

Ing. Orazio Poidomani

Piazza Corrado Rizzone n° 50

MODICA (RG) cell. 338-4740960

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Causa Civile n° 170/2024 Ruolo Gen. Esecuzione Immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE®

promossa da:

***** (* ***)

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro:

*****.

Modica, 17 Dicembre 2024

IL C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE®

(Ing. Orazio Poidomani)

.....

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari



All'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Di Cataldo Carlo



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Causa Civile n° 170/2024 Ruolo Gen. Esecuzione Immobiliare.



promossa da: ***** (* ***)



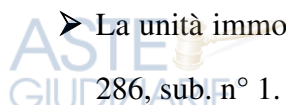
contro: *****.





La presente Consulenza Tecnica d'Ufficio ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V. Ill.ma nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto, che rappresenta la n° 170/2024, giusto incarico del 07/07/2024, dove l'immobile esecutato, giusto atto di pignoramento immobiliare del 22/05/2024, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa in data 06/06/2024 al n° 9681 registro generale e al n° 6972 registro particolare, risulta essere il seguente:

- La unità immobiliare riportata al N.C.E.U. del Comune di Vittoria nel Foglio n° 217, particella n° 286, sub. n° 1.



1 - DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.

L'Unità immobiliare in oggetto, facente parte di un fabbricato composto da tre piani con copertura a terrazza praticabile (Foto n° 1), sito a Vittoria (RG) nella Via Cesare Battisti n° 9, rappresenta un'abitazione di tipo economico al piano terra, censita nel N.C.E.U. del Comune di Vittoria nel Foglio n° 217, particella n° 286 e sub. n° 1 (Foto n° 2).

Andiamo ora ad analizzare i confini dell'unità immobiliare, in cui abbiamo che il prospetto principale si affaccia sulla Via Cesare Battisti, da cui al civico n° 9 si ha l'accesso all'unità immobiliare al piano terra in oggetto (Foto n° 3), mentre i rimanenti prospetti, risultano essere adiacenti con altri fabbricati, appartenenti ad altre Ditte (Foto n° 4).

Quindi l'immobile sito a Vittoria (RG) in Via Cesare Battisti n° 9, risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Vittoria nel Foglio n° 217, particella n° 286 e sub. n° 1, di categoria A/3, di classe 1, di consistenza 5,5 vani ed una rendita catastale di € 217,30 (Foto n° 5).

La Via Cesare Battisti risulta fornita delle principali reti tecnologiche dei servizi quali la rete idrica, la rete fognaria, la rete elettrica e la rete telefonica, ed è un'area a nord del centro storico del Comune di Vittoria (Foto n° 6).

Il 02/02/2011 il signor ***** nato a ***** (**) il **/**/***** e residente a ***** (**) nella Via ***** n° **, tramite l'Atto di Compravendita, stipulato nel notaio Dott.ssa Scifo Maria, notaio in Vittoria (RG), iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Ragusa e Modica, avente lo studio a Vittoria (RG), nella Via Matteotti n° 327, ha acquistato dal signor ***** nato a ***** (**) il **/**/***** ed ivi residente in Via ***** n° **, nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante della Società "*****" con sede a ***** (**), nel ** ***** n° **, una casa per civile abitazione a piano terra, facente parte di un edificio, sito a Vittoria (RG) in Via Cesare Battisti n° 9, composta da 5,5 vani catastali, ai confini con detta via, con proprietà eredi ***** e con proprietà ***** censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria nel Foglio n° 217, particella 286 e sub. n° 1, Categoria A/3, Classe 1, Vani 5,5, Rendita Catastale € 217,30.

All'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria ho protocollato una richiesta di accesso ai documenti amministrativi con prot. n° 38917 del 11/09/2024, e per la suddetta unità immobiliare, non

sono state rinvenute pratiche in archivio, come descritto nella lettera con prot. n° 43057 del 03/10/2024, rilasciata dalla Direzione Urbanistica, Patrimonio ed Ecologia del Comune di Vittoria.

