

Ing. Giorgio Sammito

Via Vanella 11, n° 11

97015 MODICA (RG)

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI RAGUSA

Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Proc. es. Imm. n. 04/2024 Ruolo Gen. Esecuzioni Immobiliari

promossa da: *****

C.F.: *****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro: *****

C.F. :*****

Terzi datore di ipoteca:

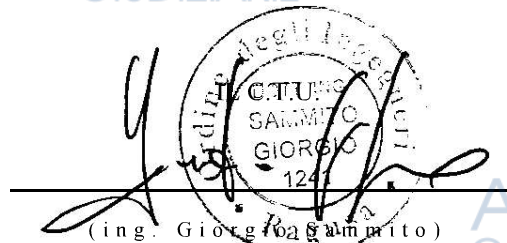
C.F. : *****

C.F. : *****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Modica, 18 Ottobre 2024


(ing. Giorgio Sammito)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ALLEGATO N.4

SCHEMA RIEPILOGATIVO (SCHEDA SINTETICA E SCHEDAIMMOBILE)

SCHEDA SINTETICA

Lotto 1

Esec. 4/2024 contro: ***** , c.f.: ***** Giudice Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario Dott./Avv. Maria Beretta Esperto del procedimento: Ing. Giorgio Sammito	
Diritto	Proprietà 1/1.
Bene	Fabbricato indipendente con piccoli abusi
Ubicazione	Comune di Vittoria(RG), C.da Spedalotto s.n.c, (Coord. Geografiche: (37° 1'39.96"N, 14°31'4.48"E)
Titolarità	Il cespite Lotto 1 risultano appartenere in piena proprietà al ***** in regime di comunione legale dei beni con la ***** , pervenuti in virtù dell'atto di compravendita del 10.01.1996 a rogito del notaio Guglielmino Giovanni, Vittoria, numero di repertorio 24202 trascritto presso la conservatoria dei registri dei beni immobiliari di Ragusa in data 13.01.1996 nn. 622/530; il sig.ri esegutati risultano terzi datori di ipoteca.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui ultimo atto risale al 10.01.1996, notaio Guglielmino Giovanni n. 24202 del repertorio.
Dati Catastali	N.C.E.U. del Comune di Vittoria al foglio 7 p.lla 428, sub. 2 cat. A/3, classe 1, vani 5, rendita € 230,60, e sub. 3 Piano T, Cat. C/6, cl. 1, consistenza 40 m ² ed sub. 1 bene comune non censibile con annotazione "giardino"- Planimetrie leggermente difformi
Lotto	LOTTO 1 (1/2)
Occupazione	Abitato da dai soggetti esegutati, il figlio e la compagna di quest'ultimo
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi	Irregolarità presenti – regolarizzabili con 1. demolizione di corpo locale tecnico; 2. pratica urbanistica per abusi interni

Immobile insanabile	
Titolarità Urbanistica	CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA La consistenza del fabbricato fu regolarizzata dalla C.E. in Sanatoria n. 434 rilasciata dal Comune di Vittoria - Settore Urbanistica, il 20.06.2001 al sig. ***** - già rilasciata
Agibilità/Abitabilità	Non presente
Divisibilità	Non divisibile
Valore di Mercato	€ 53.000,00
Valore di Vendita Forzata	€ 53.000,00
Vendibilità e motivo	Fabbricato indipendente con terreno circostante - verificare autorizzazione del Varco di accesso
Vincoli	Zona agricola
Edilizia agevolata	NO
Oneri	Oneri per regolarizzazione pari a € 6.950,00, costi relativi a demolizioni, regolarizzazione interni, revisione planimetrie catastali, revisione fossa a tenuta, certificati impianti.
APE/CDU	I presumibili costi di redazione dell'APE (comprensivi del certificato impianti da allegare) € 500,00
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	Iscrizione contro del 11/03/2004 - Reg. part. 1552, Reg. gen. 4568 a favore di Tribunale di Modena repertorio n. 236 del 04.08.2000, ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - per un montante ipotecario totale pari a € 51.645,69, contro il terzo datore di ipoteca debitore ***** (*****) per il diritto di <i>proprietà per la quota 1/2</i> , gravante su immobile N.C.E.U. del Comune di Vittoria, foglio 7, p.lla n. 428, sub. 2-3 (Lotto 1) e immobile censito al C.T. foglio 7, p.lla 427 (p.lla madre Lotto 2), e p.lla ****, quest'ultima non oggetto di procedura
	Iscrizione contro del 25/03/2014 - Reg. part. 467, Reg. gen. 3705, a favore di ***** ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per un montante ipotecario totale pari a € 225.000,00, contro il terzo datore di ipoteca debitore ***** e ***** per il diritto di <i>proprietà per la quota 1/1 in regime di comunione legale dei beni</i> , gravante su immobile N.C.E.U. del Comune di Vittoria, foglio 7, p.lla n. 428, sub. 2-3 (Lotto 1) e immobile censito al N.C.E.U. foglio 7, p.lla 454 (Lotto 2)
	Iscrizione contro del 03/10/2023 - Reg. part. 1298, Reg. gen. 15817, a favore di ***** ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, per un montante ipotecario totale pari a € 232.050,44, contro debitore ***** e *****

***** per il diritto di proprietà per la quota 1/1 in regime di comunione legale dei beni, gravante su immobile N.C.E.U. del Comune di Vittoria, foglio 7, p.lla n. 428, sub.1- 2-3 (Lotto 1) e immobile censito al N.C.E.U. foglio 7, p.lla 454 (Lotto 2); ed inoltre su immobile censito al C.T. foglio *, p.lla ***, p.lla ***, e N.C.E.U. foglio *, p.lla *** sub. *, C.T. foglio *, p.lla ***



