applicati per immobili simili a quello da stimare di costruire una scala di valori e di parametri all'interno della quale trovare il valore più probabile di mercato d'applicazione.

Da indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari e dalle quotazioni riportate dall'osservatorio immobiliare più prudentiali si è potuto riscontrare, considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche , che il valore medio unitario più probabile si aggira intorno a € 760,00/mq ;

V.C. locale ad uso deposito f 193 , plla 709, sub 16 in via Plebiscito 18)
(23,00 mq) x (€ /mq 760,00) = € 17.480,00
- (€ 21.204,54+ € 17.480,00)/2= € 19.342,27

- VM LORDO locale ad uso deposito f 193 , plla 709, sub 16 in via Plebiscito 18) € 19.342,27

- VM decurtato del 15% (per assenza di garanzia per vizi)

(€ 19.342,27- € 2.901,34)= € 16.440,93 in cifra tonda € 16.400,00

i. indicazione del valore finale del bene sub 16 in via Plebiscito 18
V.M. € 16.400,00



LOTTO 2 (f 193 , plla 709, sub 15);

a.identificazione del bene: immobile sito nel Comune di Vittoria in via Plebiscito n 18 ,vano con accessorio ricavato nel terrazzo del fabbricato a piu' piani con ingresso dalla via Plebiscito n. 18, ivi compresa la comproprietà proporzionale di tutti i corpi dello stabile comuni per legge, ai confini con detta via, scala condominiale, terrazzo condominiale e sottostante appartamento degli aventi causa del dr. [REDACTED]

In catasto: f 193 , plla 709, sub 15, piano 5. Cat C2, cl 4, consistenza 20,00 mq, dati di superficie 22,00 mq, Rendita € 38,22

Il suddetto immobile, pignorato per l'intero , risulta di :

[REDACTED], diritto di proprietà per 1/1 **unità immobiliare sub 15** (atto notarile di Compravendita a rogito Not. [REDACTED])

[REDACTED] trascritto all'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Ragusa il [REDACTED]

b. sommaria descrizione dei beni : come appurato dalla documentazione acquisita presso l'U.T.C. del Comune di Vittoria e come si legge anche nell'atto di compravendita diritto di proprietà per 1/1 unità immobiliare sub 15 (atto notarile di Compravendita a rogito Not. [REDACTED])

[REDACTED] trascritto all'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Ragusa [REDACTED]), l'immobile oggetto del pignoramento, è un vano con accessorio ricavato nel terrazzo del fabbricato a cinque piani con ingresso dalla via Plebiscito n. 18,



ivi compresa la comproprietà proporzionale di tutti i corpi dello stabile comuni per legge.

Lo stabile in cui si trova ricade in zona "B" del PRG del Comune di Vittoria frazione di Scoglitti, in località balneare ben collegata alla viabilità principale e ai pubblici servizi, a vocazione residenziale /commerciale , nella immediata prossimità del litorale e del porticciolo turistico .

Si tratta di un vano con accessorio, avente una superficie commerciale complessiva di circa mq 22,00 compreso il balcone pertinenziale. Il cespite , sebbene catastalmente censito come C/2 , ovvero magazzino/deposito è di fatto strutturato come un monolocale con annesso wc e relativo balcone in parte coperto.

Lo stabile è nel suo complesso in ottimo stato di manutenzione , recentemente ristrutturato. La struttura dell'edificio è in cemento armato con cinque piani fuori terra , copertura a terrazza calpestabile dalla quale si accede al cespite staggiato.

Ci sono barriere architettoniche che precludono un comodo accesso ai vari piani dello stabile in quanto lo stesso non dispone di ascensore, vi è la possibilità di installare un servoscala condominiale con un costo orientativo medio di circa € 15.000,00.

c. stato di possesso del bene: il cespite è di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà per 1/1 unità immobiliare sub 15 (atto notarile di Compravendita a rogito Not. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]).



Il cespite al momento del sopralluogo risultava libero perché la proprietaria risulta residente in altro comune.