Poiché l'unità immobiliare al piano terra da stimare, sita a Vittoria (RG) nella Via Cesare Battisti n° 9, come descritto nell'Atto di Compravendita del 02/02/2011, è stata realizzata anteriormente al 01/09/1967 e comunque in data precedente il 17/08/1942, e che successivamente non sono stati posti in essere interventi edilizi abusivi, né sono stati adottati i provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della Legge 47/85, abbiamo che allo stato reale dei luoghi, la suddetta unità immobiliare al piano terra, da parte del signor ***** nel *****, ha subito abusivamente e senza una comunicazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, una serie di opere interne, consistenti nella demolizione di tramezzature interne e di una parte delle murature portanti e nella realizzazione di nuove tramezzature interne e di porte interne, e nella modifica delle aperture esterne, che si affacciano all'interno dei due cavedi.

Attualmente la suddetta unità immobiliare si trova allo stato rustico, dove è stato realizzato un impianto elettrico provvisorio solamente nel vano 1 e nel vano 2, nella rimanente unità immobiliare non sono presenti impianto elettrico e idrico, l'impianto fognario è stato ripristinato, c'era uno scaldacqua che è stato rimosso, ed è stata fatta la predisposizione dei condizionatori e della caldaia, dove la caldaia verrà utilizzata solamente per l'acqua calda sanitaria, invece la tramezzatura interna che delimita il vano 1 è stata realizzata con pannelli in cartongesso.

Quindi l'unità immobiliare al piano terra da stimare, sita a Vittoria (RG) nella Via Cesare Battisti n° 9, rappresenta un'unità immobiliare, adibita alla civile abitazione, ma per il momento viene attualmente adibita come deposito di merce alimentare a favore dell'Associazione "*** ***** ** *** **", avente codice fiscale e partita iva n° *****, composta da cinque vani con w.c., corridoio, dove i quattro vani (2, 3, 4 e 5), con w.c. si affacciano all'interno dei due cavedi, tramite delle finestre e delle porte-finestre, per entrare luce, aria e per poter accedere all'interno dei suddetti cavedi (Foto n° 7).

Allo stato reale dei luoghi, abbiamo un'unità immobiliare al piano terra, adibita alla civile abitazione, che presenta una superficie lorda di circa mq. 114,85, una superficie utile interna netta di circa mq. 101,45 ed un'altezza utile interna netta di ml. 3,60, mentre nei vani (3, 4 e 5) e in una parte del corridoio, dove è stato realizzato il controsoffitto, abbiamo un'altezza utile interna netta di ml. 2,80,

ed è costituita dal vano 1 (Foto n° 8), dal vano 2 (Foto n° 9), dal w.c. (Foto n° 10), dal corridoio, dal vano 3 (Foto n° 11), dal vano 4 e dal vano 5 (Foto n° 12).

Nel N.C.E.U. del Comune di Vittoria la suddetta unità immobiliare risulta censita nel Foglio n° 217, particella 286 e sub. n° 1, Categoria A/3, Classe 1, Vani 5,5, Rendita Catastale € 217,30, dove nella relativa planimetria catastale, abbiamo che al posto della porta grande, che dalla Via Cesare Battisti si accede al vano 1, è stata rappresentata una finestra, mentre abbiamo che la relativa planimetria catastale non risulta conforme a quella reale, il tutto in ditta **** *, pieno proprietario per 1/1.

Dal sopralluogo effettuato sull'unità immobiliare eseguita, situata al piano terra del fabbricato, composto da tre piani con copertura a terrazza praticabile, si è riscontrato che il sistema strutturale del suddetto fabbricato, è stato realizzato in una struttura mista, muratura portante e cemento armato, dove i tamponamenti sono stati realizzati da una muratura in blocchi in calcaree tenero, mentre le tramezzature interne in mattoni forati, infine esternamente le opere sono state intonacate secondo le tecniche locali, internamente con gesso.

Poi abbiamo che il portone principale è stato realizzato in legno, l'apertura grande del vano 1 è stata realizzata in ferro, mentre per tutte le altre aperture esterne, che si affacciano nei due cavedi, sono presenti solamente i controtelai, così come anche per le porte interne, dove alcune sono state realizzate in legno, altri ancora sono presenti solamente i controtelai.

Lo scarico dei reflui avviene tramite allaccio alla rete fognaria comunale, mentre l'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla rete idrica comunale.