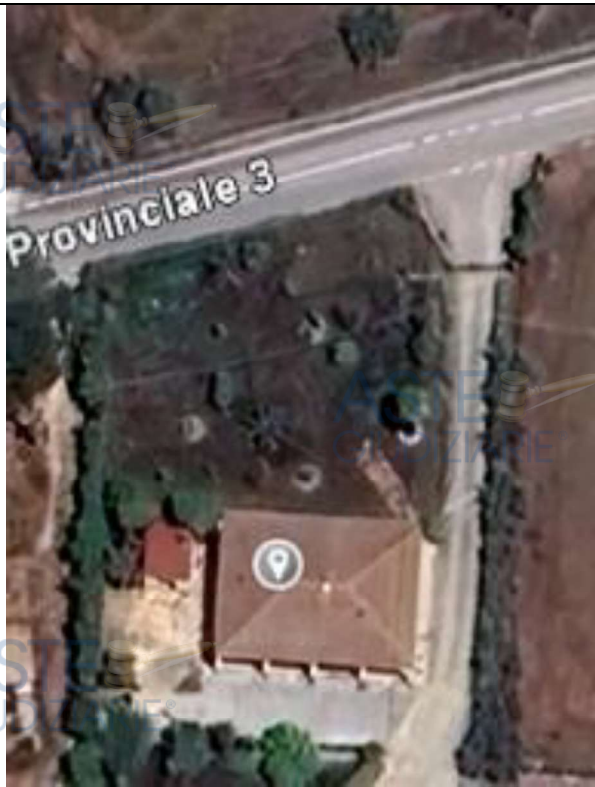
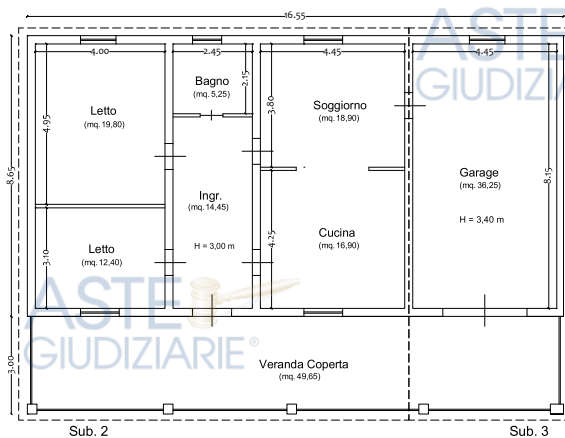
14/12/2023

proprietà pe

Lotto UNICO A (1/2)



Valore di stima di VENDITA FORZATA	€. 53.000,00
------------------------------------	--------------





TRIBUNALE DI RAGUSA

Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

All'Ill.mo Sig. G.I. Dott. Carlo Di Cataldo



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO 1



Procedura esecutiva per esecuzione immobiliare n. 04/2024 R.G. Es. Imm.
promossa da: *****



contro: *****



Terzi datore di ipoteca:





CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Sommario

Identificazione dei beni oggetto di stima	4
1 Operazioni peritali	7
2 Espletamento dell'incarico	8
2.1 Quesito a) identificazione del bene	8
2.2 Quesito b) Sommaria descrizione del bene	10
2.3 Quesito c) Stato di possesso del bene LOTT O A	13
2.4 Quesito d) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente	13
2.5 Quesito e) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente	15
2.6 Quesito f) Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso	16
2.7 Quesito g) Attestazione di prestazione energetica	18
2.8 Quesito h) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa	18
2.8.1 Stima dell'immobile Lotto 1	20
2.9 Quesito i) Indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni	23
2.10 Quesito l) Motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene	23
2.11 Quesito j) Eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree	24
3 CONCLUSIONI	30
Elenco allegati	31





pagina lasciata volutamente bianca



IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Il sottoscritto dott. ing. Giorgio Sammito, con studio in Modica in via Vanella 11 civ. n° 11, è stato nominato perito estimatore con provvedimento del 03/01/2024 dal Giudice dell'esecuzione dott. Carlo Di Cataldo in riferimento all'esecuzione immobiliare n. 4/2024 del Ruolo Generale, procedura esecutiva per la quale ha accettato l'incarico e prestato giuramento il 02/02/2024.

Il mandato ricevuto poneva di predisporre la relazione di stima con i seguenti contenuti:

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 essere 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"

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o ;

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; quantificare i possibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs n. 192/2005; 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);

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



RELAZIONE DI STIMA

Ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V. Ill.ma nella suddetta procedura esecutiva, il sottoscritto procedeva alla stima ed altro dei seguenti immobili:

- ✓ Fabbricato indipendente per civile abitazione sito in C.da Spedalotto s.n.c, Vittoria(RG) costituito da una costruzione su unico livello, locale garage, copertura riportata a quattro falde e piccolo terreno di pertinenza,

Fabbricato riportato al N.C.E.U. del Comune di Vittoria al foglio 7 p.lla 428, sub. 2 cat. A/3, classe 1, vani 5, rendita € 230,60, e sub. 3 Piano T, Cat. C/6, cl. 1, consistenza 40 m² ed sub. 1 bene comune non censibile con annotazione "giardino" è diventato oggetto della proc. es. imm. N°. 04/2024 R.G. Es. promossa da ***** contro ***** *****, per atto di pignoramento immobiliare notificato ai sig.ri eseguiti in data 14.12.2023

1 OPERAZIONI PERITALI

Come prescritto nel decreto di nomina sono stati esaminati l'atto di pignoramento immobiliare, la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale e reperiti gli atti necessari per la completezza dei documenti, 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 delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento, le note di trascrizione e la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

In accordo con il custode nominato, Avv. Maria Beretta, è stata inviata comunicazione a mezzo raccomandata del 02/02/2024 ai debitori eseguiti fissando la data ed il luogo per l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 19/02/2024 alle ore 10.30 presso il bene pignorato nonché alla concreta conoscenza di tutto il compendio oggetto di stima.