Si allegano: certificato di residenza, stato di famiglia e riassunto di atto di matrimonio del debitore esecutato.

c.bis) nel cespite, al momento del sopralluogo, **non risultavano presenti beni di complesso smaltimento.**

I costi di eventuale smaltimento potranno ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15 % per assenza di garanzia dei vizi.

d. non esistono formalità, vincoli, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, **esiste regolamento condominiale**(vedi allegato) ma **non trascritto**, esistono oneri di natura condominiale € 11/m, spese condominiali insolute (vedi nota dell'amministratore condominiale):

unità immobiliare sub 15 per l'anno solare precedente € 451,94, per l'anno in corso € 136,00;

d.bis) il cespite pignorato non insiste su immobile di edilizia residenziale pubblica, è stato edificato giusto NULLA OSTA N° 31 del 29/01/1966 , I VARIANTE N° 230 del 15/07/1966, II VARIANTE N° 141 del 17/05/1967, e successive SCIA (accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001) prot n° 3435 del 24 maggio 2021 e SCIA prot n. 44689 del 16 ottobre 2023 .

e. formalità che saranno cancellate e comunque non opponibili all'acquirente:

l'unità immobiliare pignorata, risulta libera da trascrizioni pregiudizievoli , iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai Registri Immobiliari ,ad eccezione delle seguenti formalità eseguite presso l'Agenzia del Territorio –Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa:

-IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA all'Agenzia delle Entrate, Ufficio

Provinciale di Ragusa Territorio, servizio di pubblicità immobiliare in [REDACTED]

[REDACTED], a garanzia di un capitale di euro 1.871, 54, di interessi di euro 648,46 e di spese euro 480,00, a seguito di decreto ingiuntivo, numero 1171/2015 di repertorio , emesso dal Giudice di Pace di Vittoria (RG) in data [REDACTED]

Grava su:

immobile in Scoglitti fra. Di Vittoria in via Plebiscito n 18: locale ad uso deposito f 193 , plla 709, sub 16, piano 5. Cat C2, cl 4, consistenza 20,00 mq, dati di superficie mq 23,00, Rendita € 38,22;

immobile in Scoglitti fra. Di Vittoria in via Plebiscito n 18 locale ad uso deposito f 193 , plla 709, sub 15, piano 5. Cat C2, cl 4, consistenza 20,00 mq, dati di superficie mq 22,00, Rendita € 38,22;

-ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso dal Tribunale di Ragusa, sezione esecuzioni immobiliari, [REDACTED]

[REDACTED] , trascritto all'Agenzia delle Entrate , Ufficio Provinciale di Ragusa-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 6 marzo 2025 ai numeri 3617/2665.

Grava su:

immobile in Scoglitti fra. Di Vittoria in via Plebiscito n 18: locale ad uso deposito f 193 , plla 709, sub 16, piano 5. Cat C2, cl 4, consistenza 20,00 mq, dati di superficie mq 23,00, Rendita € 38,22;

immobile in Scoglitti fra. Di Vittoria in via Plebiscito n 18 locale ad uso

deposito f 193 , plla 709, sub 15, piano 5. Cat C2, cl 4, consistenza 20,00 mq, dati di superficie mq 22,00, Rendita € 38,22;

f. per quanto riguarda **la regolarità edilizia**, si fa riferimento a quanto già specificato al punto **C) ovvero:**

Presso l'UTC del Comune di Vittoria , dall'analisi del fascicolo relativo allo stabile in via Plebiscito 18 , si è riscontrato che lo stabile in cui è ubicato il cespite è stato realizzato giusto NULLA OSTA N 31 del 29/01/1966 , I VARIANTE N 230 del 15/07/1966, II VARIANTE N 141 del 17/05/1967, successivamente con SCIA (accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001) prot n 3435 del 24 maggio 2021 e con SCIA prot n. 44689 del 16 ottobre 2023, si regolarizzavano alcune incongruenze citate nelle relazioni allegate, quali nella fattispecie un leggero ampliamento rispetto a quanto autorizzato con la II VARIANTE II n. 141 del 17/05/1967(vedi documentazione SCIA prot n 3435 del 24 maggio 2021) e la categoria catastale che andava dichiarata come C/2 conformemente alla destinazione urbanistica.

b) nei fascicoli dell'UTC del Comune di Vittoria non è stata riscontrata dichiarazione **di abitabilità/agibilità del cespite** .

c) non sono state riscontrate presso i fascicoli dell'UTC del Comune di Vittoria domande di sanatoria ,successive alle autorizzazioni di cui sopra, per abusi relativi al cespite staggitto.