Allo stato attuale in tale unità immobiliare, il signor **** * ha la residenza, anche se lui attualmente dimora in un altro fabbricato, sito a **** * (**) in Via **** * n° **, ma per il momento la suddetta unità immobiliare da stimare viene attualmente adibita come deposito di merce alimentare a favore dell'Associazione "*** **** *", avente codice fiscale e partita iva n° **** *.

Nella suddetta unità immobiliare al piano terra, abbiamo che internamente, occorre rifinirla, perché si trova allo stato rustico, mentre esternamente, presenta uno discreto stato di conservazione.

Quindi, allo stato attuale, l'unità immobiliare in oggetto, non risulta essere conforme sia urbanisticamente che catastalmente.

Urbanisticamente, se si vogliono regolarizzare tutti gli abusi, occorrerebbe l'uscita di un nuovo condono edilizio, allo stato attuale, poiché l'ultimo condono edilizio è uscito nel 2003, e per il nuovo

condono edilizio neanche se ne parla, per poter sanare oggi tutti gli abusi, occorre presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, una SCIA in sanatoria ai sensi dell'articolo 37 del D.P.R. n° 380/2001, e conforme alla disciplina ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione, pagando una sanzione di € 1.000,00, che risulta essere vincolata solamente al CIS da presentare al Genio Civile di Ragusa, per quanto riguarda tutte le opere abusive che si sono realizzate sulla struttura portante del suddetto fabbricato, a cui appartiene l'unità immobiliare al piano terra in oggetto, mentre non abbiamo il parere della Soprintendenza, in quanto la zona in cui ricade il fabbricato, a cui appartiene la suddetta unità immobiliare al piano terra, non è vincolata al Piano Paesaggistico della Soprintendenza.

Mentre catastalmente, per sanare tutti gli abusi, occorre presentare al Catasto di Ragusa, sia una pratica pregeo, in quanto la sagoma del suddetto fabbricato non corrisponde con quella rappresentata in mappa, e sia una pratica docfa, conforme sia alla SCIA in sanatoria che allo stato reale dei luoghi.

2 – PROVENIENZE E NOTE DI TRASCRIZIONI.

A tutto il 06/06/2024 (data di trascrizione del pignoramento e di aggiornamento eseguito presso gli Uffici del Territorio di Ragusa) l'unità immobiliare esecutata in oggetto risulta intestata a **** *, nato a **** (*) il **/**/****, C.F.: *****, per la quota intera della proprietà, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- al ventennio l'unità immobiliare esecutata in oggetto risultava di **** *, nata a **** (*) il **/**/****, C.F.: *****, e **** *, nato a **** (*) il **/**/****, C.F.: *****, per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà, in forza di atto di cessioni contro prestazioni del 19/12/1984, rep. 18876, Notaio Antonio Valentini di Vittoria (RG), trascritto in data 04/01/1985 ai nn. 272/230, nonché in forza di ricongiungimento di usufrutto in morte dei soggetti cedenti;
si rileva atto di costituzione di fondo patrimoniale del 29/03/2004, rep. 106217, Notaio Giovanni Longobardo di Vittoria (RG), trascritto in data 21/04/2004 ai nn. 7939/4421;
- con atto di compravendita del 25/03/2010, rep. 14628/4692, Notaio Maria Scifo di Vittoria (RG), trascritto in data 30/03/2010 ai nn. 6441/3984, i signori **** *, nata a **** (*) il **/**/****, C.F.: *****, e **** *, nato a **** (*) il **/**/****, C.F.: *****, vendono a **** * con sede in **** (*), C.F.: ****, che acquista la proprietà dell'unità immobiliare in Vittoria (RG), in Via Cesare Battisti n° 9: Foglio n° 217, particella n° 286 e sub. n° 1, cat. A/3 (abitazione), vani 5,5, piano T;
- con atto di compravendita del 02/02/2011, rep. 15592/5236, Notaio Maria Scifo di Vittoria (RG), trascritto in data 09/02/2011 ai nn. 2023/1221, **** *. con sede in **** (*), C.F.: ****, vende a **** *, nato a **** (*) il **/**/****, C.F.: *****, che acquista la proprietà dell'unità immobiliare in Vittoria (RG), in Via Cesare Battisti n° 9: Foglio n° 217, particella n° 286 e sub. n° 1, Cat. A/3 (abitazione), vani 5,5, piano T.

