

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO R.G. n° 463/2016

G.E. DOTT. GILBERTO ORAZIO RAPISARDA

**OGGETTO: RELAZIONE DI STIMA AI SENSI DELL'ART. 173 BIS DELLE
DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE DEL C.P.C.**

CREDITORE PROCEDENTE:

RAPPRESENTATO E DIFESO DAGLI AVV.TI

DEBITORE ESECUTATO:

RAPPRESENTATO E DIFESO DAGLI AVV.TI



INDICE

Premessa 3

Identificazione del bene..... 3

Sommara descrizione del bene..... 4

Stato di possesso del bene..... 5

Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente 6

Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene e che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente 9

Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso 10

Attestato di prestazione energetica..... 11

Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa 11

Indicazione del valore finale del bene 16

Motivato parere sulla comoda divisibilità del bene ovvero sull'alienazione separata della quota pignorata 17

Schema riepilogativo: SCHEDA SINTETICA 18

Schema riepilogativo: SCHEDA IMMOBILE..... 20





Premessa



Giusto decreto di nomina del 17 aprile 2024 del G.E. Dottore Gilberto Orazio Rapisarda, con successiva accettazione in data 20 maggio 2024, è stato conferito l'incarico di Perito Estimatore al sottoscritto Dottore Agronomo Giuseppe Iacono, iscritto al numero 408 Sezione A del Registro di Anzianità dell'Ordine Professionale dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Ragusa, iscritto al numero 20 dell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Ragusa, nella categoria agricoltura-zoologica-itticoltura, a far data 25/01/2024 (già iscritto al numero 799 dell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Ragusa, categoria Agricola, a far data dal 11/12/2014), con indirizzo di Posta Elettronica Certificata giuseppeiacono@pec.epap.it.

Come stabilito con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c., nomina del perito estimatore e del custode giudiziario del 17 aprile 2024, letti gli atti depositati ed esaminata la documentazione prodotta, il sottoscritto Perito Estimatore espone quanto segue, in risposta al quesito conferitogli dal G.E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda.

In considerazione della complessiva consistenza dei beni oggetto di pignoramento, trattandosi di un unico immobile con autonomia funzionale e reddituale, è stata valutata una procedura di vendita in un unico lotto.

Identificazione del bene

Le operazioni peritali sono state precedute da una verifica preliminare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali (cfr. Allegato A), relativamente ai dati catastali e ai confini dell'immobile oggetto della procedura in epigrafe.

L'immobile oggetto di esecuzione, sito in Vittoria (RG) nella Via Vittorio Veneto n° 15, è costituito da un magazzino comprensivo di spazi scoperti di pertinenza, posto al piano terra. L'immobile è localizzato nella fascia periferica Nord dell'area urbana di Vittoria, ubicato in Zona Territoriale Omogena B Sottozona B3 secondo il vigente P.R.G. del Comune di Vittoria. L'immobile risulta censito



al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Vittoria al Foglio di Mappa 206 particella 14023 sub 1 meglio identificato come segue:

N.C.E.U. del Comune di Vittoria							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
206	14023	1	C/2	3	196 m ²	227 m ²	€ 576,98

La particella sopra indicata, risulta di proprietà esclusiva, nella misura di 1/1 del Sig.

, debitore nella procedura esecutiva oggetto della presente.

L'immobile confina in circondario con:

- a Nord con proprietà Ferrovie dello Stato S.p.A.;
- a Ovest con proprietà _____ ;
- a Sud la Via Vittorio Veneto;
- a Est con proprietà _____ , _____ , _____ .

Successivamente alla predetta verifica preliminare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali, previa comunicazione predisposta dal sottoscritto e trasmessa a mezzo PEC in data 20 maggio 2024 al creditore procedente, ai creditori intervenuti ed al debitore esecutato, in data 05 giugno 2024 alle ore 15:30, sono state eseguite le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione.

Sommara descrizione del bene

In data 05 giugno 2024 è stato eseguito l'accesso presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in sito in Vittoria (RG) nella Via Vittorio Veneto n° 15, costituito da un magazzino comprensivo di spazi scoperti di pertinenza, posto al piano terra, durante il quale sono state effettuate le necessarie indagini e gli opportuni rilievi metrici e fotografici (cfr. Allegato B), sono stati esaminati i confini, le strutture, gli impianti e lo stato di manutenzione.

