TRIBUNALE DI RAGUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE GENERALE

DI CONSULENZA DI UFFICIO

Proc. n. 344/2024 R.G.E.

Debitore:

Creditore:

Giudice: Dott. DI CATALDO CARLO

Curatore: Avv. ZISA RAFFAELLA

C.T.U.: Ing. ESPOSITO Eduardo

Firmato Da: ESPOSITO EDUARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39d4a9deb8ea7c2da833fced33e10cba

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

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Eduardo Esposito, con nomina del Giudice dott. Carlo Di Cataldo del 25/01/2025 quale C.T.U. per il Contenzioso Civile in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa con numero d'ordine 938, con studio in Vittoria nella via C. Alberto n° 294, ha accettato l'incarico in data 29/01/2025.

Sono stati effettuati, confrontandosi con il custode, tutte le verifiche preliminari quali 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, la completezza/idoneità dei documenti in atti, la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari, 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, 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, la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari, la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

In data 04/04/2025, previo avviso alle parti ed in accordo con il custode, ci si è recati presso i beni in Vittoria nella via Firenze n.1E piano terra.

Sono stati effettuati ulteriori accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate per individuare i titoli di provenienza ed effettuata richiesta di Accesso agli Atti presso l'UTC di Vittoria.

Sulla base di quanto riscontrato nel corso delle operazioni di sopralluogo, evidenziato dalla documentazione fotografica prodotta in allegato alla presente, nonché

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

Firmato Da: ESPOSITO EDUARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39d4a9deb8ea7c2da833fced33e10cba

sulla scorta della documentazione reperita, in esecuzione del mandato conferito, si redige e rassegna al Sig. Giudice la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio con i relativi allegati e documentazione.

MANDATO:

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 se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ 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

Firmato Da: ESPOSITO EDUARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39d4a9deb8ea7c2da833fced33e10cba

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

all'allegato n. 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. 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 dei 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 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 smaltimento2. 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 l n. 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 IACP etc.,) 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

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

Firmato Da: ESPOSITO EDUARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39d4a9deb8ea7c2da833fced33e10cba

stesso:
- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
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, - 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

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

Firmato Da: ESPOSITO EDUARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39d4a9deb8ea7c2da833fced33e10cba

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*) NB., 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.*

LOCALIZZAZIONE DEI BENI

I beni oggetto di stima possono essere individuati come unico lotto trattandosi di una civile abitazione e del garage di pertinenza all'interno del condominio sito in Vittoria, nella via Firenze 1E. Lo stabile, a quattro elevazioni fuori terra, si trova all'interno del perimetro urbano della città di Vittoria, in una zona semiperiferica che tuttavia è molto frequentata in quanto la via Firenze è un importante collegamento urbano tra due quartieri molto abitati.

– **Civile abitazione in appartamento:** piena proprietà di ********** **********, a seguito di atto di compravendita a rogito del Dott. Morello Filippo in Ispica (RG) del 21/12/2006 rep. n. 36739, sito in Vittoria (RG) nella via Firenze n.1E piano terra rialzato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria al Foglio 88 part.1044 sub.9 piano T cat. A/3, classe 3, 6,5 vani, R.C. € 352,48. (COORDINATE 36.960139, 14.533696)

– **Box auto**: piena proprietà di il4/06/1966, DBN GPP 66H64 M088P, a seguito di atto di compravendita a rogito del

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

Firmato Da: ESPOSITO EDUARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39d4a9deb8ea7c2da833fced33e10cba

Dott. Morello Filippo in Ispica (RG) del 21/12/2006 rep. n. 36739, sito in Vittoria (RG) nella via Firenze n.1E piano seminterrato, al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria al Foglio 88 part.1044 sub.71 piano S1 cat. C/6, classe 2, mq.23, R.C. €51,08. (COORDINATE 36.960139, 14.533696)

Si è verificato l'atto di esecuzione e la documentazione ipo-catastale verificando la completezza dei documenti in atti e la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di stima immobiliare in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari.
Si sono riscontrate incongruenze/difformità/irregolarità nei beni sottoposti a pignoramento; in particolare si sono riscontrate modifiche interne ed in prospetto nell'unità immobiliare. Urbanisticamente tali difformità sono configurabili come abusi edilizi di lieve entità e quindi regolarizzabili. **Si dovrà comunque procedere alla regolarizzazione urbanistica**.