All'interno dell'abitazione si è rinvenuta la presenza dei soggetti eseguiti, il figlio e la compagna di quest'ultimo. Nel corso del sopralluogo il sottoscritto verificava la consistenza e l'esatta identificazione dell'immobile, accertava lo stato di conservazione ed

eseguiva un rilievo fotografico e metrico. Alle ore 12:45 veniva dichiarato chiuso il sopralluogo e redatto apposito verbale (*allegato 1*)

2 ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

2.1 *Quesito a) identificazione del bene*

Il cespite (**Lotto 1, proc. Es. 04.2024**) oggetto della procedura esecutiva, è ubicato in zona periferica dal centro urbano, c.da Spedalotto snc, con accesso (foto 1-2) diretto principale S.P. 3 Acate-Chiaramonte, distante circa 3 km dal centro di Acate, e 10km dal centro della città di Vittoria identificato come

- Fabbricato indipendente a destinazione abitativa con locale garage comunicante, avente lotto di terreno di pertinenza della superficie 1.449 mq (comprensiva dell'area del fabbricato), confinante ad est con p.lla 480 in proprietà *****
***** (*****), a nord con SP 4, ad ovest con terreni p.lla 561 in ditta
***** (*****) ed infine a sud con capannoni di proprietà
***** (*****) ed oggetto della medesima proc.

Es. 04.2024 (p.lla 454);



Vista aerea Google Heart, con indicazione LOTTI ed accesso p.lla 480

Gli immobili sono riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria in capo sig.

***** (terzo datore di ipoteca per la presente procedura) per l'intera quota di proprietà (anche se non indicato in visura), con i seguenti identificativi catastali:

Lotto 1:

- Foglio 7, p.lla 428 sub. 1 – Bene comune censibile, Giardino (Visura *Allegato n.1.1*);

- Foglio 7, p.lla 428 sub. 2 C.da Spedalotto snc , Piano T, Cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani , (*Allegato n.2.1; Planimetria allegato n. 2.1*);
- Foglio 7, p.lla 428 sub. 3 C.da Spedalotto snc, Piano T, Cat. C/6, cl. 1, consistenza 40 m² (*Allegato n.2.2; Planimetria allegato n. 3.1*);

2.2 **Quesito b) Sommatoria descrizione del bene**

Lotto 1

La costruzione, al momento del sopralluogo, si presenta come un fabbricato indipendente con terreno circostante avente una superficie complessiva di mq 1.449 (lotto + area di sedime del fabbricato – *allegato 4 visura ai terreni*).

La parte abitativa del fabbricato si sviluppa interamente su unico livello ed è costituito dai seguenti vani, così come riportati nel titolo abitativo (C.E. in sanatoria n. 434 del 20.06.2001):

- un disimpegno/ingresso della superficie netta di mq 14,45;
- una camera da pranzo della superficie netta di, mq 16,90;
- una stanza soggiorno della superficie netta di, mq 18,90;
- una camera da letto della superficie netta di, mq 19,80;
- un camera da letto della superficie netta di mq 12,40;
- un bagno della superficie netta di mq 5,25;
- un locale Garage della superficie mq 36,25;

La superficie netta complessiva dell'unità abitativa regolare pari a mq 87,70, locale garage di mq 36,25, rispettivamente pari a superfici lorde di mq 101,89 e mq 41,25. È presente inoltre una veranda coperta, della superficie di mq. 49,56, antistante al fabbricato.

Inoltre all'interno del lotto di terreno si ritrova una costruzione urbanisticamente non regolare, adibita a deposito e della superficie di mq 2,60,;

L'accesso alla costruzione è ubicato in prossimità della veranda esterna antistante il fabbricato e comune ad abitazione e locale garage (Foto n. 3), ove dal portone d'ingresso si accede ad un corridoio/disimpegno (foto n. 5) connesso con tutti gli ambienti dell'abitazione; Zona notte alla Sinistra con due camere da letto della superficie di mq

12,40 e mq 19,80. Zona giorno, alla destra del disimpegno, composta da unico ambiente pranzo e soggiorno (Foto n. 6); il locale bagno è posto in posizione centrale dell'abitazione (foto n.7). Internamente il locale Garage (foto n. 11) è connesso all'abitazione tramite porta ubicata nel locale cucina. Tutti gli ambienti presentano porte o finestre proprie e risultano ben illuminati; finiture in buone condizioni, pavimentazione in ceramica di diverse colorazioni per le grandi stanze, rivestimenti ad altezza 2 m in ceramica nel locale bagno, locale cucina. Tutte le pareti presentano pittura colorata e in buono stato di conservazione, prive di infiltrazione dalla copertura, ma segnali di importante risalita di umidità nella camera da letto, porte interne in legno, esternamente doppi infissi in alluminio di buona fattura realizzati in alluminio e vetro doppio strato, oscuranti con persiane in alluminio, ampia porta in ferro per il locale garage, il quale pavimentato in piastrelle, pareti rifinite con intonaco e gesso, e presente un forno in pietra nonché l'installazione di una seconda cucina.