L'immobile, costituito da una unità immobiliare identificata da un fabbricato composto da un

piano fuori terra, è localizzato nella fascia periferica Nord dell'area urbana di Vittoria, ubicato in Zona Territoriale Omogena B Sottozona B3 secondo il vigente P.R.G. del Comune di Vittoria che, giusto art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione, rappresenta la "Zona Territoriale Omogenea Residenziale".

Dal civico n° 15 della Via Vittorio Veneto, si accede tramite un cancello all'ampio cortile dell'immobile di superficie utile pari a m² 286,00, attraversato il quale si raggiunge il magazzino che si sviluppa per una superficie utile netta calpestabile è pari a m² 178,00, con una altezza media di metri 7,00 ed un corrispondente volume netto pari a m³ 1.246,00. Alle spalle del magazzino si trova una seconda superficie scoperta di pertinenza avente una superficie utile pari a m² 35,00, la quale confina direttamente con l'area di proprietà e competenza delle strutture territoriali della Rete Ferroviaria Italiana. È ancora da conteggiarsi una modesta superficie di m² 4,00 annessa al cortile d'ingresso, oramai priva di copertura e di difficile accesso.

Il fabbricato è una costruzione realizzata in data antecedente al 31 ottobre 1942, con fondazioni di tipo continuo e struttura portante in muratura con blocchi di pietra e malta cementizia con spessore di cm 75,00. Copertura a tetto a due falde inclinate. Lo stato manutentivo generale dell'unità immobiliare risulta essere mediocre, evidenziando la necessità di rifacimento della copertura, rifacimento di infissi e serramenti, manutenzione delle pareti interne e della pavimentazione, rifacimento della facciata esterna.

Dall'accertamento dello stato dei luoghi, in raffronto sia con la planimetria catastale in atti presso la competente Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali, non sono state rilevate variazioni e/o difformità rispetto alla consistenza originaria, fatta eccezione per una diversa distribuzione degli spazi interni, quale conseguenza della demolizione delle tramezzature che originariamente delimitavano una modesta area del magazzino (circa m² 10,00).

Stato di possesso del bene

L'immobile identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Vittoria al Foglio di Mappa 206 particella 14023 sub 1, in base alle risultanze della relazione di visura ipocatastale ex



art. 567 c.p.c., certificata ai sensi della Legge n° 302/1998 dal Notaio Niccolò Tiecco in Perugia (PG),

risulta appartenere in piena proprietà pari a $1/1$, al Sig. _____, nato in _____ ()

in data ____ / ____ / _____, in virtù del titolo seguente:

- ✓ atto di donazione del 14 febbraio 2002 repertorio n° 149067 a rogito Notaio Rosario Morello in Ragusa, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 16 marzo 2002, al n. 3525, per la quota di $1/2$ di piena proprietà da potere di



nata in _____ () in data ____ / ____ / _____, e per la quota di $1/2$



di piena proprietà da potere di _____ nato in _____ ()

in data ____ / ____ / _____.

In occasione dell'accesso del 05 giugno 2024, è stato accertato che l'immobile non risulta occupato da soggetti terzi, pertanto allo stato libero.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente

Sotto il profilo urbanistico, dalla consultazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Vittoria, si evince che l'immobile ricade in Zona Territoriale Omogena B Sottozona B3 secondo il vigente P.R.G. del Comune di Vittoria che, giusto art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione, rappresenta la "Zona Territoriale Omogenea Residenziale". La zona B3 comprende le parti del centro urbano di Vittoria destinate alla residenza e alle attrezzature ad essa connesse, comprese le attività legate al commercio al minuto, gli uffici pubblici e privati, gli esercizi pubblici, le attività culturali e sociali, le attività recettive alberghiere, le attività artigianali di servizio alla residenza, con esclusione di quelle rumorose o moleste o non confacenti al carattere residenziale della zona; qualora le attrezzature di iniziativa privata connesse alla residenza riguardino asili-nido, scuole materne, scuole elementari e medie, queste potranno essere consentite nell'ambito della zona nel rispetto di quanto previsto in materia della normativa nazionale e regionale vigente all'atto della richiesta di edificazione.