L'unità abitativa, allo stato attuale, è così costituita:

- Appartamento al piano terra (sub. 9), su unico livello per circa 100mq composta da un soggiorno di circa 24mq ed una cucina di circa 18mq, un ripostiglio di circa 2mq, tre camere da letto rispettivamente di circa 9mq, 13mq e 16mq, un bagno di circa 4mq (con accesso dalla cucina) ed un bagno di circa 7mq, una lavanderia di circa 5mq (ottenuta chiudendo abusivamente con struttura precaria una veranda) ed un altro ripostiglio di circa 3mq (ottenuto chiudendo abusivamente con struttura precaria una veranda), un balcone per circa 11mq. L'abitazione si presenta internamente rifinita ed in buono stato di conservazione, con finiture dell'epoca di costruzione (inizio anni 2000). Negli ambienti sono presenti termosifoni alimentati da caldaia a condensazione ed uno split per la climatizzazione estiva nel soggiorno, gli infissi sono in alluminio taglio freddo con vetro camera e veneziane in alluminio. Si sono rilevate diverse difformità urbanistiche e catastali:

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

Firmato Da: ESPOSITO EDUARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39d4a9deb8ea7c2da833fced33e10cba

- ingrandimento della porta che separa il soggiorno dalla cucina: tale modifica può essere mantenuta - Sarà necessario provvedere alla regolarizzazione sia urbanisticamente che catastalmente con la nuova rappresentazione;
- cambio d'uso della lavanderia in bagno (con accesso dalla cucina): tale modifica non soddisfa i requisiti igienico sanitari poiché non è stato realizzato un filtro (antibagno) – Sarà necessario provvedere alla regolarizzazione tramite ripristino della lavanderia;
- chiusura con struttura precaria della veranda prospiciente la cucina con cambio d'uso da veranda a lavanderia: tale modifica può essere mantenuta a condizione che venga ripristinato l'uso di veranda, condizione necessaria per poter procedere alla regolarizzazione della chiusura con struttura precaria ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003 – Sarà necessario provvedere alla regolarizzazione urbanistica.
- chiusura con struttura precaria della veranda della cameretta con cambio d'uso da veranda a ripostiglio: tale modifica può essere mantenuta a condizione che venga ripristinato l'uso di veranda, condizione necessaria per poter procedere alla regolarizzazione della chiusura con struttura precaria ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003 – Sarà necessario provvedere alla regolarizzazione urbanistica.

- Box auto al piano seminterrato (sub. 71) di circa 25mq con irregolarità urbanistica e strutturale. Il locale si presenta in condizioni mediocri, con illuminazione ed impianto elettrico in buono stato. Al suo interno vi è stato realizzato abusivamente un soppalco in legno accessibile internamente con scala a pioli. Tale soppalco non può essere mantenuto poiché si configura come un intervento strutturale realizzato in assenza di calcolo/deposito/verifica strutturale. Sarà necessario procedere alla regolarizzazione urbanistica e

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

Firmato Da: ESPOSITO EDUARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39d4a9deb8ea7c2da833fced33e10cba

strutturale tramite ripristino dello stato dei luoghi e rimozione del soppalco realizzato.

Esternamente lo stabile si presenta ben rifinito, i ballatoi sono in buono stato di conservazione e non si evincono opere condominiali necessarie nel breve periodo.