Nel ventennio in esame l'unità immobiliare esecutata in oggetto risulta essere oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- pignoramento del 22/05/2024, rep. 111 Ufficiale Giudiziario di Ragusa, trascritto in data 06/06/2024 ai nn. 9681/6972, a favore di **** *, con sede in **** (*), C.F.: ****, credito di euro 62.375,07 oltre interessi e spese, a carico di **** *, nato a **** (*) il **/**/****, C.F.: *****, per la quota intera della proprietà, grava l'unità immobiliare in Vittoria (RG), in Via Cesare Battisti n° 9: Foglio n° 217, particella n° 286 e sub. n° 1, Cat. A/3 (abitazione), vani 5,5, piano T;
- ipoteca volontaria iscritta in data 09/02/2011 ai nn. 2024/462, in forza di atto per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 03/02/2011, rep. 15594/5238, Notaio Maria Scifo di Vittoria (RG), a favore di **** *, con sede in **** (*), C.F. ****, domicilio ipotecario eletto: ****, **** n° **, per la complessiva somma di euro 105.000,00 di cui capitale euro 70.000,00, a carico di **** *, nato a **** (*) il **/**/****, C.F.: *****, per la quota intera della proprietà, grava l'unità immobiliare in Vittoria (RG), in Via Cesare Battisti n° 9: Foglio n° 217, particella n° 286 e sub. n° 1, Cat. A/3 (abitazione), vani 5,5, piano T.

3 - STIMA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.

Ai fini della stima si ritiene opportuno valutare l'unità immobiliare nel seguente modo.

Considerato tutto quanto sopra, esposto ed evidenziato, ed anche:

- che la zona in cui è situata l'unità immobiliare, oggetto di stima, è ubicata nell'area a nord del centro storico del Comune di Vittoria, in cui rappresenta una zona residenziale e precisamente siamo nella Via Cesare Battisti al civico n° 9;
- che l'unità immobiliare, oggetto di stima, è facilmente raggiungibile, perché è situata all'ingresso di Vittoria, venendo da Comiso;
- che pochi sono le contrattazioni di unità immobiliari simili nella zona, e queste sono caratterizzate da discreti valori, trattandosi che l'impegno economico sostenuto è in ogni caso volto all'acquisto di un'unità abitativa al piano terra, senza garage;
- che l'unità immobiliare in oggetto non può essere soggetta ad una comoda divisibilità, in quanto rappresenta una sola unità abitativa;
- che l'unità immobiliare in oggetto, facente di un fabbricato composto da tre piani con copertura a terrazza praticabile, poiché risulta essere adiacente ad altri fabbricati, presenta un solo lato libero, che è il prospetto che si affaccia sulla Via Cesare Battisti;
- che il valore immobiliare unitario da attribuire alla suddetta unità immobiliare, che attualmente si trova allo stato rustico, venga determinato per superficie lorda complessiva;

Da tutto questo si ritiene che, da indagini dirette e indirette, il valore di mercato dell'unità immobiliare al piano terra in oggetto, allo stato finito ed abitabile, sia di €/mq. 800,00, per cui abbiamo che:

mq. 114,85 x €/mq. 800,00 = € 91.880,00 (euro novantunomilaottocentottanta/00);

Poiché allo stato attuale la suddetta unità immobiliare al piano terra si trova allo stato rustico, in quanto per completarla occorre ultimare gli impianti elettrico, idrico, fognario e termico, la sostituzione della pavimentazione interna, la fornitura e posa in opera degli infissi interni, esterni e i sanitari del w.c., quindi per la realizzazione di tutte queste opere occorre una spesa di circa €/mq. 300,00, ottenendo un importo pari ad a:

mq. 114,85 x €/mq. 300,00 = € 34.455,00

(euro trentaquattromilaquattrocentocinquantacinque/00);

Da tutto questo ricaviamo che l'attuale valore di mercato della suddetta unità immobiliare al piano terra è pari ad a:

€ 91.880,00 - € 34.455,00 = € 57.425,00 (euro cinquantasettemilaquattrocentoventicinque/00);

Da questo valore totale di mercato, occorre decurtare le spese presunte, necessarie per regolarizzare i vari abusi, ottenendo che:

