

TRIBUNALE DI RAGUSA

Proc. es. imm. n. 61/2024 R.G.E.

G.E. Dr. Antonio Pianoforte  
P.E.: Arch. Francesco Nicita

Relazione tecnica di stima immobiliare

Proc. es. imm. n. 61/2024 R.G.E.

promossa da

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ai danni di

-----

Ragusa, 2 ottobre 2024

*Arch. Francesco Nicita n.q.*



## TRIBUNALE DI RAGUSA

## SCHEDA SINTETICA

## LOTTO UNICO

|                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Proc. Esecutiva n. 61/2024 R.G.Es.<br/>contro:<br/>-----<br/>Giudice Dott. Antonio Pianoforte<br/>Custode Giudiziario Avv. Serafino Alfano<br/>Esperto del procedimento: Arch. Francesco Nicita</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Diritto                                                                                                                                                                                                | Diritto di proprietà per l'intero.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Bene                                                                                                                                                                                                   | Immobile per civile abitazione sito in Vittoria (RG), via Fratelli Bandiera n. 168/B, composto da piano terra, con area scoperta di pertinenza esclusiva sovrastante posta sul retro e al piano primo.                                                                                                                                                                          |
| Ubicazione                                                                                                                                                                                             | Comune di Vittoria, via Fratelli Bandiera n. 168/B, p.t. e p.1 (Coord. Geografiche: (36,943392, 14,526876)                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Titolarità                                                                                                                                                                                             | I beni immobili pignorati appartengono, in ragione di un mezzo (1/2) ciascuno, ai debitori eseguiti-----, il cui titolo di provenienza, per un mezzo (1/2) ciascuno in regime di comunione legale, è costituito da atto pubblico di compravendita per dott. -----, notaio in Vittoria, in data -----, rep. -----, trascritto a Ragusa il 14.04.2004 ai nn. -----R.G./ -----R.P. |
| Provenienza ventennale                                                                                                                                                                                 | Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la irregolare continuità, in cui i primi atti dopo il ventennio sono costituiti da acquisti successivi dei quali non risultano trascritte le relative accettazioni.                                                                                                                                 |
| Dati Catastali                                                                                                                                                                                         | Gli immobili risultano così censiti in N.C.E.U. del Comune di Vittoria:<br>➤ Foglio 221, part. 75, sub 1, p.T., cat. A/4, cl. 3, vani 5, rendita € 218,46; Indirizzo: Via Fratelli Bandiera n.                                                                                                                                                                                  |



|                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                             | <p>168/B Piano T; Dati di superficie: Totale: 119 mq;<br/>Totale escluse aree scoperte: 105 mq;</p> <p>➤ Foglio 221, part. 75, sub 2, p.1, cat. F/5, lastrico solare; Indirizzo: Via Fratelli Bandiera n. 168/B Piano 1.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Lotto                                                                                                                                       | <p><u>LOTTO UNICO</u></p> <p>Lotto unico avente ad oggetto diritto di proprietà di immobile per civile abitazione sito in Vittoria (RG), via Fratelli Bandiera n. 168/B, composto da piano terra, con area scoperta di pertinenza esclusiva sovrastante posta sul retro e piano primo, censito in N.C.E.U. del Comune di Vittoria: Foglio 221, part. 75, sub 1, p.T., cat. A/4, cl. 3, vani 5, rendita € 218,46; Foglio 221, part. 75, sub 2, p.1, cat. F/5, lastrico solare; Indirizzo: Via Fratelli Bandiera n. 168/B Piano 1.</p> |
| Occupazione                                                                                                                                 | In sede di sopralluogo, l'immobile risultava occupato a scopo di abitazione dall'esecutato.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Completezza documentazione ex art. 567, c. 2                                                                                                | La documentazione risulta completa e corretta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Irregolarità e Abusi                                                                                                                        | Non regolarità urbanistica e catastale sanabili                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Immobile insanabile                                                                                                                         | Ipotesi non ricorrente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Titolarità Urbanistica                                                                                                                      | C.E. n. 630/2004 per i lavori di modifiche interne, del prospetto e cambio di destinazione d'uso parziale del piano terra e sopraelevazione di un fabbricato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Agibilità/Abitabilità                                                                                                                       | L'immobile non è dotato di SCA (segnalazione certificata di agibilità), ottenibile previa sanatoria delle opere abusive e regolare completamento dell'iter amministrativo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Spese di bonifica/smaltimento cose mobili                                                                                                   | -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Divisibilità                                                                                                                                | Gli immobili costituenti il lotto unico risultano pignorati per l'intero sicché non si pone questione in ordine alla loro divisibilità.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Valore di Mercato                                                                                                                           | €. 143.610,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Valore di Vendita Forzata                                                                                                                   | €. 112.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%) | €. 00.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Valore del Canone di Mercato                                                                                                                | €/mese -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Vendibilità e motivo                                                                                                                        | Il compendio immobiliare ricompreso nel lotto unico di cui                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