Durante il sopralluogo è stata accertata la rispondenza tra lo stato dei luoghi , il progetto autorizzato SCIA prot n 3435 del 24 maggio 2021 e SCIA SCIA prot n. 44689 del 16 ottobre 2023 ma non con le planimetrie catastali(che si allegano) , queste ultime non riportano il WC così come riscontrato sui

luoghi, per la regolarizzazione catastale , come già indicato al punto B)c., costo presunto oneri di regolarizzazione catastale di circa € 100 (competenze tecniche a parte).

g. non si allega alla presente relazione di stima l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) dell'immobile, in quanto non è prevista per questa tipologia di cespite.

h. analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

l'immobile oggetto del pignoramento, è un vano con accessorio ricavato nel terrazzo del fabbricato a cinque piani con ingresso dalla via Plebiscito n. 18, avente una superficie commerciale complessiva di circa mq 22,00 compreso il balcone pertinenziale. Il cespite , sebbene catastalmente censito come C/2 , ovvero magazzino/deposito è di fatto strutturato come un monolocale con annesso wc e relativo balcone in parte coperto.

L'immobile , è articolato in un ambiente unico della superficie netta di circa mq 12,96 dotato di ampia apertura, un wc della superficie netta di circa mq 2,08 , oltre balcone pertinenziale della superficie netta di circa mq 6,00 .

Il cespite è in ottimo stato di manutenzione. La pavimentazione è in ceramica, gli infissi sono in alluminio preverniciato con vetrocamera, il bagno è rivestito in ceramica, il balcone ha la pavimentazione in ceramica e la ringhiera in alluminio preverniciato ,le pareti esterne sono rivestite con intonaco plastico.

Lo stabile è nel suo complesso in ottimo stato di manutenzione , recentemente ristrutturato. La struttura dell'edificio è in cemento armato con cinque piani fuori terra , copertura a terrazza calpestabile dalla quale si accede al cespite staggito.

L'impianto idrico e fognante sono collegati alla rete comunale, l'impianto elettrico presenta il salvavita, al momento del sopralluogo non erano presenti gli interruttori; non c'è impianto di riscaldamento.

Ci sono barriere architettoniche che precludono un comodo accesso ai vari piani dello stabile in quanto lo stesso non dispone di ascensore, vi è la possibilità di installare un servoscala condominiale con un costo orientativo medio di circa € 15.000,00.

Al momento del sopralluogo **non risultavano presenti beni di complesso smaltimento.**

Il cespite è di proprietà di [REDACTED], diritto di proprietà per 1/1 unità immobiliare sub 15 ([REDACTED]) al n. [REDACTED] trascritto all'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Ragusa il [REDACTED]

Il cespite al momento del sopralluogo risultava libero perché la proprietaria risulta residente in altro comune, **non risultavano presenti beni di complesso smaltimento.**

Si allegano: certificato di residenza, stato di famiglia e riassunto di atto di matrimonio del debitore esecutato.

Esiste regolamento condominiale(vedi allegato) ma **non trascritto**, esistono oneri di natura condominiale € 11 mensili, spese condominiali insolute (vedi nota dell'amministratore condominiale):

unità immobiliare sub 15 per l'anno solare precedente € 451,94, per l'anno in corso € 136,00;

Non esistono formalità, vincoli, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente. Le formalità che saranno cancellate e comunque non opponibili all'acquirente:

- formalità eseguite presso l'Agenzia del Territorio –Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa:

-IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa Territorio, servizio di pubblicità immobiliare in data [REDACTED] [REDACTED] per euro 3.000,00 a favore di "[REDACTED] [REDACTED] a garanzia di un capitale di euro 1.871, 54, di interessi di euro 648,46 e di spese euro 480,00, a seguito di decreto ingiuntivo, numero 1171/2015 di repertorio , emesso dal Giudice di Pace di Vittoria (RG) in data [REDACTED] [REDACTED]

Grava su:

immobile in Scoglitti fra. Di Vittoria in via Plebiscito n 18: locale ad uso deposito f 193 , plla 709, sub 16, piano 5. Cat C2, cl 4, consistenza 20,00 mq, dati di superficie mq 23,00, Rendita € 38,22;

immobile in Scoglitti fra. Di Vittoria in via Plebiscito n 18 locale ad uso deposito f 193 , plla 709, sub 15, piano 5. Cat C2, cl 4, consistenza 20,00 mq, dati di superficie mq 22,00, Rendita € 38,22;

-ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso dal Tribunale di Ragusa, sezione esecuzioni immobiliari, [REDACTED] [REDACTED] , trascritto all'Agenzia delle Entrate , Ufficio Provinciale di Ragusa-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data [REDACTED] [REDACTED]

Grava su:

immobile in Scoglitti fra. Di Vittoria in via Plebiscito n 18: locale ad uso deposito f 193 , plla 709, sub 16, piano 5. Cat C2, cl 4, consistenza 20,00 mq, dati di superficie mq 23,00, Rendita € 38,22;

immobile in Scoglitti fra. Di Vittoria in via Plebiscito n 18 locale ad uso deposito f 193 , plla 709, sub 15, piano 5. Cat C2, cl 4, consistenza 20,00 mq, dati di superficie mq 22,00, Rendita € 38,22

QUADRO SINOTTICO SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI	
LOTTO 2 -locale ad uso deposito f 193 , plla 709, sub 15, piano 5. Cat C2, cl 4, consistenza 20,00 mq via Plebiscito n 18 Scoglitti frazione di Vittoria	
Superficie netta singoli ambienti	ambiente unico superficie netta mq 12,96 , wc superficie netta circa mq 2.08
Pertinenze :	balcone pertinenziale superficie netta circa mq 6,00
Superficie commerciale :	sup lorda circa mq 20,88 +balcone 6.00 x25% = mq 22,38 SC 22,00 mq
Esposizione:	ottima l'esposizione
Manutenzione:	ottimo lo stato di manutenzione

STIMA DEL VALORE

(locale ad uso deposito f 193 , plla 709, sub 15 in via Plebiscito 18 Scoglitti fraz Vittoria)

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno eseguire due metodi di stima in modo da pervenire al valore di mercato più probabile eseguendo la media dei valori trovati.



I procedimenti estimativi utilizzati sono:

- stima analitica o in base alla capitalizzazione dei redditi;
- stima sintetica.

Stima analitica o in base alla capitalizzazione dei redditi

**(locale ad uso deposito f 193 , plla 709, sub 15 in via Plebiscito 18 Scoglitti
fraz Vittoria)**

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare i redditi futuri e scontarli al momento della stima. Tale metodo si articola in tre fasi: determinazione dei redditi da capitalizzare, determinazione del tasso di capitalizzazione, e capitalizzazione.

L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuo lordo; a tale elemento verrà aggiunto:

- c) l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto della periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipata di pagamento;
- d) le spese di manutenzione che sono a carico del proprietario.

In merito al reddito annuo lordo, si fa riferimento alla banca dati dei valori di locazione dell'osservatorio immobiliare e ai dati riportati dalle agenzie immobiliari del territorio, i quali tengono conto oltre che della classificazione catastale anche delle finiture , della ubicazione e delle caratteristiche dell'intero stabile in cui insiste , pertanto considerando una media dei valori proposti dal mercato e dall'osservatorio i quali si aggirano intorno ad un valore medio di € 3,80/mq, riferiti ad immobili simili che gravitano nell'area oggetto di interesse .



Sulla scorta di tali dati attendibili di stima si può ritenere equo considerare un canone:

- per il locale ad uso deposito f 193 , plla 709, sub 15 in via Plebiscito 18

Scoglitti € 3,80/mq;

Quindi il reddito annuo è il seguente:

$$- \text{mq } 22,00 \times \text{€ /mq } 3,80 \times 12 = \underline{\text{€ } 1.003,20}$$

In merito all'interesse sulle rate di affitto, tenuto conto della periodicità mensile anticipata delle rate stesse e di un interesse annuo corrente dell'11% in funzione di un capitale che si accumula nell'arco di un anno, si ottiene

$$R \times (K+1)/2K = 11\% \times (12+1)/2 \times 12 = 11\% \times 13/24 = 5,9583326$$

Dove

R = interesse annuo dell'11%

K = numero delle rate anticipate.