Nell'ambito della zona B3 sono consentiti, nel rispetto della morfologia urbana della zona, previo rilascio della singola Concessione Edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e riedificazione, nuova edificazione, in lotti interclusi non superiori a m² 1.000, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- indice volumetrico fondiario: $I_{vf} = 6,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- altezza massima: $h_{\text{max}} = 11,00 \text{ m}$;
- numero massimo di elevazioni fuori terra: $n = 3$ (e comunque nel rispetto del D.M. del 16 gennaio 1996);



In tutti i casi di demolizione e riedificazione, nonché di nuova edificazione, va privilegiato l'allineamento a cortina continua sul fronte della strada formato dagli edifici esistenti pur essendo consentiti arretramenti da tali allineamenti, anche ai fini del rispetto delle norme del D.M. del 16 gennaio 1996 e ss.mm.ii.; solo quando l'edificio da costruire rispetti l'allineamento sul fronte stradale in continuità con la cortina degli edifici esistenti, è consentito realizzare un quarto piano, la cui altezza utile interna non superi 2,70 metri, purché questo presenti un fronte prospiciente la strada arretrato rispetto al fronte del corpo di fabbrica sottostante, allineato con la cortina degli edifici esistenti, per una profondità almeno pari a quella ottenuta con inclinazione di 45° che, spiccata dalla gronda prospiciente la strada del solaio di copertura del 3° piano, intercetti l'orizzontale formata dalla gronda del solaio di copertura del 4° piano, e comunque nel rispetto del disposto del D.M. del 16 gennaio 1996 e ss.mm.ii..



In tutti i casi di demolizione e riedificazione, nonché di nuova edificazione, va destinata a parcheggio una superficie non inferiore a m² 1,00 ogni m³ 20 di volume edificato.



Le aree di pertinenza dell'edificio che risulteranno libere vanno sistemate e mantenute a verde privato.



Per gli interventi di demolizione e riedificazione e di nuova edificazione che interessino lotti superiori a m² 1.000 l'edificazione avverrà secondo quanto disposto dall'art. 21 della L.R. n° 71 del 27



dicembre 1978, come modificato dall'art. 39 della L.R. n° 37 del 10 agosto 1985 e comunque nel rispetto delle previsioni contenute nell'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. del Comune di Vittoria.

Nell'ambito della zona B3 sono individuati nelle tavole del P.R.G. tre comparti a carattere misto, residenziale e ricettivo alberghiero; per gli interventi di carattere residenziale l'edificazione avverrà secondo le prescrizioni contenute al secondo e terzo comma dell'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. del Comune di Vittoria; per gli interventi relativi alle attività ricettive alberghiere e alle attrezzature a queste connesse, quali sale per conferenze, locali di intrattenimento, ristorante, sale per conferenze, locali di intrattenimento, ristoranti, sale per mostre, locali e spazi per attività ricreative, anche di carattere sportivo e simili, l'edificazione avverrà, fatto salvo quanto diversamente previsto dalla Delibera Consiliare n° 933 del 27 dicembre 1986 al punto n° 320, tramite piano particolareggiato e piano di lottizzazione convenzionato su una superficie minima d'intervento non inferiore a m² 1500 ottenuta anche per demolizione degli edifici esistenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni, nonché delle norme per l'edilizia alberghiera vigenti all'atto della richiesta di edificazione:

- indice volumetrico fondiario: $I_{vf} = 6,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- altezza massima: h_{max} = va rispettato quanto disposto dal D.M. del 16 gennaio 1996 e ss.mm.ii.;
- distanze:
 - ✓ dai fabbricati = metri 10,00;
 - ✓ dai confini del lotto = metri 6,00;
 - ✓ dai confini stradali = va rispettato quanto disposto dal D.M. del 16 gennaio 1996 e ss.mm.ii..
- superficie per parcheggi = 1,0 m² ogni 20,0 m³ di volume edificato, nonché 2,5 m² ogni posto letto;



Le aree di pertinenza dell'edificio che risulteranno libere vanno sistemate e mantenute a verde privato.