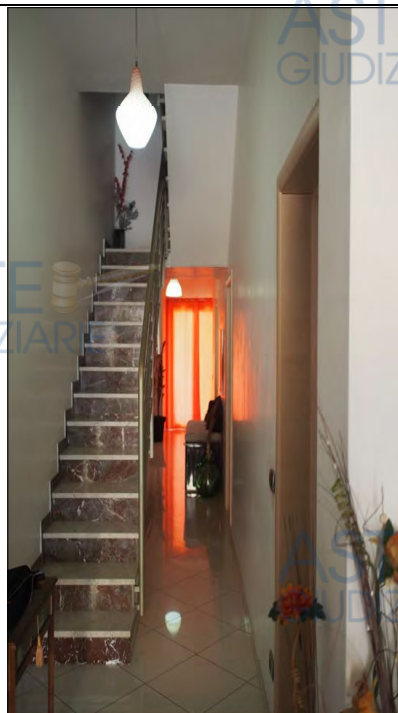
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>si tratta è sito all'interno del centro urbano di Vittoria e precisamente in Via Fratelli Bandiera n. 168/B.</p> <p>La zona, densamente edificata e caratterizzata prevalentemente da edifici destinati a civile abitazione, è dotata però di attività commerciali e piccoli negozi.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Vincoli                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Non sussistono vincoli gravanti sull'immobile.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Edilizia agevolata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Oneri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Oneri di sanatoria stimati in € 9.750,00.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| APE/CDU (già detratti dal valore di stima)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | I presumibili costi di redazione dell'APE ammontano a euro 300,00, oltre accessori.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>Descrizione del tipo di Iscrizione/Trascrizione,</p> <p>ESEMPIO:</p> <p>Ipoteca Volontaria</p> <p>Descrizione del tipo di Iscrizione, derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Iscritto a Ragusa il **/**/****4</p> <p>Reg. gen. ***** Reg. part. *****</p> <p>Importo: € 00.000,00</p> <p>A favore di *****</p> <p>Contro *****</p> <p>Formalità a carico della procedura</p> <p>Capitale: € 00.000,00</p> | <p>- Iscrizione del ----- - Registro Particolare -----</p> <p>----- Registro Generale ----- Pubblico ufficiale -----</p> <p>----- Repertorio ----- del ----- Ipotecca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta per l'importo di € 200.000,00, a favore di -----</p> <p>----- contro -----;</p> <p>- Iscrizione del ----- - Registro Particolare -----</p> <p>----- Registro Generale ----- Pubblico ufficiale -----</p> <p>-----Repertorio -----del ----- Ipotecca legale derivante ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73, iscritta per l'importo di € 33.152,82, a favore di -----</p> <p>----- contro-----</p> <p>-----;</p> <p>- Trascrizione del ----- - Registro Particolare ---</p> <p>-----Registro Generale ----- Pubblico ufficiale</p> <p>Unep c/o Tribunale di Ragusa Repertorio ----- del ---</p> <p>----- Verbale di pignoramento immobili a favore di -----</p> <p>----- contro -----;</p> <p>- Iscrizione del ----- - Registro Particolare -----</p> <p>----- Registro Generale ----- Pubblico ufficiale -----</p> <p>----- Repertorio ----- del ----- Ipotecca in rinnovazione derivante da Ipotecca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario.</p> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

**SCHEDA IMMOBILE  
LOTTO UNICO**

|                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descrizione                                                                                                                                                                                               | Immobile per civile abitazione sito in Vittoria (RG), via Fratelli Bandiera n. 168/B, composto da piano terra, con area scoperta di pertinenza esclusiva sovrastante posta sul retro e piano primo, censito in N.C.E.U. del Comune di Vittoria: Foglio 221, part. 75, sub 1, p.T., cat. A/4, cl. 3, vani 5, rendita € 218,46; Foglio 221, part. 75, sub 2, p.1, cat. F/5, lastrico solare; Indirizzo: Via Fratelli Bandiera n. 168/B Piano 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Destinazione                                                                                                                                                                                              | Abitazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Caratteristiche:<br>Superficie principale<br>Acronimo<br>Sup. (m2)<br>Indice<br>Superficie Commerciale<br>Superficie balconi<br>Superficie terrazzo<br>Superficie pertinenze<br>Superficie commerciale mq | L'immobile si compone di un fabbricato posto al piano terreno e piano primo; ha un cavedio di pertinenza esclusiva che dà luce e aria ai locali posti centralmente sia al piano terreno che al piano primo. Grazie a una scala interna, posta nel disimpegno di ingresso, si accede ai locali del piano primo. L'edificio è completato da una copertura piana a terrazza. Il prospetto su via Fratelli Bandiera a piano terra presenta una piccola rientranza e due aperture principali corrispondenti all'ingresso all'appartamento e al garage (sup netta mq 18,72), mentre al primo piano presenta una portafinestra con balcone e una finestra più piccola. La superficie interna utile complessiva del piano terreno dell'immobile è pari a mq 85,34. La superficie interna utile complessiva del piano primo dell'immobile è pari a mq 93,90. |
| Valore di Mercato                                                                                                                                                                                         | <b>€. 143.610,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Valore di stima di VENDITA FORZATA                                                                                                                                                                        | <b>€. 112.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Valore del Canone di Mercato (se richiesto)                                                                                                                                                               | <b>€/mese----</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