A. REGOLARITA' URBANISTICA: L'intero stabile, denominato "CORPO A", è stato edificato in seguito a rilascio della C.E. n.192 del 17/05/2000. Successivamente è stata rilasciata C.E. n.240 del 15/05/2003 in variante e rinnovo della precedente C.E.. È stata poi rilasciata ulteriore C.E. in variante n. 635 del 02/12/2005. In data 07/04/2009 è stata rilasciata Abitabilità dal Comune di Vittoria.

Di seguito si riepilogano le difformità rilevate rispetto alla documentazione urbanistica approvata ed alle planimetrie catastali depositate:

- Al piano terra:
  - <u>ingrandimento della porta che separa il soggiorno dalla cucina</u>;
  - <u>cambio d'uso della lavanderia in bagno (con accesso dalla cucina)</u>;
  - <u>chiusura con struttura precaria della veranda prospiciente la cucina con cambio d'uso da veranda a lavanderia</u>;
- <u>chiusura con struttura precaria della veranda della cameretta con cambio d'uso da veranda a ripostiglio</u>
- Al piano seminterrato:
  - <u>Realizzazione dentro il garage di un soppalco in legno con scala a pioli</u>.

Per la regolarizzazione sarà necessaria presentare una CILA IN SANATORIA per modifiche interne ed opere di cui all'art.20 L.R. 4/2003 con il pagamento della sanzione minima di 1.000€ (tale importo potrebbe comunque essere

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

Firmato Da: ESPOSITO EDUARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39d4a9deb8ea7c2da833fced33e10cba

soggetto a ricalcolo a seguito di istruzione pratica urbanistica) ed il pagamento di 200€ (8mq x 25€/mq) per la chiusura delle verande. Si dovrà quindi procedere al ripristino dello stato dei luoghi relativamente alla lavanderia trasformata in bagno ed alla veranda trasformata in lavanderia nonché demolire il soppalco nel garage con una spesa stimata (tra opere edili di demolizione e ripristini e conferimento in discarica pari a circa 2.000€). Successivamente si dovrà provvedere alla nuova rappresentazione planimetrica catastale dell'appartamento. Il costo stimato per le competenze tecniche è pari a 1.500€ per la pratica edilizia e 500€ per quella catastale: **costo complessivo stimato per la regolarizzazione pari a 5.200€.**

Elenco delle formalità pregiudizievoli:

-ABITAZIONE (sub.9)

1. ISCRIZIONE del 14/03/2016 - Registro Particolare 598 Registro Generale 3154 Pubblico ufficiale SAGGIO GIOVANNI Repertorio 229/178 del 11/03/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA;

2. ISCRIZIONE del 02/07/2024 - Registro Particolare 955 Registro Generale 11132 Pubblico ufficiale MORELLO FILIPPO Repertorio 26352/7960 del 13/07/2004
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

3. TRASCRIZIONE del 12/07/2024 - Registro Particolare 8641 Registro Generale 11865 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1488/2024 del 21/06/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. TRASCRIZIONE del 16/01/2025 - Registro Particolare 584 Registro Generale 800 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3409 del 11/12/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

-BOX AUTO (sub.71)

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

Firmato Da: ESPOSITO EDUARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39d4a9deb8ea7c2da833fced33e10cba

1. ISCRIZIONE del 14/03/2016 - Registro Particolare 598 Registro Generale 3154 Pubblico ufficiale SAGGIO GIOVANNI Repertorio 229/178 del 11/03/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

2. ISCRIZIONE del 02/07/2024 - Registro Particolare 955 Registro Generale 11132Pubblico ufficiale MORELLO FILIPPO Repertorio 26352/7960 del 13/07/2004
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO

3. TRASCRIZIONE del 12/07/2024 - Registro Particolare 8641 Registro Generale 11865 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1488/2024 del 21/06/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. TRASCRIZIONE del 16/01/2025 - Registro Particolare 584 Registro Generale 800 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3409 del 11/12/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

B. La situazione occupazionale del lotto unico al momento del sopralluogo è la seguente: OCCUPATO, in uso all'esecutato ed al proprio nucleo familiare.

