

SOMMARIO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N°96/2025 R.G.E

Promossa da Fino 1 securitation s.r.l e per essa Dovalue s.p.a

contro xxxxxxxx xxxxxxxx

Incarico	2
Premessa	2
Descrizione	2
Lotto unico.....	4
Completezza documentazione ex. 567.....	4
Titolarità e confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria dati catastali.....	7
Dati catastali	8
Descrizione cespiti e Stato conservativo	9
Parti comuni	11
Servitu.....	12
Caratteristiche prevalenti.....	12
Barriere architettoniche	13
Stato di occupazione	13
Provenienze ventennali	13
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia catastale e strutturale.....	14
Stima/formazione lotti	16
Riepilogo bando d'asta	19
Schede sintetiche.....	21

INCARICO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N°96/2025 R.G.E

Creditore procedente: Fino 1 securitation s.r.l e per essa Dovalue s.p.a

Debitore: xxxxxxxx xxxxxx

Con provvedimento emesso in data 18/06/2025 dal giudice dell'esecuzione dott Carlo Di Cataldo del Tribunale di Ragusa, il sottoscritto Ing. Emanuele Occhipinti , con studio a Ragusa in via Carducci, 88, email eocchipinti2@gmail.com, PEC emanuele.occhipinti@ingpec.eu, tel. e fax 0932682724, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/6/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito mediante comunicazione mezzo PEC.

Col medesimo provvedimento il Giudice poneva al C.T.U. i quesiti per svolgere l'incarico e disponeva che lo stesso effettuasse il deposito della propria relazione scritta almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per la emissione dell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c in data 18/02/2026.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con un primo accesso ai luoghi avvenuto giorno 28 (ventotto) del mese di Luglio dell'anno 2025 a seguito di comunicazione mezzo pec inviata dal custode giudiziario dott Giannone Giorgio. Alle operazioni peritali, oltre al sottoscritto C.T.U., hanno presenziato il Custode giudiziario dott. Giannone Giorgio e l'esecutato, sig. xxxxxxxx xxxxxxxx.

Successivamente il sottoscritto C.T.U richiedeva una proroga dei termini di deposito della perizia Ctu in data 31/12/2025, il G.E Rio Francesco subentrato a Carlo Di Cataldo, con successiva istanza del 14/01/2026 ha disposto lo spostamento dell'udienza al 25/03/2026 e di conseguenza il termine di deposito della perizia sempre 30 giorni prima della data della predetta udienza.

PREMESSA

In riferimento al mandato conferito dal Tribunale di Ragusa, le operazioni di consulenza tecnica sono consistite in indagini e accertamenti presso gli uffici tecnici al fine di verificare la regolarità giuridico-amministrativa degli immobili oggetto di causa, sopralluogo per l'accesso all'immobile, previo invito delle parti a presentarsi sui luoghi oggetto di causa per procedere in contraddittorio, ricognizione dell'immobile e rilievi planimetrici e fotografici, per poterne, di seguito, descrivere le caratteristiche e lo stato di manutenzione, verificarne la regolarità tecnica e determinare il suo valore.

DESCRIZIONE

INQUADRAMENTO GENERALE E FINITURA DELLE PARTI COMUNI

Il bene oggetto di pignoramento si compone di tre cespiti ricadenti all'interno di uno stesso edificio ubicato a Vittoria con accesso da via Caporale degli Zuavi n°118, 118/a e 118/b.

In particolare i cespiti sono così identificati e costituiti:

- cespite 1: locale comm in catasto F 207 Vittoria, plla 6833 sub 1 via cap degli Zuavi n°118/b PT
- cespite 2: locale garage in catasto F 207 Vittoria, plla 6833 sub 2 via cap degli Zuavi n°118/a PT

-cespiti 3: Abitazione in catasto F 207 Vittoria, plla 6833 sub 3 via Cap degli Zuavi n°118 p 1-2-3

I cespiti oggetto della stima compongono un intero piccolo edificio con disposizione a schiera nel centro abitato di Vittoria e sono dotati di affaccio principale e ingresso dalla citata via Cap degli Zuavi con affaccio su retro su piccolo cavedio privato, sugli altri due lati privi di aperture l'edificio è in aderenza con costruzioni limitrofe. In particolare il locale garage e il locale commerciale sono ubicati a piano terra mentre l'unità residenziale occupa il piano primo e il piano secondo con accesso da scala privata dal civico 118