➤ Urbanisticamente, se si vogliono regolarizzare tutti gli abusi, occorre presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, una SCIA in sanatoria ai sensi dell'articolo 37 del D.P.R. n° 380/2001, e conforme alla disciplina ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione, pagando una sanzione di € 1.000,00, che risulta essere vincolata solamente al CIS da presentare al Genio Civile di Ragusa, per quanto riguarda tutte le opere abusive che si sono realizzate sulla struttura portante del suddetto fabbricato, a cui appartiene l'unità immobiliare eseguita in oggetto, mentre non abbiamo il parere della Soprintendenza, in quanto la zona in cui ricade il fabbricato, a cui appartiene la suddetta unità immobiliare al piano terra, non è vincolata al Piano Paesaggistico della Soprintendenza.

➤ Catastalmente, per sanare tutti gli abusi, occorre presentare al Catasto di Ragusa, sia una pratica pregeo, in quanto la sagoma del suddetto fabbricato non corrisponde con quella rappresentata in mappa, e sia una pratica docfa, conforme sia alla SCIA in sanatoria che allo stato reale dei luoghi.

Da tutto questo otteniamo che il totale delle spese presunte, necessarie per regolarizzare tutti gli abusi, comprese le spese vive e la parcella del tecnico sono pari a circa ad **€ 6.000,00.**

Mentre il totale delle spese presunte per la redazione dell'APE, sono pari a circa **€ 500,00.**

Quindi abbiamo un totale di spese presunte pari a circa ad € 6.500,00, che andranno decurtate dal valore di mercato totale dell'unità immobiliare, oggetto di stima, ottenendo un valore totale di mercato pari ad a:

€ 57.425,00 - € 6.500,00 = € 50.925,00 (euro cinquantamilanovecentoventicinque/00);

dove questo immobile è di proprietà 1/1 del signor ***.**

4 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.



Foto n° 1: Vista assonometrica del fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare in oggetto.



Foto n° 2: Vista assonometrica dell'ingresso a cui si accede all'unità immobiliare in oggetto.



Foto n° 3: Vista prospettica del portone d'ingresso a cui si accede all'unità immobiliare in oggetto.



Foto n° 4: Vista assonometrica dei fabbricati adiacenti al fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare in oggetto.



Foto n° 5: Vista assonometrica del fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare in oggetto.



Foto n° 6: Vista assonometrica della Via Cesare Battisti dove risiede il fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare in oggetto.

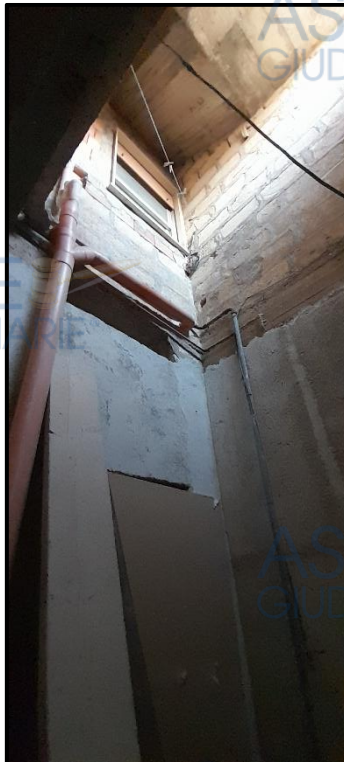


Foto n° 7: Vista di uno dei due cavedi interni al fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare in oggetto.



Foto n° 8: Vista interna del vano 1 appartenente all'unità immobiliare in oggetto.



Foto n° 9: Vista interna del vano 2 appartenente all'unità immobiliare in oggetto.



Foto n° 10: Vista interna del W.c. appartenente all'unità immobiliare in oggetto.



Foto n° 11: Vista interna del vano 3 appartenente all'unità immobiliare in oggetto.