C. Trattandosi di una unità immobiliare con garage pertinenziale facente parte di un condominio, sono previste spese condominiali**: Il canone mensile condominiale per i beni in oggetto è di circa 30€/mese**. Sentito l'Amministratore del Condominio e su esplicita richiesta del CTU, lo stesso ha calcolato un **debito verso il condominio attualmente pari a circa 3.200€.**

D. Non risultano titoli dei terzi occupanti.

E. Non risultano provvedimenti di assegnazione della casa.

VALUTAZIONI DEL BENE:

Il valore del bene viene calcolato al netto dei costi regolarizzazione; viste le reali caratteristiche dello stabile, per la valutazione delle unità immobiliari ci si è riferiti alle

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

Firmato Da: ESPOSITO EDUARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39d4a9deb8ea7c2da833fced33e10cba

recenti offerte di vendita di immobili, secondo i vari usi, nella zona ove è ubicato riscontrate in Vittoria. Considerando quindi le superfici lorde di ambienti adibiti all'uso per cui sono destinati (al netto delle regolarizzazioni) e pertinenze si sono calcolate le rispettive superfici commerciali ed assegnati i valori unitari come sotto riportato. I valori riscontrati sono stati variati opportunamente con i coefficienti oggettivi in considerazione alle specifiche condizioni di conservazione.

Zona: PERIFERICA A NORD DEL CENTRO – OMI D3 semestre 2025/1;

Tipologia prevalente: Abitazione di tipo economico;

Tipologia in esame: Abitazioni civili e Box.

Si sono quindi attribuiti i seguenti valori medio-alti:

- Per Abitazioni 850,00 €/mq di superficie commerciale;
- Per Box auto 355,00 €/mq di superficie commerciale;

Quindi si ha:

<u>Abitazione PT sub. 9, cat. A/3</u>

Superfici: 100,00 mq (abitazione) + 21,00mq (balcone)

superficie commerciale x valore/mq

[100,00 mq + (21,00 mq x 25%) x 850,00 €/mq = 105,30mq x 850,00 €/mq = 89.505,00€

<u>Locale Box auto PS1 sub. 71, cat. C/6</u>

Superficie: 25,00 mq

superficie commerciale x valore/mq

25,00 mq x 355,00 €/mq = 8.875,00 €

Ottenendo un **<u>valore complessivo per l'intero lotto unico pari a 98.380,00€.</u>**

A tale cifra occorre ancora applicare una diminuzione della stima per assenza della garanzia per vizi occulti pari al 15% del valore calcolato ottenendo un valore finale di € 83.623,00. A tale cifra occorre ancora sottrarre i costi di regolarizzazione che sono

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

Firmato Da: ESPOSITO EDUARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39d4a9deb8ea7c2da833fced33e10cba

stati stimati in 5.200,00€ ottenendo un **valore finale di vendita del lotto unico pari a 78.423,00€.**

Si ricorda che sussiste un debito residuo con il condominio attualmente pari a circa 3.200€ con incremento mensile di circa 30€ e che si dovrà procedere, prima della vendita, alla redazione dell'APE (costo pari a 250,00€) previo accatastamento dell'impianto termico e redazione del libretto impianti (costo di circa 200,00€)

Alla presente relazione vengono allegati la scheda riassuntiva redatta e documentazione fotografica, catastale ed urbanistica reperita.

La presente relazione è stata redatta, ultimata e sottoscritta dal tecnico incaricato Dott. Ing. Eduardo Esposito che con ciò ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli. Lo scrivente conclude la presente relazione tecnica dichiarandosi disponibile per qualsiasi chiarimento inerente a quanto sopra esposto.

Vittoria, 06/12/2025

Il Tecnico
(Dott. Ing. Eduardo Esposito)

Firmato Da: ESPOSITO EDUARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39d4a9deb8ea7c2da833fced33e10cba

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