Nell'ambito della zona B3 vanno rispettati i nuovi allineamenti dei fabbricati prospicienti sul fronte stradale indicati nelle tavole del P.R.G.; in questi casi, in cui è necessario che i fabbricati esistenti qualora demoliti e riedificati rispettino i suddetti allineamenti, le superfici fondiarie che non verranno riedificate per consentire nuovi allineamenti concorreranno comunque alla formazione del volume edificabile nel relativo lotto da edificare.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene e che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

L'immobile sopra descritto risulta gravato dalle seguenti formalità:

- ✓ Iscrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa ai nn. 6124/25330 del 24 dicembre 2009 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, giusto atto a rogito Notaio Maria Di Matteo in Vittoria repertorio 67934/16289 del 17 dicembre 2009, a favore di _____ con sede in _____ (_____), contro _____, nato in _____ (_____) in data _____ / _____ / _____, gravante per la quota di 1/1 sull'immobile sopra descritto;
- ✓ Iscrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa ai nn. 957/6722 del 25 maggio 2015 - Ipoteca legale a favore di _____ con sede in _____ (_____), contro _____, nato in _____ (_____) in data _____ / _____ / _____, gravante per la quota di 1/1 sull'immobile sopra descritto;
- ✓ Iscrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa ai nn. 1914/10495 del 25 luglio 2016 - Ipoteca legale a favore di _____ con sede in _____ (_____), contro _____, nato in _____ (_____) in data _____ / _____ / _____, gravante per la quota di 1/1 sull'immobile sopra descritto;





✓ Trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa ai nn. 171/222 del 04 gennaio 2017
 - verbale di pignoramento immobili, notificato dal Tribunale di Ragusa in data 04 novembre 2016, repertorio 4163/2016, a favore di _____ con sede in _____ (_____),
 contro _____, nato in _____ (_____) in data _____ / _____ / _____, gravante _____,
 per la quota di 1/1 sull'immobile sopra descritto.

Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso



L'unità immobiliare identificata con il mappale 14023 sub 1 del Foglio di Mappa 206 del Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Vittoria, come anzidetto, è costituita da un fabbricato adibito a magazzino posto al piano terra, coerentemente censito nella categoria C/2. Il fabbricato è una costruzione realizzata in data antecedente al 31 ottobre 1942, con fondazioni di tipo continuo e struttura portante in muratura con blocchi di pietra e malta cementizia con spessore di cm 75,00. Copertura a tetto a due falde inclinate. L'immobile risulta privo di impianto idrico ed elettrico.



Dall'accertamento dello stato dei luoghi, in raffronto sia con la planimetria catastale in atti presso la competente Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali, non sono state rilevate variazioni e/o difformità rispetto alla consistenza originaria, fatta eccezione per una diversa distribuzione degli spazi interni, senza modifica della destinazione d'uso. Si tratta di semplici difformità rispetto alla consistenza originaria, dovuti alla demolizione delle tramezzature che originariamente delimitavano una modesta area del magazzino (circa m² 10,00). Queste modeste variazioni e/o difformità, risultano perfettamente sanabili attraverso la predisposizione di un idoneo atto di aggiornamento catastale tramite procedura DoCFA (Documenti Catasto Fabbricato), da presentare presso la competente Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali, per il quale si stima un costo complessivo di € **500,00**.



Presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria è stata accertata l'assenza di qualsiasi



ulteriore titolo edilizio e/o ulteriore autorizzazione o concessione rilasciata, evidenziando che per l'immobile in oggetto non è stato rilasciato, né richiesto, alcun Certificato di Agibilità. Questo documento, oggi previsto dall'art. 24 del D.P.R. n° 380 del 06 Giugno 2001, non è funzionale ad attestare la regolarità urbanistica del bene, bensì ad accertare che l'immobile è stato realizzato nel rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di sicurezza, salubrità, igiene, risparmio energetico degli edifici e degli impianti. La mancata richiesta per il rilascio del Certificato di Agibilità, indirizzata al competente Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Vittoria, è coerente con la data di costruzione del fabbricato e l'assenza di successivi interventi di ampliamento e/o modifiche strutturali dello stesso.

Attestato di prestazione energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'art. 3 del D.P.R. n° 412 del 26 agosto 1993. Secondo la normativa vigente, in particolare nel D.M. 26/06/2015 "*Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*", in conformità alle Direttive comunitarie, l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) va realizzato obbligatoriamente dal 01 luglio 2009 in caso di compravendita di immobili e dal 01 luglio 2010 in caso di locazione. Relativamente all'immobile in oggetto, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Vittoria al Foglio di Mappa 206 particella 14023 sub 1, poiché non rientra tra le categorie di edifici di cui all'art. 3 del D.P.R. n° 142 del 26 Agosto 1993, resta escluso dall'applicazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

L'immobile oggetto di pignoramento, costituito da una unità immobiliare identificata da un fabbricato composto da un piano fuori terra, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Vittoria al Foglio di Mappa 206 particella 14023 sub 1, rappresentato da un magazzino comprensivo di spazi scoperti di pertinenza.