Nell'abitazione sono presenti corpi scaldanti a termosifoni in alluminio in tutti gli ambienti, anche nel locale garage, ma non funzionanti in quanto privi di generatore di calore originariamente posto nel locale tecnico esterno (foto 12); il riscaldamento/raffrescamento dell'abitazione viene in parte garantito da split per il posti in camera da letto e cucina. Nel locale garage è presente scaldacqua elettrico dedicato. Per tutti gli ambienti presenti impianto idrico ed elettrico funzionanti.

Strutturalmente la costruzione è in muratura portante con blocchi di tufo di spessore murario complessivo circa 25 cm, intonacata e rifinita a gesso internamente, cappotto e tonachino esternamente. Orizzontamenti in latero cemento ed altezza interna di m 3,00, copertura a 4 falde di tipo riportata. L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione. Non sono stati rilevati dissesti strutturali che compromettono la staticità dell'immobile.

Presenti difformità catastali ed urbanistiche.

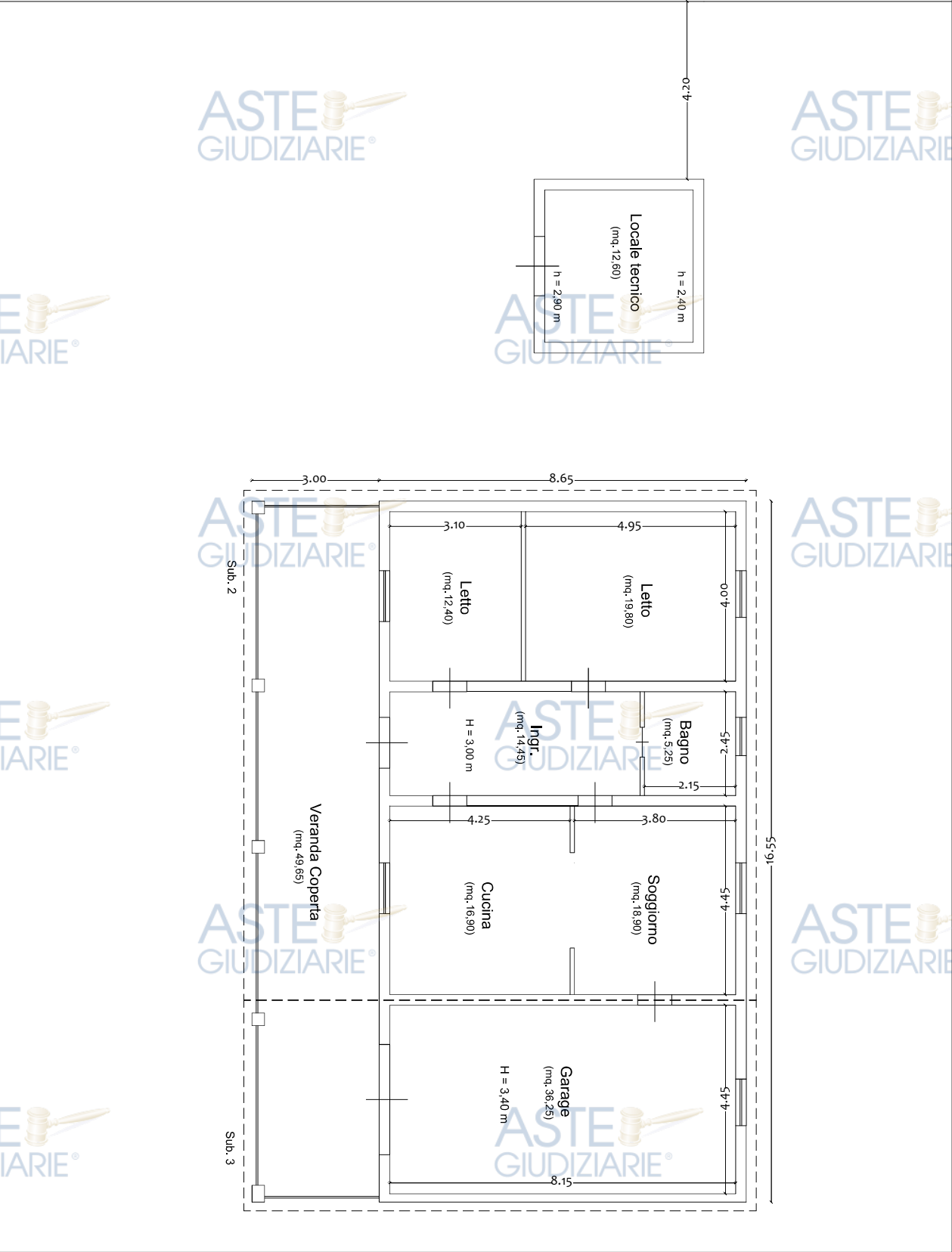
Il tutto meglio rappresentato nelle planimetrie dettagliate e di insieme di seguito riportate (*Allegato n.5*).

Tavola: LOTTO A: ELABORATO PIANO TERRA
Ubicaz. C.da Spedalotto snc - Vittoria (RG)

Proc. Es. Imm. n. 4/2024 R.G.
(***** contro *****)

Ing. Sammito Giorgio
sammito.ing@gmail.com

@ il presente progetto è protetto ai termini di legge



2.3 *Quesito c) Stato di possesso del bene LOTT O A*

Il cespite **Lotto 1** catastalmente risulta appartenere in piena proprietà al sig.