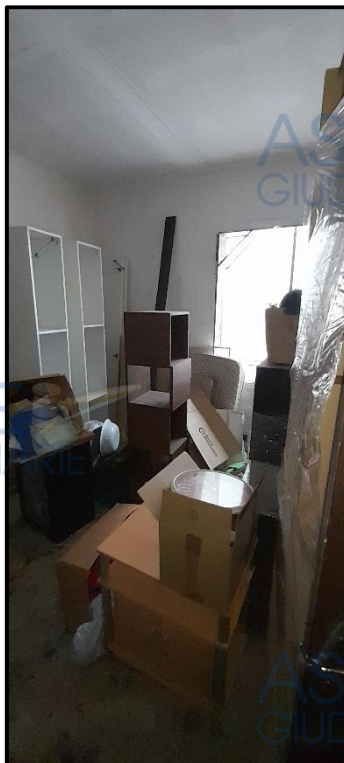


Foto n° 12: Vista interna del vano 5 appartenente all'unità immobiliare in oggetto.

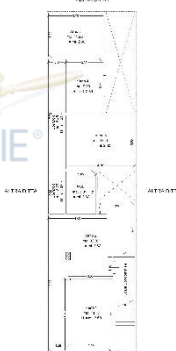
5 – SCHEDA SINTETICA E SCHEDA DELL' UNITA' IMMOBILIARE.

SCHEDA SINTETICA LOTTO N° 01

Esec. 170/2024 contro: **** ** c.f.: *** ** * Giudice: Dott. Di Cataldo Carlo Custode Giudiziario: Dott. Puccia Salvatore Esperto del procedimento: Ing. Poidomani Orazio	
Diritto	Diritto di proprietà 1/1 dell'unità immobiliare, oggetto di vendita.
Bene	L'Unità immobiliare in oggetto, facente parte di un fabbricato composto da tre piani con copertura a terrazza praticabile, rappresenta un'abitazione di tipo economico al piano terra.
Ubicazione	Comune di Vittoria, Via Cesare Battisti n° 9. Coord. Geografiche: (36,954561 N, 14,539300 E).
Titolarità	All'esecutato **** ** l'unità immobiliare per la quota di 1/1 gli è pervenuta per Atto di Compravendita, numero di repertorio 15592/5236, Notaio Scifo Maria, con sede in Vittoria (RG), trascritto il 09/02/2011 ai nn. 2023/1221 da potere di **** ** con sede in **** (**), C.F.: ****.
Provenienza ventennale	Prima del ventennio l'unità immobiliare esecutata in oggetto risultava di **** ** **, nata a **** (**) il **/**/****, C.F.: ****, e **** **, nato a **** (**) il **/**/****, C.F.: ****, per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà, in forza di atto di cessioni contro prestazioni del 19/12/1984, rep. 18876, Notaio Antonio Valentini di Vittoria (RG), trascritto in data 04/01/1985 ai nn. 272/230, nonché in forza di ricongiungimento di usufrutto in morte dei soggetti cedenti.
Dati Catastali	L'Unità immobiliare in oggetto risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Vittoria nel Foglio n° 217, particella n° 286 e sub. n. 1, che risulta essere difforme rispetto alla realtà.
Lotto	Poichè abbiamo solamente l'unità immobiliare in oggetto questo rappresenta un'unico lotto, che è il lotto n° 01.
Occupazione	L'immobile in oggetto rappresenta la residenza per l'esecutato **** ** e non la sua dimora.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e da aggiornare.
Irregolarità e Abusi	L'Unità immobiliare al piano terra in oggetto nel suo complesso presenta delle irregolarità urbanistiche e catastali, consistenti nella demolizione di tramezzature interne e di una parte delle murature portanti e nella realizzazione di nuove tramezzature interne e di porte interne, e nella modifica delle aperture esterne, e si trova ancora allo stato rustico, in quanto occorre rifinirla.