Dal civico n° 15 della Via Vittorio Veneto, si accede tramite un cancello all'ampio cortile

dell'immobile di superficie utile pari a m² 286,00, attraversato il quale si raggiunge il magazzino che si sviluppa per una superficie utile netta calpestabile è pari a m² 178,00, con una altezza media di metri 7,00 ed un corrispondente volume netto pari a m³ 1.246,00. Il fabbricato è una costruzione realizzata in data antecedente al 31 ottobre 1942, con fondazioni di tipo continuo e struttura portante in muratura con blocchi di pietra e malta cementizia con spessore di cm 75,00. Copertura a tetto a due falde inclinate e solaio in legno che mostra tre tipologie di copertura, indice di interventi di manutenzione/ripristino effettuati negli anni. Per circa ¼ dell'intera copertura, si riscontra la presenza di travi portanti principali in legno ordite in una direzione e travetti in legno appoggiati al di sopra delle stesse e orditi in direzione perpendicolare, e sovrastante copertura con tegole di laterizio del tipo marsigliese. Per circa ¼ dell'intera copertura, si riscontra la presenza di travi portanti principali in legno e sovrastante copertura con lastra in eternit. Per circa ½ dell'intera copertura, identificata con una intera falda, si riscontra la presenza di travi portanti principali in ferro zincato scatolare e sovrastante copertura con lamiera grecata.

Dall'accertamento dello stato dei luoghi, in raffronto sia con la planimetria catastale in atti presso la competente Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali, non sono state rilevate variazioni e/o difformità rispetto alla consistenza originaria, fatta eccezione per una diversa distribuzione degli spazi interni, quale conseguenza della demolizione delle tramezzature che originariamente delimitavano una modesta area del magazzino (circa m² 10,00). Alle spalle del magazzino si trova una seconda superficie scoperta di pertinenza avente una superficie utile pari a m² 35,00, la quale confina direttamente con l'area di proprietà e competenza delle strutture territoriali della Rete Ferroviaria Italiana. È ancora da conteggiarsi una modesta superficie di m² 4,00 annessa al cortile d'ingresso, oramai priva di copertura e di difficile accesso. Tutti i muri dell'immobile sono pietra a vista, il magazzino ha una pavimentazione in cemento battuto in modesto stato d'uso, mentre le superfici esterne risultano in terra battuta. Il magazzino è dotato di modesta capacità di illuminazione ed areazione naturale, essendo presenti finestre di modesto rapporto rispetto al volume complessivo del fabbricato. L'unità immobiliare

è priva sia di impianto idrico che di impianto elettrico. Infine, il fabbricato risulta privo di rifiniture esterne, mostrando uno stato manutentivo generale mediocre, evidenziando la necessità di rifacimento della copertura, rifacimento di infissi e serramenti, manutenzione delle pareti interne e della pavimentazione, rifacimento della facciata esterna.

L'unità immobiliare identificata da un magazzino comprensivo di spazi scoperti di pertinenza, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Vittoria al Foglio di Mappa 206 particella 14023 sub 1, per i vani principali e accessori diretti, al lordo delle murature interne e delle murature esterne/perimetrali (fino alla mezzeria nei tratti confinanti), sviluppa una superficie coperta lorda coperta pari a m² 202,00. Le pertinenze esclusive esterne, al lordo delle murature esterne/perimetrali, sviluppano una superficie lorda di m² 358,00.

Premesso che l'intera area del lotto in oggetto, ad esclusione dei muri di confine, sviluppa una superficie complessiva netta pari a m² 535,00 e considerato che nell'ambito della zona B3 in cui ricade l'immobile, secondo le previsioni contenute nell'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. del Comune di Vittoria, previo rilascio della singola Concessione Edilizia a fatto salvo il preliminare nulla osta da richiedere alla Rete Ferroviaria Italiana, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e riedificazione, nuova edificazione, con un indice volumetrico fondiario pari a 6,0 m³/m², si desume che il massimo volume fabbricabile corrisponde a m³ 3.210,00. Verificato che l'attuale cubatura utile dell'immobile è pari a m³ 1.246,00, la volumetria residua è pari a m³ 1.964,00, comprensivo di una superficie di m² 161,00 da destinarsi a parcheggio (1,0 m² ogni 20,0 m³ di volume edificato), così come prescritto dal citato art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. del Comune di Vittoria. La volumetria residua corrisponde quindi ad una superficie con potenzialità edificatoria pari a m² 327,00.