***** in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra *****

*****, pervenuti in virtù dell'atto di compravendita del 10.01.1996 a rogito del notaio Guglielmino Giovanni, Vittoria, numero di repertorio 24202 trascritto presso la conservatoria dei registri dei beni immobiliari di Ragusa in data 13.01.1996 nn.

622/530, in vendita dai sig.ri ***** e ***** (*Allegato n.6*). Il sig.rio *****

***** e ***** sono proprietari degli immobili posti a garanzia di ipoteca iscritta del 25.03.2014 ai nn. 3705 reg. generale/467 reg. particolare concesso alla sig.ra *****.

Al Momento del sopralluogo l'immobile abitazione risulta occupato dai sig.ri

*****, ***** e il figlio ***** e la compagna di quest'ultimo *****.

2.4 *Quesiti d) Esistenza di formalità, avvisi di deliberazione di natura condominiale,*

Allo stato attuale l'accesso carrabile e pedonale, di cui alla licenza di concessione n. 13454/1981 rilasciata dalla "Provincia Regionale di Ragusa – Settore 9° Servizi alla Viabilità, Concessioni, Espropriazioni", è l'unico accesso al lotto oltre ad essere accesso esclusivo per altro terreno e capannoni posti in proseguito al compendio pignorato; Tale licenza n. 13454/1981, da verifica documentale, risulterebbe autorizzata su altra particella limitrofa, p.lla 480 (sembrerebbe essere stata frazionata appositamente per un accesso comune) sempre in capo dell'esecutato, ma non oggetto della presente procedura (*Allegato 9*), non riscontrando sui luoghi il confinamento di tale particella 480, cosicché attualmente si potrebbe configurare che parte della proprietà così come confinata sui luoghi sarebbe di altra particella non oggetto di esecuzione (p.lla 480), quindi configurare l'instaurazione di un possibile diritto di passaggio su particella non oggetto della presente esecuzione. Per una maggiore e corretta valutazione del posizionamento varco risulterebbe necessario

effettuare rilievo topografico GPS, dunque passare per la verifica dell'atto di aggiornamento con cui è stata frazionata la particella limitrofa e tracciare l'effettivo confine sui luoghi per un costo dell'operazione pari a 1500 €. Nella presente valutazione e con i dati in possesso, NON si tiene conto di tale servitù in quanto documentalmente su altra particella.



Stralcio Google con sovrapposizione catastale/rilievo

Sulla zona, non vige vincolo paesistico ai sensi del D.Lgvo 22 Gennaio 2004 n. 42

e s.m.i.,



a conservatoria dei r
e formalità di seguito r

to datore
ASTE
proprietà
GIUDIZIARIE®

- 467, Reg. gen. 370

ASTE
GIUDIZIARIE®

(*****) e ***** (*****) per il diritto di *proprietà per la quota 1/1 in regime di comunione legale dei beni*, gravante su immobile N.C.E.U. del Comune di Vittoria, foglio 7, p.lla n. 428, sub. 2-3 (**Lotto 1**) e immobile censito al N.C.E.U. foglio 7, p.lla 454 (**Lotto 2**);

3. Iscrizione contro del 03/10/2023 - Reg. part. 1298, Reg. gen. 15817, a favore di *****
*****, ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, per un montante ipotecario totale pari a € 232.050,44, contro debitore ***** (*****) e *****

(*****) per il diritto di *proprietà per la quota 1/1 in regime di comunione legale dei beni*, gravante su immobile N.C.E.U. del Comune di Vittoria, foglio 7, p.lla n. 428, sub.1- 2-3 (**Lotto 1**) e immobile censito al N.C.E.U. foglio 7, p.lla 454 (**Lotto 2**); ed inoltre su immobile censito al C.T. foglio 7, p.lla 455, p.lla 480, e N.C.E.U. foglio 7, p.lla 470 sub. 1, C.T. foglio 7, p.lla 479.

4. Trascrizione contro del 02/01/2024 - Reg. part. 1, Reg. gen. 1, a favore della *****
*****, quale atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili del 14/12/2023 num. Rep. 3520, contro debitore *****
***** (*****) e ***** (*****) per il diritto di *proprietà per la quota 1/1 in regime di comunione legale dei beni*, gravante su immobile N.C.E.U. del Comune di Vittoria, foglio 7, p.lla n. 428, sub.1- 2-3 (**Lotto 1**) e immobile censito al N.C.E.U. foglio 7, p.lla 454 (**Lotto 2**).

2.6 Quesito f) Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso

Lotto 1

Per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del fabbricato si è proceduto alla ricerca di fascicoli relativi allo stesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria; da

talí indagini emerge che la regolarità sulla consistenza urbanistica del fabbricato fu data dalla C.E. in Sanatoria n. 434 rilasciata dal Comune di Vittoria - Settore Urbanistica, il 20.06.2001 al sig. *****; analizzandone gli elaborati, si riscontrano lievi difformità con quanto rilevato sui luoghi. In particolare:

1. Tramezzatura modificata/eliminata nella Zona giorno, tra locale cucina e locale soggiorno;
2. Presenza di forno in muratura non riportato negli elaborati nel locale Cucina;
3. Realizzazione di copertura di tipo riportata, priva di comunicazione agli organi competenti, Comune di Vittoria e Ufficio Genio Civile di Ragusa;
4. Esternamente locale tecnico non riportato negli elaborati ed insanabile.