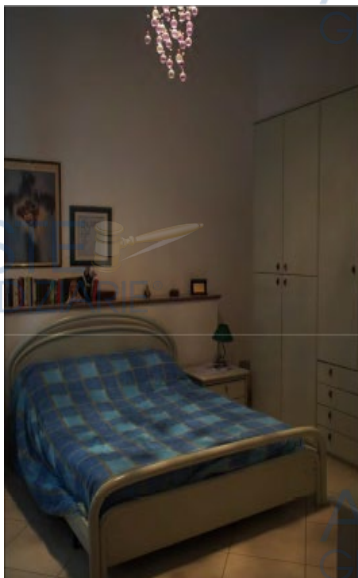
Prospetto su via F.lli Bandiera



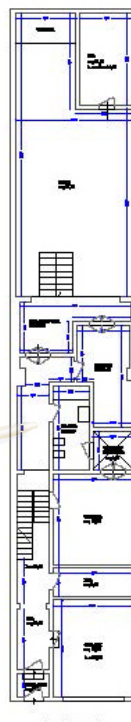
Vista dell'ingresso al p.t.



Vista del bagno al p.t.



Vista della camera da letto al p.t.



Pianta piano terreno



Pianta piano primo



Vista della cucina p.I



Immagine Google di dettaglio

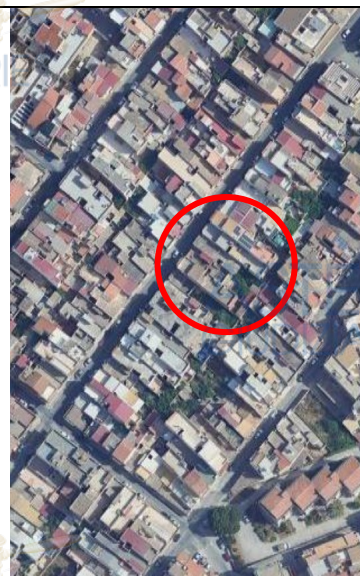


Immagine Google generale

Con osservanza.

Ragusa, 2 ottobre 2024

Arch. Francesco Nicita n.q.



Arch. Francesco Nicita

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

## Relazione tecnica di stima immobiliare

Proc. es. imm. n. 61/2024 R.G.E.

G.E. Dr. Antonio Pianoforte

P.E.: Arch. Francesco Nicita

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto arch. Francesco Nicita veniva nominato dal Giudice per l'esecuzione Dott. Gilberto Orazio Rapisarda con provvedimento del 20.03.2024 quale perito estimatore degli immobili staggiti nella intestata procedura esecutiva immobiliare n. 61/2024 RGE, promossa da ----- e per essa quale mandataria ----- con l'avv. -----, ai danni di sigg. --- ----- e -----, ricevendo il seguente 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  $\frac{1}{2}$  di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;*

*f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo*

*certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;*

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

*a. la regolarità edilizia e urbanistica*

*b. la dichiarazione di agibilità dello stabile*

*c. i costi delle eventuali sanatorie*

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

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

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

*E) fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:*

*a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione*

*b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie*

*c. per accertare lo stato di conservazione*

*d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale*

*e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustificano la permanenza nell'immobile*

*f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui 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;*

*l) predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:*

*a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,*

*- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)*

*- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.*

*b) sommaria descrizione del bene*

*- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;*

*c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:*

*- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"*

*- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

*- c bis) indicare se nell'immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso,*

*ove i costi siano esigui il P.E. specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di*

garanzia 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 smaltimento<sup>2</sup>. 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;

<sup>2</sup> In altri termini, nel valore finale il P.E. indicherà due ipotesi di valutazione: 1) senza tenere conto dei costi di smaltimento; 2) tenendo conto dei costi di smaltimento. Spetterà poi al G.E. valutare quali dei due valori applicare al caso di specie.

- 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 stesso:*

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche*
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità*
- potenzialità edificatorie del bene*
- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)*

*g) attestazione di prestazione energetica / certificato di destinazione urbanistica; l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima;*

*h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne*

*ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)*

*- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi*

*- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate*

*- abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*

*i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;*

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

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

*k) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente separata istanza di liquidazione corredata da una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si*

*presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;*

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

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

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

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

\*\*\*\*\*

In data 22.03.2024, il sottoscritto depositava accettazione dell'incarico prendendo immediatamente contatto con il custode giudiziario dei beni, avv. Serafino Alfano, con il quale concordava la data dell'accesso presso i cespiti pignorati, al fine di dare inizio alle operazioni peritali; quindi, il successivo 10 maggio 2024, il sottoscritto P.E., unitamente al custode giudiziario, si recava presso l'immobile oggetto di esecuzione, sito in Vittoria, via Fratelli Bandiera n.