Stimando una quota percentuale delle spese di manutenzione straordinaria , ricorrenti cioè in periodi più lunghi di un anno, come la revisione dei tetti , delle grondaie, degli scarichi, della pulizia delle facciate, delle scale etc; nonché le spese riferite alla riparazione di intonaci, tinteggiatura dei vani, sostituzione di piastrelle, riparazione di serramenti, in funzione dello stato generale di manutenzione , dell'età della costruzione e delle caratteristiche dei materiali costruttivi impiegati , pari al 10% del reddito lordo, nonché il 3% per sfitto e inesigibilità e il 4% per imposte e tasse , si ottiene il seguente reddito annuo netto relativamente locale ad uso deposito **sub 15** in via Plebiscito 18:

$$\underline{\text{€ 1.003,20}} + (\underline{\text{€ 1.003,20}} \times 0,059583326) - (\underline{\text{€ 1.003,20}} \times 0,10) - (\underline{\text{€ 1.003,20}} \times 0,03) - (\underline{\text{€ 1.003,20}} \times 0,04) = \text{€ 892,44}$$

Tenendo conto che il tasso di capitalizzazione deve essere quello prevedibile in un futuro prossimo, oltre ad essere funzione dell'entità del valore capitale preventivabile dell'immobile, dei rischi non assicurabili, della sicurezza del reddito e delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene nonché del regime vincolistico delle locazioni, sulla scorta di altri tassi di capitalizzazione rilevati in loco e concernenti beni simili a quelli da valutare, si può stimare il seguente tasso di capitalizzazione:

- locale ad uso deposito 4,40%

Si può quindi determinare il **più probabile valore capitale** nel modo seguente:

locale ad uso deposito in via Plebiscito n 18

$$(\text{€ 892,44} \times 100) / 4,40 = \text{€ 20.282,73}$$

Stima sintetica

(locale ad uso deposito f 193, plla 709, sub 15 in via Plebiscito 18 Scoglitti fraz Vittoria)

Tale metodo consente, riferendosi a prezzi applicati per immobili simili a quello da stimare di costruire una scala di valori e di parametri all'interno della quale trovare il valore più probabile di mercato d'applicazione.

Da indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari e dalle quotazioni riportate dall'osservatorio immobiliare più prudentiali si è potuto riscontrare, considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche, che il valore medio unitario più probabile si aggira intorno a € 760,00/mq ;

V.C. locale ad uso deposito f 193 , plla 709, sub 15 in via Plebiscito 18)

$(22,00 \text{ mq}) \times (\text{€} / \text{mq} 760,00) = \text{€} 16.720,00$

$-(\text{€} 20.282,73 + \text{€} 16.720,00)/2 = \text{€} 18.501,36$

- VM LORDO locale ad uso deposito f 193 , plla 709, sub 16 in via Plebiscito 18) € 18.501,36

- VM decurtato del 15% (per assenza di garanzia per vizi)

(€ 18.501,36- € 2.275,20)= € 16.226,16 in cifra tonda € 16.200,00

ii. indicazione del valore finale del bene sub 15 in via Plebiscito 18

V.M. € 16.200,00

l. i beni sono pignorati nell'intero

j. si allegano foto interne ed esterne

k. si deposita presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica, unitamente a una dettagliata nota spese per le attività svolte, la relazione di stima e i relativi allegati oltre trenta giorni prima dell'udienza fissata ;

l. si trasmette al creditore e al debitore copia della relazione di stima;

m. non risultano alla data odierna richieste di sospensione;

n. si allegano alla relazione di stima tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

o. il perito sarà presente all'udienza fissata per fornire eventuali chiarimenti alle parti o al Giudice Esecutivo.

p. si inserisce dopo la relazione lo schema (ALLEGATO 4) del LOTTO 1 e del LOTTO 2 riepilogativo dei dati rilevanti dei lotti.



SONO STATI ACQUISITI

- copia atti di provenienza;
- visure catastali storiche;
- estratto di mappa;
- planimetrie catastali;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- Certificato storico di residenza del “Debitore Esecutato”;
- Certificato di stato di famiglia del “Debitore Esecutato”;
- estratto per riassunto atto di matrimonio del “debitore esecutato”.

DOCUMENTAZIONE

- Documentazione urbanistica estratta dai fascicoli dell’UTC del Comune di Vittoria

CONCLUSIONI

Con quanto sopra si ritiene di aver assolto il mandato ricevuto dal Tribunale.

Modica li 03/09/2025

Il C.T.U.