Le modifiche interne, in difformità al progetto depositato, sono regolarizzabili con semplice pratica CILA (spese istruttoria € 100,00) con ammenda di € 1.000, nonché i relativi costi tecnici, verifica impianti alle vigenti normative e redazione certificati, quantificabili circa in € 2.000,00. Diversamente per quanto riguarda la copertura, seppur di tipo riportata, ma rifinita con tegole, comporta una verifica di carattere strutturale presso gli enti genio civile, verifiche locali il cui costo competenze tecniche ammonterebbe ad € 1.500 (oltre ad eventuali opere di possibile consolidamento scaturenti dal calcolo strutturale). Inoltre, si rilevano le medesime difformità sulle rappresentazioni planimetriche catastali se confrontate con la reale situazione sui luoghi, relativamente alla diversa distribuzione spazi interni – costi di regolarizzazione planimetria catastale stimati in € 350,00 compresi spese tecniche e versamenti (relativamente al solo sub. abitazione). Per il locale tecnico esterno si deve prevedere la demolizione in quanto non rispetta il limite dai confini per costruzioni in muratura, paria 6 m, costi di demolizione pari a 2.000 €. Per un ammontare complessivo dei costi di regolarizzazione pari ad € 6.950.

Il fabbricato, ai sensi del vigente P.R.G. del comune di Modica, ricade in zona E1, Zona Agricola regolamentata dall'art. 44 delle norme tecniche di attuazione.

L'immobile è privo di agibilità.

Corrispondenza Catastale

Da un punto di vista catastale risultano lievi difformità, in particolare:

- Intestazione catastale assente della quota di 1/1 e del diritto di regime in comunione legale dei beni, essendo in capo al sig. ***** senza indicata la quota;
- Planimetria catastale del sub. 2, abitazione non è coerente con i luoghi per la rappresentazione della tramezzatura locale cucina;

2.7 Quesito g) Attestazione di prestazione energetica

Per l'immobile oggetto di stima, ai fini della vendita, risulta necessaria la redazione dell'attestato di prestazione energetica nonché, vista la presenza di impianto termico, anche la redazione del libretto d'impianti per una spesa complessiva di circa € 500. Per il locale garage, l'immobile catastalmente definito C/6, (sub. 3), ai fini di un trasferimento di proprietà, non sono soggetti all'obbligo di redazione dell'APE.

2.8 Quesito h) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

Lotto 1

Il fabbricato urbanisticamente regolare presenta sagoma pressoché regolare, struttura portante in muratura di blocchi regolari di tufo sp. 25 cm intonacata, priva di particolari caratteristiche di pregio, fabbricati con camere e stanze di grandi superfici rispetto gli standard odierni, rifinitura in gesso e pittura, pavimentazione in ceramica, infissi in alluminio di medie caratteristiche, vetri doppi e persiane in alluminio di discrete caratteristiche termiche, tramezzature interne in laterizi forati sp. 10 cm, buona esposizione. Il fabbricato risulta leggermente rialzato rispetto al piano campagna, distanziato da questo con banchina perimetrale pavimentata, ringhiera in ferro in corrispondenza della veranda coperta d'ingresso. Il terreno di pertinenza perimetrale è ben delimitato per tre lati con muretti in blocchi di tufo e rete dal lato SP3, rete paletti e siepi dai confini est ed ovest, mentre non risulta materializzato sui luoghi il lato prospiciente con p.lla 454.

Esternamente il fabbricato si presenta in buono stato manutentivo, cappotto esterno, zoccolatura ini piastrelle in ceramica, rifinitura con tonachino di colorazione viola chiaro,

analogamente per il sottocopertura veranda rifinita in colorazione bianca. Copertura di tipo riportato composta da quattro falda, rifinita con tegole di tipo portoghese (sprovvista di linee vita), gonde e pluviali in alluminio su tutti e quattro i lati. Sottotetto non accessibile.

Internamente l'immobile si presenta prevalentemente asciutto (a meno della camera da letto esposta a nord con risalita di umidità), pareti rifinite ad intonaco e gesso. Presenza di impianto elettrico, idrico sottotraccia ma non sono stati reperiti certificati di conformità.

L'impianto termico è del tipo a pompa di calore costituito da due mono-split. Presenti termosifoni in alluminio ma privi di generatore di calore.

Come da rilievi metrici allegati, si riporta di seguito un elenco tabellare degli ambienti suddiviso come precedentemente indicato.

elenco ambienti (REGOLARI) PIANO TERRA

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	ALTEZZA UTILE INTERNA
Soggiorno	18,90 mq	h = 3,00 m
Cucina	16,90 mq	h = 3,00 m
Ingresso	14,45 mq	h = 3,00 m
Letto	12,40 mq	h = 3,00 m
Letto	19,80 mq	h = 3,00 m
Bagno	5,25 mq	h = 3,00 m

corrispondente ad una superficie netta complessiva calpestabile al piano terra di 87,70 mq.

Garage (REGOLARE)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	ALTEZZA UTILE INTERNA
Garage	36,25 mq	h = 3,20 m

Di fronte al fabbricato è presente una veranda coperta di mq. 49,50, ed area di pertinenza perimetralmente al fabbricato, in parte a verde, in parte a stradella di accesso della superficie pari a 1256 mq.