168/B, ove si constatava la presenza del sig. -----, debitore  
esecutato, mentre risultava assente la sig.ra -----, pur regolarmente  
avvisata dal custode a mezzo raccomandata ar *(All. 01 Verbale di accesso)*.

Dopo aver eseguito i rilievi planimetrici e fotografici del bene, esaminata la  
documentazione in atti ed acquisito ulteriore documentazione utile presso i  
competenti uffici tecnici del Comune di Vittoria (RG), nonché presso gli uffici  
del catasto e dei registri immobiliari di Ragusa, il sottoscritto perito estimatore,  
in stretta aderenza all'incarico ricevuto, redige la presente relazione tecnica.

Preliminarmente, il sottoscritto PE ha esaminato l'atto di pignoramento e la  
relazione notarile sostitutiva in atti, nonché ha verificato la completezza e  
l'idoneità dei documenti in atti, la corretta ed esatta individuazione dei beni  
oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri  
immobiliari, e la corrispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento ai  
dati catastali effettivamente risultanti dalle certificazioni catastali.

Dalle espletate verifiche è risultato quanto segue.

Con atto di pignoramento notificato agli esecutati in data 15-16.2.2024, il  
creditore procedente -----, e per essa quale mandataria -----  
- con l'avv. -----, vincolava alla intestata procedura di espropriazione  
immobiliare i seguenti beni immobili di proprietà, in ragione di un mezzo (1/2)  
ciascuno, dei debitori esecutati sigg. ----- e -----, ed  
esattamente:

*“casa a piano terra e ad area libera, sita in Vittoria, nella via Fratelli Bandiera  
n. 168/B, composta di tre vani, cucinino, servizi e retrostante scoperto con  
ripostiglio, ai confini con detta via, ----- In catasto al foglio di mappa  
221, particella 75/1, p.T., cat. A/4, cl. 3, vani 5, RC Euro 218,46, particella  
75/2, p.1, lastrico solare, con ogni accessorio ed accessione, pertinenza o  
dipendenza. Salvo ed impregiudicato ogni diritto od azione”.*

Successivamente, l'atto di pignoramento veniva trascritto presso i competenti Registri Immobiliari di Ragusa in data 07.03.2024 ai nn. 4098 R.G./ 2788 R.P. a favore del creditore procedente per l'intero della piena proprietà ed a carico degli esecutati per la quota di un mezzo (1/2) ciascuno della piena proprietà.

Il titolo di proprietà in favore degli esecutati, in ragione di un mezzo (1/2) ciascuno in regime di comunione legale, è costituito da atto pubblico di compravendita per dott. ----- notaio in Vittoria, in data 08.04.2004, rep. 40122/9079, trascritto a Ragusa il 14.04.2004 ai nn. 7290 R.G./ 4036 R.P., da potere di ----- e di ----- (*All. 02 Atto di proprietà*).

I dati catastali dei beni indicati in atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivamente risultanti da visure all'uopo effettuate, e così anche per quel che concerne l'intestazione dei beni e diritti pignorati in capo agli esecutati (*All. 03. Documentazione catastale al 05/2024*).

Tuttavia la documentazione catastale agli atti non è conforme allo stato dei luoghi, motivo per cui si rende necessario procedere ad aggiornamento catastale, per come meglio descritto nel prosieguo del presente elaborato.

Inoltre, correttamente i beni risultano pignorati ai danni di entrambi i coniugi debitori per l'intero della piena proprietà: infatti l'esame congiunto del su riferito titolo di acquisto, della relazione notarile sostitutiva in atti e delle note di trascrizione acquisite, ne riferisce l'appartenenza agli esecutati in ragione di un mezzo (1/2) ciascuno in regime di comunione legale, escludendo pertanto la sussistenza di comproprietà in capo ad altri soggetti sugli stessi beni di diritti.

Sul piano della continuità delle trascrizioni, si segnala che, nel ventennio anteriore al pignoramento, essa risulta interrotta stante la mancata trascrizione delle accettazioni di acquisti ereditari in favore dei su richiamati danti causa, sigg. ----- e -----, aventi ad oggetto i beni pignorati.

In ordine alla regolarità edilizia del compendio immobiliare, il sottoscritto perito estimatore ha verificato che si rende necessario procedere alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile, per come meglio descritto nel prosieguo del presente elaborato.

Dai controlli effettuati circa la verifica di vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico artistici, di prelazione dello Stato ex D. Lgs 42/2004, è risultato che sui beni pignorati non insistono vincoli di nessun genere, neanche di natura condominiale.

In sede di accesso ai cespiti pignorati in data 10.05.2024, il sottoscritto PE ha verificato che non si tratta di beni ricompresi in condominio, bensì di casa di abitazione singola posta al piano terra con terrazza al piano primo, dei quali ha accertato la consistenza e l'esatta identificazione, appresso riferite.