Immobile insanabile	Per la regolarizzare di tutti gli abusi, occorre presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, una SCIA in sanatoria ai sensi dell'articolo 37 del D.P.R. n° 380/2001, e conforme alla disciplina ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione, dove la suddetta unità immobiliare al piano terra, risulta essere sanabile.
Titolarità Urbanistica	L'unità immobiliare al piano terra da stimare, sita a Vittoria (RG) nella Via Cesare Battisti n° 9, come descritto nell'Atto di Compravendita del 02/02/2011, è stata realizzata anteriormente al 01/09/1967 e comunque in data precedente al 17/08/1942.
Agibilità/Abitabilità	All'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria ho protocollato una richiesta di accesso ai documenti amministrativi con prot. n° 38917 del 11/09/2024, e per la suddetta unità immobiliare, non sono state rinvenute pratiche in archivio, come descritto nella lettera con prot. n° 43057 del 03/10/2024, rilasciata dalla Direzione Urbanistica, Patrimonio ed Ecologia del Comune di Vittoria, quindi non possiede nessun certificato di agibilità.
Divisibilità	L'unità immobiliare al piano terra in oggetto non può essere soggetta ad una comoda divisibilità, in quanto rappresenta una sola unità abitativa.
Valore di Mercato	€. 50.925,00
Valore di Vendita Forzata	€. 00.000,00
Valore del Canone di Mercato	€/mese 000,00
Vendibilità e motivo	Pochi sono le contrattazioni di unità immobiliari similari nella zona, e queste sono caratterizzate da discreti valori, trattandosi che l'impegno economico sostenuto è in ogni caso volto all'acquisto di un'unità abitativa al piano terra, senza garage.
Vincoli	Non esistono vincoli.
Edilizia agevolata	L'unità immobiliare al piano terra in oggetto non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.
Oneri	Per poter regolarizzare le varie opere abusive interne all'unità immobiliare al piano terra suddetta, occorre presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, una SCIA in sanatoria ai sensi dell'articolo 37 del D.P.R. n° 380/2001, e conforme alla disciplina ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della segnalazione, pagando una sanzione di € 1.000,00.

APE	Ai sensi della Circolare del Tribunale di Ragusa del 18/11/2021, l'APE verrà redatta dal sottoscritto CTU una volta versato il saldo prezzo a seguito di aggiudicazione all'asta della suddetta unità immobiliare esecutata.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Ipoteca
	Ipoteca volontaria iscritta in data 09/02/2011 ai nn. 2024/462, in forza di atto per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 03/02/2011, rep. 15594/5238, Notaio Maria Scifo di Vittoria (RG), a favore di **** * ***, con sede in **** (**), C.F. ****, domicilio ipotecario eletto: ****, **** * ***, n° **, per la complessiva somma di euro 105.000,00 di cui capitale euro 70.000,00, a carico di **** * **, nato a **** (**) il **/**/****, C.F.: *****, per la quota intera della proprietà, grava l'unità immobiliare in Vittoria (RG), in Via Cesare Battisti n° 9: Foglio n° 217, particella n° 286 e sub. n° 1, Cat. A/3 (abitazione), vani 5,5, piano T.

CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. Mq.	indice	Sup. Comm. Mq.
Superficie principale	S1	114,85	1,00	114,85
Superficie balconi	SUB	0,00	0,00	0,00
Superficie Terrazza e veranda	SUT	0,00	0,10	0,00
Superficie pertinenze	SUP	0,00	0,35	0,00
Superficie commerciale (SUP)		Mq. 114,85		
Valore di Mercato		€. 50.925,00		
Valore di stima di VENDITA FORZATA		€. 00.000,00		
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)		€/ mese 000,00		
				
				
Pianta Piano Terra – Stato Reale dei luoghi				

Pianta Piano Terra — Stato Reale dei luoghi

Si allega alla presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, i seguenti allegati:

- Nomina del CTU;
- Accettazione Incarico e Giuramento Esperto;
- Comunicazione di accesso del 15/07/2024;
- Verbale di sopralluogo del 30/07/2024;
- Comunicazione di accesso del 01/08/2024;
- Verbale di sopralluogo del 04/09/2024;
- Atto di compravendita del 02/02/2011;
- Richiesta di accesso ai documenti amministrativi con prot. n° 38917 del 11/09/2024;
- Lettera rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Vittoria con prot. n° 43057 del 03/10/2024;
- Pianta Piano Terra dell'unità immobiliare – Stato antecedente all'abuso;
- Pianta Piano Terra dell'unità immobiliare – Stato reale dei luoghi;
- Planimetria catastale dell'unità immobiliare;
- Visura catastale dell'unità immobiliare;
- Estratto di mappa dell'unità immobiliare;
- Relazione di perizia riguardante la privacy;
- Parcella del CTU;
- Trasmissione della copia della perizia alle parti e al custode giudiziario.

In Modica, il 17/12/2024

Il C.T.U.

(Ing. Orazio Poidomani)