2.8.1 STIMA DELL'IMMOBILE LOTTO 1

Ai fini della stima si ritiene opportuno valutare l'immobile (solo la porzione regolare urbanisticamente) come unità immobiliare completamente autonoma, comprensiva della pertinenza esterna, ed in particolare:

Unità immobiliare indipendente ad uso civile abitazione composta da unità abitativa, locale garage terreno di pertinenza, sita in Vittoria, c.da Linfante-S.Teresa snc riportato N.C.E.U. al Foglio 7, p.lla 428 sub. 1- 2 e 3- con presenza di parti in regolarizzazione (demolizione)

Per la determinazione del più probabile valore dell'immobile è stato applicato il metodo di stima per comparazione diretta; tale metodo prevede che vengano determinati:

- la superficie di riferimento dell'immobile: nel caso della stima del valore di un immobile si fa riferimento alla "*superficie commerciale*";
- il valore dell'immobile per unità di superficie;
- eventuali altri fattori che possono influire sul giudizio di stima quali fattori posizionali, caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile, caratteristiche intrinseche dell'immobile, etc.

Il valore reale dell'immobile è quindi calcolato con la seguente relazione:

$$V_R = S_c \times V_u \times (1 + C_m/100)$$

in cui:

- S_c è la superficie commerciale dell'immobile espressa in [mq];
- V_u è il valore unitario commerciale dell'immobile espresso in [€/mq];
- C_m è il coefficiente (globale) di merito dell'immobile espresso in [%].

Nel dettaglio i diversi termini sono determinati secondo i seguenti criteri:

- la superficie commerciale dell'immobile (S_c) è calcolata seguendo i criteri indicati nella Norma UNI 10750:2005, abrogata dalla UNI EN 15733/2011, ma le cui indicazioni in essa contenute risultano tecnicamente ancora valide.
- il valore unitario commerciale dell'immobile (V_u) è ricavato sia da fonti dirette (atti di compravendita, acquirenti, venditori, agenti immobiliari, intermediari), che fonti indirette (qualificate pubblicazioni e bollettini nel settore immobiliare).
- per una stima più corretta del valore dell'immobile si tiene conto del coefficiente di merito (C_m), secondo i criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008; nel coefficiente di merito sono compresi: fattori posizionali, caratteristiche intrinseche

dell'edificio in cui è inserito l'immobile, caratteristiche intrinseche dell'immobile, qualità del costruttore.

Per il calcolo della superficie commerciale, si considera:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici in pianta delle pareti divisorie interne non portanti;
- 60% garage direttamente collegati all'abitazione;
- 30% per balconi e verande coperte;
- 10% per i primi 25 mq di area di pertinenza e 2% per la restante parte;

$$S_c = S_L + S_1 X_1 + \dots S_n X_n \quad (\text{superficie commerciale})$$

In cui: S_L = superficie principale, S_i = superficie i-esima,
 X_i = coefficiente applicato all'i-esima superficie.

Essendo in questo caso:

$$S_c = S_L + S_1 X_1 + S_2 X_2$$

Dove, in forma tabellare si ha:

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Lorda [m²]</i>	<i>x₁, x₂ [%]</i>	<i>Sup. comm. [m²]</i>
Superfici lorde abitazione (sup. calpestabile + muri)	101,89	100%	101,89
Garage collegati all'abitazione (sup. calpestabile + muri)	41,25	60%	24,80
balconi e verande coperte	49,56	30%	14,90
Pertinenze esterne	25	10%	2,50
Pertinenze esterne	1256	2%	25,10
SOMMA S_c =			169,13

Dalle indagini di mercato effettuate è emerso che per immobili ubicati nella zona, aventi analoghe caratteristiche, il valore unitario medio corrente per le abitazioni (V_{uc}) è di € 570,00 per metro quadrato di superficie commerciale, esclusivamente per le superfici regolarmente autorizzate.

Il valore unitario ottenuto deve essere “corretto” per tener conto delle caratteristiche distintive del complesso immobiliare (ed in particolare dello stato di conservazione), attraverso i coefficienti di merito.

Per il caso in esame, i coefficienti di merito (criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008) valgono:

- fattori posizionali: ordinari 0,00%
- caratteristiche intrinseche dell’edificio: -26,00%
- caratteristiche intrinseche dell’unità: -0,40%
- costruttore: 0,00% (dati insufficienti)

Nel complesso si ottiene:

$C_m = \text{coefficiente globale di merito: } 0,00\% - 26,00\% - 0,40 = -26,40\%$

Pertanto avremo:

$$V_R = S_c \times V_u \times (1 + C_m/100) = 169,13 \text{ mq} \times 570 \text{ €} \times (1 - 26,40/100) = 70.952,58 \text{ €}$$

$$V_{\text{stima, A}} = V_{uc} \times S_c = 70.952,58 \text{ €}$$

Adottando un abbattimento forfettario del valore sopra indicato nella misura del 15%, per tenere conto dell’assenza di garanzia per vizi occulti, si ottiene un valore di

$$V_R = \text{€ } 70.952,58 \times 0.85 = \text{€ } 60.309,69$$

A tale cifra occorre altresì sottrarre le spese necessarie per regolarizzazione urbanistica che lo scrivente indica come:

- C = Minusvalore derivante dal costo per demolizioni locale tecnico adiacente, smaltimento rifiuti, adeguamenti e opere varie a finire nelle condizioni stimate più sfavorevoli, dato dalla somma di cui ai precedenti puti, pari a € 6.950,00 (Euro seimilanovecentocinquanta/00)