L'immobile risultava in stato di conservazione mediamente buono (ma vedasi meglio appresso, in sede di descrizione analitica del lotto) ed occupato a scopo di abitazione dall'esecutato sig. -----, al quale sono state fornite le informazioni necessarie sul processo esecutivo.

Dalla relazione notarile sostitutiva in atti e dalle ispezioni ipotecarie ulteriormente effettuate, non è risultata trascrizione presso i Registri immobiliari di domande giudiziali, né di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, concernenti i beni staggit.

Il compendio pignorato ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti, sicché viene posto in unico lotto, identificato, descritto e stimato come segue:

**LOTTO UNICO**

### DESCRIZIONE GIURIDICA

Il lotto unico di cui si tratta ricomprende il diritto di proprietà di immobile per civile abitazione sito in Vittoria (RG), via Fratelli Bandiera n. 168/B, composto da piano terra, con area scoperta di pertinenza esclusiva sovrastante posta sul retro e piano primo, così censito in N.C.E.U. del Comune di Vittoria:

- Foglio 221, part. 75, sub 1, p.T., cat. A/4, cl. 3, vani 5, rendita € 218,46;

Indirizzo: Via Fratelli Bandiera n. 168/B Piano T

Dati di superficie: Totale: 119 mq; Totale escluse aree scoperte: 105 mq

- Foglio 221, part. 75, sub 2, p.1, cat. F/5, lastrico solare;

Indirizzo: Via Fratelli Bandiera n. 168/B Piano 1.

L'edificio in oggetto confina a nord con la via Fratelli Bandiera, a sud con area scoperta di pertinenza della proprietà vicinale appartenente ad altra ditta, a est e a ovest con i prospetti laterali di proprietà vicinali appartenenti ad altre ditte.

### DESCRIZIONE ANALITICA-COMMERCIALE

Il compendio immobiliare ricompreso nel lotto unico di cui si tratta è sito all'interno del centro urbano di Vittoria e precisamente in Via Fratelli Bandiera n. 168/B.

La zona, densamente edificata e caratterizzata prevalentemente da edifici destinati a civile abitazione, è dotata però di attività commerciali e piccoli negozi.

L'immobile si compone di un fabbricato posto al piano terreno e piano primo in un lotto rettangolare allungato definito dalla Via Fratelli Bandiera sul fronte principale e dagli immobili adiacenti ed addossati ai due lati lunghi e posteriormente. L'immobile ha un cavedio di pertinenza esclusiva che dà luce e aria ai locali posti centralmente sia al piano terreno che al piano primo. Grazie a una scala interna, posta nel disimpegno di ingresso, si accede ai locali del piano primo. L'edificio è completato da una copertura piana a terrazza accessibile mediante una botola posta nel vano scala.



L'edificio ha struttura portante in muratura con orizzontamenti in travetti di calcestruzzo ed elementi portati in laterizio e presenta linee architettoniche molto semplici. Il prospetto su via Fratelli Bandiera a piano terra presenta una piccola rientranza e due aperture principali corrispondenti all'ingresso all'appartamento e al garage, mentre al primo piano presenta una portafinestra con balcone e una finestra più piccola. Dall'ingresso un lungo corridoio longitudinale disimpegna i vani interni destinati a:

- garage (sup netta mq 18,72 - altezza ml 3,70);
- ripostiglio (sup netta mq 5,68 - altezza ml 3,40);
- camere da letto (sup netta mq 17,92 - altezza ml 3,40);
- bagno (sup netta mq 7,25 - altezza ml 3,40);
- camera da letto (sup netta mq 11,45 - altezza ml 3,40);
- corridoio di ingresso (sup. netta mq 24,32 - altezza ml 3,40).

La superficie interna utile complessiva del piano terreno dell'immobile è pari a mq 85,34.

Sul retrospetto è presente una piccola veranda coperta avente superficie pari a mq 10,38. Da questa, attraverso una scaletta esterna, si accede all'orto/cortile posto sul retro. Tale scoperto ha una superficie netta pari a mq 67,05. All'angolo sud dello stesso cortile è allocato un manufatto in muratura di vetusta costruzione, un ripostiglio avente superficie netta pari a mq 11,70 e altezza media pari a ml 2,60 e una tettoietta semi diruta.

Una porta finestra e una finestra al piano terreno e un balcone con un'unica portafinestra caratterizzano il retrospetto.

La scala interna conduce al piano primo nel quale sono riconoscibili i seguenti locali:

- vano scala (sup. netta mq 5,56 - altezza ml 2,75);
- cucina (sup netta mq 25,34 - altezza ml 2,75);
- salotto (sup netta mq 26,80 - altezza ml 2,75);
- disimpegno (sup netta mq 9,20 - altezza ml 2,75);



- lavanderia (sup netta mq 3,92 – altezza ml 2,75);

- bagno (sup netta mq 6,22 – altezza ml 2,75);

- camera (sup netta mq 16,86 – altezza ml 2,75)

La superficie interna utile complessiva del piano primo dell'immobile è pari a mq 93,90.