Determinate le superfici coperte lorde e le superfici scoperte aventi residua potenzialità edificatoria, si procede all'applicazione degli opportuni coefficienti di ragguglio per omogeneizzare le

superfici accessorie a quella principale, al fine di ottenere la superficie commerciale:

- Vani principali e accessori diretti: $m^2 202,00 \times 100\% = m^2 202,00$
- Superfici scoperte aventi residua potenzialità edificatoria: $m^2 327,00 \times 100\% = m^2 327,00$

La superficie commerciale, con riferimento al D.P.R. n° 138 del 23 Marzo 1998, è pari alla somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile, corrispondente a $m^2 202,00$ per il magazzino e $m^2 327,00$ per le superficie con residua potenzialità edificatoria.

Metodo di stima – Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile in oggetto, tra i metodi di stima più usati e noti, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima sintetico-comparativo che tiene conto del valore dell'immobile nel rapporto domanda-offerta locale di beni con caratteristiche similari a quelli in esame, attraverso indagini di mercato condotte presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, paragonando l'immobile in esame ad immobili di pari appetibilità e caratteristiche con le detrazioni e le aggiunte ritenute necessarie per l'uniformità di giudizio. Dette indagini, specificatamente, sono state condotte confrontando gli immobili secondo i parametri raggruppati nelle seguenti categorie:

- ✓ *caratteristiche di localizzazione* (ubicazione dell'immobile rispetto alle principali vie d'accesso);
- ✓ *caratteristiche di posizione* (esposizione prevalente dell'unità immobiliare; luminosità);
- ✓ *caratteristiche tipologiche* (età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive; dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità, ecc.; tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture).

Il riferimento al valore unitario degli immobili con caratteristiche similari, secondo i parametri sopradescritti, si è tenuto conto del particolare momento del mercato immobiliare e del periodo considerato. Il parametro tecnico, utilizzato come elemento di confronto tra i beni simili e l'immobile in oggetto con il metodo uniparametrico uniequazionale, è il parametro fisico "unità di misura della



superficie" espresso in m², secondo la seguente equazione:

$$V_f : S_f = \sum V_f : \sum S_f$$

dove: V_f = valore dell'immobile oggetto di valutazione;

S_f = superficie dell'immobile in oggetto;

$\sum V_f$ = sommatoria dei valori noti e correnti di immobili simili della zona;

$\sum S_f$ = sommatoria delle superfici degli immobili di cui al precedente punto.

Il valore incognito V_f , dallo sviluppo dell'equazione, sarà

$$V_f = S_f \times (\sum V_f / \sum S_f)$$

in cui il termine $(\sum V_f / \sum S_f)$, da quanto premesso, corrisponde ai prezzi medi noti di beni simili della zona, per localizzazione, posizione, tipologia, etc., che sono stati oggetto di compravendita e proporzionalmente comparati, riferiti all'unità di misura (coefficiente parametrico).

Valore commerciale – Da indagini eseguite su beni ubicati urbanisticamente in Zona Territoriale Omogena B Sottozona B3 secondo il vigente P.R.G. del Comune di Vittoria, nella medesima Via Vittorio Veneto n° 15 e con caratteristiche simili al bene in oggetto, in considerazione della consistenza, destinazione d'uso, data di costruzione, stato di conservazione, nonché delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile in oggetto, si è potuto dedurre che il valore unitario riferito al m² di superficie commerciale è mediamente di € 350,00 per il magazzino.

Tra i fattori incidenti sul valore dell'immobile in oggetto, si osserva che l'unità immobiliare si presenta di buona esposizione, ottimamente collegato alla via pubblica ma privo di impianto idrico ed elettrico e in uno stato di conservazione e manutenzione mediocre.