Pertanto il valore dell’immobile coincidente col valore finale sarà dato:

$$V = V_{f.stimaC} - C = \text{€ } 60.309,69 - \text{€ } 6.950,00 = \text{€ } 53.359,69$$

V = Valore Civile Abitazione al netto dei costi di regolarizzazione.

che si può pertanto assumere, arrotondando, pari a **€ 53.000,00** (Euro cinquantatremila/00)

2.9 Quesito i) Indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni

Il valore finale del bene arrotondato in conto pari risulta:

$V_{\text{finale}} = \text{€ } 53.000,00$ (diconsi cinquantatremila euro)

2.10 Quesito l) Motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene

I beni pignorati appartengono interamente al terzo datore di ipoteca in comunione legale dei beni, l'immobile non è più divisibile

2.11 Quesito j) Eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree



Foto n.1-2 Ingresso principale



Foto n.3 Prospetto ingresso



Foto n.4 Retro prospetto – Lato strada



Foto n.5 ingresso



Foto n.6 – Cucina-Soggiorno



Foto n.7 – Locale bagno



Foto n.8 : Interno fabbricato



Foto n.9: Prospetto Locale magazzino



Foto n.10: Interno Locale magazzino



Foto n.11: Interno Locale forno

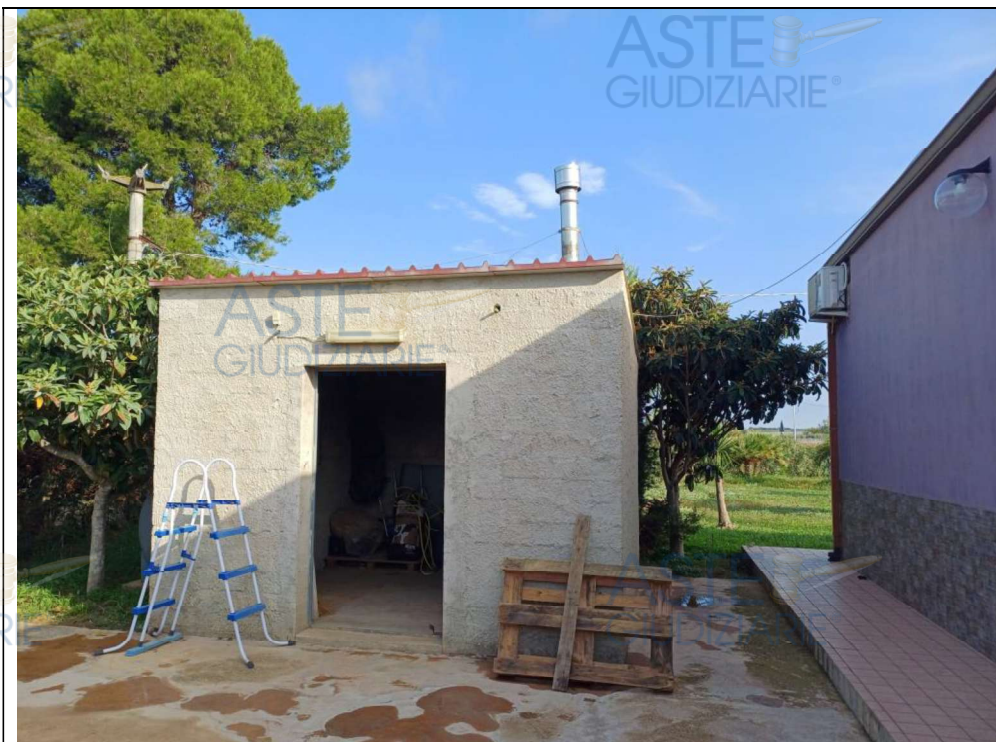


Foto n.12: Locale tecnico in demolizione

3 CONCLUSIONI

Con la presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V. Ill.ma Dott. Carlo Di Cataldo, nella procedura esecutiva immobiliare n. 04/2024, il sottoscritto Ing. Sammito Giorgio, definisce quanto segue.

- Stima e altro dell'immobile sito in Vittoria, c.da Linfante-S.Teresa snc riportato N.C.E.U. al Foglio 7, p.lla 428 sub. 1 - 2 e 3 – con presenza di parti in regolarizzazione (demolizione), rispettivamente classe A/3 e C/2, si stima come il più probabile valore di mercato nella somma di **53.000,00** (diconsi cinquantatremila euro)

ELENCO ALLEGATI

Si allega alla presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, la seguente documentazione:

1. Documentazione Catastale, Visure storica immobili, planimetria immobile, Estratto di Mappa, Visure di superficie di proprietà;
2. Copia dell'atto di compravendita del 10.01.1996 a rogito del notaio Guglielmino Giovanni, Vittoria, numero di repertorio 24202 trascritto presso la conservatoria dei registri dei beni immobiliari di Ragusa in data 13.01.1996 nn. 622/530;
3. Documentazione della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa relativa agli immobili in oggetto.
4. Documentazione relativa alla C.E. in Sanatoria n. 434 rilasciata dal Comune di Vittoria" (ritirata presso gli uffici del Comune di Vittoria) ;
5. Licenza di concessione n. 13454/1981 rilasciata dalla "Provincia Regionale di Ragusa – Settore 9° Servizi alla Viabilità, Concessioni, Espropriazioni"
6. Restituzione grafica dei rilievi architettonici degli immobili

In Modica, il 18/10/2024

Il C.T.U.
Dott. Ing. **GIORGIO SAMMITO**
GIORGIO
124
Ragusa



pagina lasciata volutamente bianca