La cucina e la camera da letto sono dotate di due balconi aventi superficie rispettivamente pari a mq 3,30 e mq 2,90. *(All.05\_Piante dell'immobile da rilievo eseguito).*

Per quanto riguarda le finiture interne i pavimenti dell'immobile sono in gres lucido di dimensioni paria cm 30x30 di colore beige a meno del garage che è realizzato con un battuto di cemento. I bagni, la lavanderia e parte della cucina sono rivestiti con monocotture di ceramica smaltata di vari colori e dimensioni.

Le pareti ed i soffitti sono rifiniti a gesso. Gli apparecchi igienico sanitari sono in vetrochina con rubinetteria tradizionale. I bagni sono dotati di vaso, bidet, lavabo e piatto doccia o vasca da bagno.

La scala interna ha pedate ed alzate in marmo e corrimano in metallo. Il cavedio, i balconi e la verandina sul retro sono rifiniti con ceramiche smaltate di vari colori, e presentano parapetti in metallo con ringhiere in ferro.

Il portone di ingresso e gli infissi sono in alluminio anodizzato con persiane esterne, gli infissi interni sono tamburato laminato ad effetto legno.

Il primo piano su Via Fratelli Bandiera e sul retro non sono rifiniti, lasciando a vista la muratura (nel caso della via Fratelli Bandiera blocchetti di tufo, nel retroprospetto laterizi forati). Solo i rispettivi piani terreni sono rifiniti con intonaco cementizio e intonachino di colore chiaro.

Le rifiniture e gli accessori di cui è dotato l'immobile sono ordinarie, lo stato di conservazione dell'immobile è buono. Il locale garage non è rifinito. I locali che prendono luce dal cavedio, specie al piano terreno, sono poco luminosi e scarsamente aerati, ma le condizioni igieniche dei servizi e di tutto l'immobile sono buone anche grazie alla realizzazione di un vespaio areato. Il cortile

esterno necessita di operazioni di bonifica dalle erbe infestanti e ripulitura delle alberature esistenti. La tettoietta andrebbe rimossa, in quanto fatiscente e semi diruta, mentre il locale deposito presente nel cortile, di vetusta costruzione (sanato con la C.E. 255/1999) si trova in pessime condizioni e necessita di interventi di ristrutturazione. *(All.06\_Album fotografico stato di fatto).*

L'immobile è attualmente occupato dal debitore Sig. ----- ed è regolarmente arredato con mobili di media qualità.

Allo stato attuale il piano terreno dell'immobile è internamente privo di barriere architettoniche, anche se per renderlo del tutto fruibile sarebbe necessario applicare il criterio dell'adattabilità al bagno esistente, adeguandolo alle esigenze di un disabile. Inoltre sarebbe necessario modificare il senso di apertura delle porte interne e la posa in opera di alcune rampe (mobili e/o fisse) per superare i dislivelli con la quota del marciapiedi di Via Fratelli Bandiera e con la quota del orto/cortile sul retro.

L'accessibilità al primo piano potrebbe essere garantita o attraverso un servoscala montato sulla scala esistente o dalla realizzazione di un ascensore posto, ad esempio, nel cavedio interno. Questo produrrebbe la necessità di ulteriori opere di modifica interna. Anche il primo piano, per essere del tutto fruibile da una persona con disabilità, necessiterebbe delle modifiche interne descritte per il piano terreno e in particolare nel bagno e nei serramenti.

Gli impianti presenti sono funzionanti. L'impianto elettrico è del tipo a norma (L. 46/90) ed è dotato di certificato di conformità prodotto dal proprietario; l'impianto idrico è del tipo con tubi in polietilene a saldare anch'esso dotato di certificato di conformità ed anch'esso prodotto dal proprietario, mentre l'impianto di riscaldamento è stato solo predisposto (tubazioni sottotraccia) non essendo stata rilevata la presenza di elementi radianti, termosifoni/termoarredi. La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene attraverso una caldaia a gas. In cucina è presente un condizionatore a parete tipo split con motore esterno *(All.07\_Conformità impianti elettrico e idrico).*

## REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA

In ordine alle verifiche sulla regolarità edilizia del compendio immobiliare in esame, il sottoscritto perito estimatore riferisce quanto segue.

Alla data dell'acquisto da parte dei Sigg. ----- l'immobile in oggetto era dotato della Concessione Edilizia in sanatoria n. 255 del 26.04.1999

*(All.04a\_Titolo edilizio n. 255/1999 ed elaborati grafici).*

In data 04.11.2004 veniva rilasciata la C.E. n. 630 per i lavori di modifiche interne, del prospetto e cambio di destinazione d'uso parziale del piano terra e sopraelevazione di un fabbricato *(All.04b\_Titolo edilizio n. 630/04 ed elaborati grafici).*

L'inizio dei lavori veniva comunicato in data 17.11.2004 (prot. n. 9033).