Relativamente alle superfici scoperte aventi residua potenzialità edificatoria, da indagini eseguite su beni ubicati urbanisticamente in Zona Territoriale Omogena B Sottozona B3 secondo il vigente P.R.G. del Comune di Vittoria, nella medesima Via Vittorio Veneto n° 15 e con caratteristiche simili al bene in oggetto, in considerazione della consistenza, destinazione d'uso, capacità edificatoria, nonché delle

caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile in oggetto e fatto salvo ogni nulla osta e/o autorizzazione degli enti competenti, si è potuto dedurre che il valore unitario riferito al m² di superficie commerciale è mediamente di € 300,00 per le superfici scoperte aventi residua potenzialità edificatoria.

Per l'immobile oggetto di esecuzione, sito in Vittoria (RG) nella Via Vittorio Veneto n° 15, identificato da un magazzino, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Vittoria al Foglio di Mappa 206 particella 14023 sub 1, il valore è così determinato:

$$\text{superficie commerciale} \times \text{valore unitario} = \text{m}^2 202,00 \times \text{€}/\text{m}^2 350,00 = \text{€} 70.700,00$$

Per l'immobile oggetto di esecuzione, sito in Vittoria (RG) nella Via Vittorio Veneto n° 15, identificato da superfici scoperte di pertinenza aventi residua potenzialità edificatoria, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Vittoria al Foglio di Mappa 206 particella 14023 sub 1, il valore è così determinato:

$$\text{superficie commerciale} \times \text{valore unitario} = \text{m}^2 327,00 \times \text{€}/\text{m}^2 300,00 = \text{€} 98.100,00$$

Per l'intero compendio immobiliare sito in Vittoria (RG) nella Via Vittorio Veneto n° 15, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Vittoria al Foglio di Mappa 206 particella 14023 sub 1, il valore commerciale complessivo risulta pari a **€ 168.800,00**.

Si procede, come espressamente richiesto nell'incarico conferito dal G.E., all'abbattimento forfettario pari al 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 sottoscritto Perito Estimatore, quindi: € 168.800,00 – 15% = **€ 143.480,00**

Pertanto, il valore dell'immobile, comprensivo del citato abbattimento forfettario, risulta essere pari a € 143.480,00 (euro centodiecimilacentoveventisei/00). A questo valore occorre ancora sottrarre i costi stimati per la presentazione dei necessari atti di aggiornamento catastale (DoCFA).

Indicazione del valore finale del bene

In considerazione dei costi stimati per la presentazione dei necessari atti di aggiornamento



catastale (DoCFA), si procede alla correzione del valore precedentemente determinato, con la decurtazione degli anzidetti costi come di seguito riportato:

$$€ 143.480,00 - € 500,00 = € 142.980,00$$



Il valore dell'immobile, al netto degli anzidetti costi di regolarizzazione, è stato determinato pari a **€ 143.000,00** (euro centoquarantatremila/00 arrotondato per eccesso dal corrispondente importo di € 142.980,00).



Motivato parere sulla comoda divisibilità del bene ovvero sull'alienazione separata della quota pignorata



L'immobile oggetto di pignoramento, comprende la totalità delle quote di proprietà dello stesso debitore esecutato, pertanto ai fini della procedura di vendita, non trattandosi di pignoramento di quota, si esclude qualsiasi divisibilità del bene, ovvero l'alienazione separata di quote con rispettiva valutazione commerciale.



Tanto si è ritenuto di precisare.

Si allegano alla presente:



- ✓ Allegato A – Atti catastali (Visura storica e planimetrica della particella 14023 sub 1 del Foglio di Mappa 206 del Comune di Vittoria);
- ✓ Allegato B – Documentazione fotografica.



Ragusa, 07 ottobre 2024



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Dottore Agronomo GIUSEPPE IACONO





Schema riepilogativo: SCHEMA SINTETICA

Allegato 4 del decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c., nomina del perito estimatore e del custode giudiziario

Esec. 463/2016 contro: _____, c.f.: Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda Custode Giudiziario Avv. Maria Giovanna Buscemi Esperto del procedimento: Dottore Agronomo Giuseppe Iacono	
Diritto	Piena Proprietà
Bene	Unità immobiliare identificata con un magazzino e superfici scoperte di pertinenza aventi residua potenzialità edificatoria.
Ubicazione	Comune di Vittoria, Via Vittorio Veneto n° 15 (Coordinate Geografiche: 36.958514, 14.526709)
Titolarità	Proprietà esclusiva nella misura di $\frac{1}{1}$ del debitore esecutato, con atto di donazione del 14 febbraio 2002 repertorio n° 149067 a rogito Notaio Rosario Morello in Ragusa, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 16 marzo 2002, al n. 3525.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale al 14 febbraio 2002 repertorio n° 149067 a rogito Notaio Rosario Morello in Ragusa, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 16 marzo 2002, al n. 3525.
Dati Catastali	Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Vittoria Foglio di Mappa 206 particella 14023 sub 1.
Lotto	Lotto n° 1 (lotto unico).
Occupazione	L'immobile non risulta occupato da soggetti terzi, pertanto allo stato libero.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità e Abusi	Riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni all'interno del magazzino, senza variazione della destinazione d'uso: difformità perfettamente sanabile.
Immobile insanabile	- <i>Non Pertinente</i> -
Titolarità Urbanistica	Immobile realizzato in data antecedente al 31 ottobre 1942.
Agibilità/Abitabilità	Assente.
Divisibilità	- <i>Non Pertinente</i> -
Valore di Mercato	€ 168.800,00
Valore di Vendita Forzata	€ 143.000,00
Valore del Canone di Mercato	- <i>Non Pertinente</i> -
Vendibilità e motivo	Unità immobiliare identificata con un magazzino e superfici scoperte di pertinenza aventi residua potenzialità edificatoria. Nel complesso è possibile esprimere giudizio positivo sulla vendibilità dell'immobile.
Vincoli	Vincoli urbanistici definiti dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Vittoria, per la Zona Territoriale Omogenea B Sottozona B3 "Zona Territoriale Omogenea Residenziale".
Edilizia agevolata	- <i>Non Pertinente</i> -

Oneri	I costi di regolarizzazione incidenti sul valore dell'immobile sono: - costi stimati per la presentazione dei necessari atti di aggiornamento catastale (DoCFA) € 500,00.
APE	- <i>Non Pertinente</i> -
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	Iscrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa al n° 6124 del 24 dicembre 2009 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, giusto atto a rogito Notaio Maira Di Matteo in Vittoria repertorio 67934/16289 del 17 dicembre 2009, a favore di _____ con sede in _____ (), contro _____, nato in _____ () in data ____ / ____ / ____ , gravante per la quota di 1/1 sull'immobile sopra descritto.
	Iscrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa al n° 957 del 25 maggio 2015 - Ipoteca legale a favore di _____ con sede in _____ (), contro _____, nato in _____ () in data ____ / ____ / ____ , gravante per la quota di 1/1 sull'immobile sopra descritto.
	Iscrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa al n° 1914 del 25 luglio 2016 - Ipoteca legale a favore di _____ con sede in _____ (), contro _____, nato in _____ () in data ____ / ____ / ____ , gravante per la quota di 1/1 sull'immobile sopra descritto.
	Trascrizioni
Trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa al n° 171 del 04 gennaio 2017 - verbale di pignoramento immobili, notificato dal Tribunale di Ragusa in data 04 novembre 2016, repertorio 4163/2016, a favore di _____ con sede in _____ (), contro _____, nato in _____ () in data ____ / ____ / ____ , gravante per la quota di 1/1 sull'immobile sopra descritto.	





Schema riepilogativo: SCHEMA IMMOBILE

Allegato 4 del decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c., nomina del perito estimatore e del custode giudiziario

Descrizione	Unità immobiliare identificata con un magazzino e superfici scoperte di pertinenza aventi residua potenzialità edificatoria.				
Destinazione	Magazzino e superfici scoperte di pertinenza aventi residua potenzialità edificatoria.				
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	Indice	Sup. Commerc. (m ²)	
Superficie principale	S1	202,00	1,00	202,00	
Superficie balconi	SUB	0,00	0,00	0,00	
Superficie pertinenze	SUP superfici scoperte di pertinenza aventi residua potenzialità edificatoria	327,00	1,00	327,00	
Superficie commerciale	(SUP)	m ² 529,00			
Valore di Mercato			€ 168.800,00		
Valore di stima di VENDITA FORZATA			€ 143.000,00		
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)			€/mese 000,00		





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dottore Agronomo Giuseppe Iacono

Pagina 21 di 21