L'autorizzazione ai sensi della L. 64/74 veniva rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa in data 05.11.2004 (Sez.2a - prot. n. 22761)

*(All.04c\_Autorizzazione G.C. prot. n. 22761).*

Tuttavia ad oggi:

- non risulta che sia stato depositato il progetto degli impianti ai sensi della L. 10/91. E' stato però appurato successivamente che l'impianto di riscaldamento, oggetto di progettazione, è stato realizzato solo parzialmente.
- non è stata comunicata la fine dei lavori al Comune di Vittoria, per cui non è nota la data di completamento degli stessi. Dalla data riportata nella certificazione di conformità dell'impianto elettrico si può solo dedurre che siano stati completati prima del febbraio 2006;
- non è stato redatto il certificato di collaudo delle opere oggetto di autorizzazione da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Ragusa.

Inoltre, dal confronto tra lo stato di progetto approvato di cui alla C.E. n. 630/2004, e lo stato di fatto, oggetto di rilievo da parte del sottoscritto, risultano alcune difformità relative a una diversa distribuzione degli spazi interni, sia al piano terreno che al piano primo, e la mancata realizzazione del



tetto a due falde, al posto del quale è stata realizzata una copertura a terrazza piana.

Tali difformità devono essere oggetto di “sanatoria” mediante la presentazione di una “SCIA sanzionatoria” con pagamento di un importo stimabile forfettariamente in € 5.000,00 (€ 1.000,00 per ogni tipologia di abuso compiuto).

A questo vanno aggiunti gli onorari professionali per la redazione della pratica amministrativa che possono essere stimati in € 1.500,00 + CNPAI 4% e IVA 22%, se dovuta, oltre spese quantificabili in € 100,00.

Inoltre vanno aggiunti i costi per la redazione del Certificato di collaudo strutturale stimati in € 750,00 + CNPAI 4% e IVA 22%, se dovuta + € 100,00 per spese.

### AGIBILITA'

L'immobile inoltre non è dotato di SCA (segnalazione certificata di agibilità), ottenibile previa sanatoria delle opere abusive e regolare completamento dell'iter amministrativo.

Il costo per la redazione della SCA è pari a € 500,00 + CNPAI 4% e IVA 22%, se dovuta, oltre spese quantificabili in € 100,00.

### VERIFICA DEI DATI CATASTALI

L'immobile è così individuato all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Ragusa, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali:

- Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria (M088 – RG), foglio n. 221, particella 75, sub 1, R.C. € 218,46, z.c. 1, cat. A4, cl. 3, consistenza vani 5, via Fratelli Bandiera n. 168/B, piano T, sup. totale mq 119
- Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria (M088 – RG), foglio n. 221, particella 75, sub 2, z.c. 1, cat. F5, via Fratelli Bandiera n. 168/B, piano 1.

Tuttavia, la documentazione catastale agli atti ed ivi prodotta non è conforme allo stato dei luoghi in quanto risulta ancora coincidente a quella della Concessione Edilizia in sanatoria n. 255 del 26.04.1999.

Dopo aver provveduto alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile, sarà necessario effettuare un aggiornamento catastale mediante presentazione pratica DOCFA presso i servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa.

I costi sono quantificabili in € 750,00 + CNPAI 4% e IVA 22%, se dovuta, oltre spese per la presentazione della pratica, quantificabili in € 100,00 (*All.03 Documentazione catastale aggiornata al 05\_2024: visure catastali e planimetrie catastali*).

#### ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il bene non è dotato di certificazione di prestazione energetica APE. I costi presumibili per la redazione dello stesso sono di € 300,00 + CNPAI 4% e IVA 22% se dovuta.

#### FORMALITA' VINCOLI O ONERI

Da esame della relazione notarile in atti, del titolo di provenienza e delle note di trascrizione acquisite, può escludersi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente (*All.08 Ispezioni ipotecarie*).

Dagli stessi atti si evince invece che sull'immobile gravano le seguenti formalità che saranno cancellate in sede di decreto di trasferimento, ed esattamente:

- Iscrizione del 14/04/2004 - Registro Particolare 2754 Registro Generale 7289 Pubblico ufficiale ----- Repertorio 40123 del 08/04/2004 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

- Iscrizione del 14/10/2009 - Registro Particolare 5058 Registro Generale 20344 Pubblico ufficiale ----- Repertorio 30032/2009 del 13/10/2009 Ipoteca legale derivante ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73;

- Trascrizione del 06/03/2024 - Registro Particolare 2788 Registro Generale 4098 Pubblico ufficiale Unep c/o Tribunale di Ragusa Repertorio 426 del 19/02/2024 Verbale di pignoramento immobili;

- Iscrizione del 10/04/2024 - Registro Particolare 501 Registro Generale 6263 Pubblico ufficiale ----- Repertorio 40123 del 08/04/2004 Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario.

### VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene in esame, il P.E. ha scelto di procedere per via sintetica, facendo riferimento ai prezzi correnti nella zona e rapportabili all'immobile da valutare. Inoltre il sottoscritto P.E. ha consultato le tabelle immobiliari fornite dall'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al II semestre 2023 che individua l'immobile in oggetto con il codice D2, zona Periferica/Aree a ovest e a sud del centro della città di Vittoria.

Sulla base di informazioni assunte, accertatene le pertinenze e le rifiniture, constatato lo stato di manutenzione, tenuto conto dei valori di mercato praticati attualmente per immobili simili nella stessa zona, si ritiene di poter dare all'immobile un valore pari a:

- € 600,00/mq di superficie lorda per i locali destinati a civile abitazione
- € 300,00/mq di superficie lorda per i locali destinati a garage/autorimessa e per il locale deposito ripostiglio posto nel cortile sul retro.

Poiché le superfici lorde complessive del piano terreno sono pari a:

- mq 84,00 residenziale/civile abitazione;

- mq 35,90 data dalla somma del garage (mq 20,95) e del locale deposito nell'orto/giardino (14,95);

- mq 19,40 data dalla somma dell'ingresso coperto su via Fratelli Bandiera (mq 2,80), della veranda coperta sul retroprospetto (mq 12,40), del cavedio interno (mq 4,20);

- mq 73,50 l'orto/giardino sul retroprospetto;

e quelle relative al piano primo sono pari a:

- mq 120,00 residenziale/civile abitazione;

- mq 6,20 data dalla somma dei due balconi su via Fratelli Bandiera (mq 2,90) e sul retroprospetto (mq 3,30).

si ottengono i seguenti valori:

totale superficie lorda residenziale: (mq 84,00 + mq 120,00) x 1,00 = mq 204,00

ingresso coperto, veranda coperta, balconi scoperti, cavedio interno

(mq 2,80 + mq 12,40 + mq 6,20 + mq 4,20) x 0,25 = mq 6,40

orto/cortile: mq 73,50 x 0,15 = mq 11,00

TOTALE = mq 221,40

Moltiplicando la superficie ottenuta per il valore unitario assegnato si ottiene:

€ 600,00 x mq 221,40 = € 132.840,00.

Al valore ottenuto, va aggiunto quello del locale autorimessa e del locale ripostiglio posto nell'orto/giardino stimato in € 300,00/mq

€ 300,00 x mq 35,90 = € 10.770,00.

Il valore complessivo è la somma di € 132.840,00 + € 10.770,00 = € 143.610,00.

Il valore di stima al netto dell'abbattimento forfettario del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati risulta pari a

€ 143.610,00 x 0,15 = € 122.068,50

Dal valore di stima ottenuto vanno sottratte le seguenti spese occorrenti per:



- l'ottenimento sanatoria edilizia: € 5.000,00 per sanzioni + € 1.500,00 per onorari + € 100,00 per spese;
- per la redazione del collaudo strutturale: € 750,00 per onorari + € 100,00 e per spese;
- l'aggiornamento catastale: € 750,00 per onorari + € 100,00 e per spese;
- collaudo strutturale: € 750,00 per onorari + € 100,00 e per spese;
- la redazione della SCA: € 500,00 per onorari + € 100,00 per spese;
- la redazione dell'APE: € 300,00 per onorari;

Il tutto per un valore finale di € 112.018,50 che si arrotonda a € 112.000,00.

### CONCLUSIONI

In risposta al quesito posto dal Sig. G.E. relativamente al cespite in oggetto il sottoscritto P.E. ritiene quanto segue:

**Valore commerciale lotto unico** € 112.000,00

Inoltre, la proprietà personale del bene è in capo a persone fisiche e il bene stesso è per natura e per destinazione un bene non strumentale dunque non soggetto a IVA.

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto perito estimatore dei beni, con la presente relazione tecnica, ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rimanendo a disposizione del Giudice per l'Esecuzione per ogni eventuale necessità di chiarimento e/o di integrazione.

Detta relazione, composta da n. 23 pagine e dai nn. 8 allegati di seguito elencati, nei termini prescritti, viene depositata telematicamente nel fascicolo informatico della procedura esecutiva e comunicata alle parti.

Allega:

- All.01\_Verbale di accesso

- All.02\_Atto di proprietà
- All.03\_Documentazione catastale aggiornata al 05\_2024: visure catastali e planimetrie catastali
- All.04a\_Titolo edilizio n. 255/1999 ed elaborati grafici
- All.04b\_Titolo edilizio n. 630/04 ed elaborati grafici
- All.04c\_Autorizzazione G.C. prot. n. 22761 del 05.11.2004
- All.05\_Piante dell'immobile da rilievo eseguito
- All.06\_Album fotografico stato di fatto
- All.07\_Certificazioni impianti elettrico e idrico
- All.08\_Ispezioni ipotecarie

Con osservanza.

Ragusa, 2 ottobre 2024

*Arch. Francesco Nicita n.q.*