L'edificio nel suo complesso è stato edificato secondo il Nulla Osta edilizio n°292 /1973 del 28/5/1973, successivamente è stata rilasciata una autorizzazione edilizia n°62 del 24/4/1996 per il completamento e la finitura del prospetto esterno. La costruzione è realizzata con struttura mista in setti perimetrali di muratura portante e telai intermedi in cemento armato con solai di piano realizzati in laterocemento. La scala di collegamento tra i vari piani è realizzata con soletta piena in cemento armato, la copertura del piano secondo è realizzata con tetto inclinato a falda unica con struttura in legno. Le pareti di tamponatura esterna pertanto sono in blocchi di calcare tenero mentre le partizioni interne sono in foderi di laterizi forati. Esternamente l'edificio si presenta rifinito con strato di intonaco e finitura a tonachina colorata in discreto stato di conservazione. I due balconi presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica e lastre di bordo in marmo. Gli sbalzi, realizzati in soletta piena di cemento armato, presentano in corrispondenza dei frontalini delle isolate lesioni dovute a ossidazione delle armature con un limitato rischio di distacco, i sottobalconi presentano delle estese macchie dovute a localizzate infiltrazioni di acqua dei sovrastanti pavimenti ma non presentano elevati rischi di distacco. Il piano secondo ha una superficie coperta inferiore rispetto al piano primo con la facciata rientrata rispetto al filo stradale con la presenza di ampia terrazza accessibile a livello coperta quasi completamente con una tettoia in struttura precaria in acciaio.

(Coord. Geografiche: Lat. 36° 57' 11" - Long. 14°32' 43")

CESPITE 1: locale commerciale (F. 207, plla 6833 sub 1)

Si tratta di un ampio locale unico con un locale igienico di pertinenza sul retro di forma rettangolare allungata con lato corto in corrispondenza dell'affaccio su strada. Il locale ha una superficie netta di circa 40 mq con una altezza massima di m 3.80 in quanto il soffitto è realizzato con controsoffittature in gesso con diverse giaciture alle quali corrispondono altezze nette diverse. La parete divisoria con l'attiguo locale garage è realizzata con struttura leggera in doghe metalliche fino ad una altezza di circa m 2.2 e presenta un varco di accesso all'attiguo locale garage di proprietà della medesima ditta(cespiti 2). Le altre pareti sono rivestite con intonaco cementizio e finitura a gesso e pittura, il pavimento è realizzato con lastre di marmo tipo Botticino. Il locale presenta un'ampia apertura di accesso dalla strada e una apertura sul retrostante piccolo cavedio, entrambe le aperture sono realizzate con infissi a vetri in profili di alluminio preverniciato. Il piccolo servizio igienico sul retro ha una superficie di circa 3 mq non è dotato di antibagno e presenta una pilozza lavatoio e un vaso igienico

CESPITE 2: garage (F.207, plla 6833 sub 2)

Tale locale ha una superficie netta di circa 12 mq ed ha unico accesso da un'ampia apertura dalla strada. Dalla ispezione effettuata si nota che esso presenta le medesime finiture dell'attiguo locale

commerciale con pavimento in lastre di marmo e pareti con intonaco e finitura a gesso. La porta di accesso dalla strada è dotata di saracinesca metallica e infisso a vetri in profili di alluminio preverniciato. Il locale non è provvisto di servizio igienico autonomo e non è collegato al vano scala come originariamente previsto si in progetto e sia in catasto esiste ancora dal lato del vano scala la porta di collegamento murata dal lato del garage.

CESPITE 3: abitazione: (F 207, plla 6833 sub 3)

Si tratta di un appartamento per civile abitazione con accesso autonomo ed esclusivo dal vano scala al civico 118 della via Cap degli Zuavi. Da un ampio androne si arriva ad un vano scala a due rampe ubicato a ridosso della parete di fondo del lotto dalla parte opposta alla strada. Al piano primo si trova tutta la zona notte composta da due camere da letto prospicienti sul balcone lato strada dotate di ampie aperture, un locale ripostiglio privo di aperture, un locale studio e un bagno che prospettano sul cavedio interno e da un ampio corridoio che disimpegna i vari locali. Al piano secondo si trova la zona giorno consistente in un'ampia cucina-pranzo con annessa lavanderia e ampia terrazza prospiciente sulla strada coperta in parte da una tettoia con struttura precaria in profili di acciaio e copertura con pannelli di lamiera coibentata e chiusura laterale con vetrate in profili di alluminio preverniciato.

DEFINIZIONE DEI LOTTI

In conseguenza di quanto descritto al punto precedente essendo il vano garage comunicante tramite porta con il vano scala, attualmente murata, ed in considerazione della particolare localizzazione della unità immobiliare in pieno centro abitato in una zona densamente abitata e con problemi di parcheggio mi sembra opportuna la creazione di due lotti di vendita dei quali il primo è rappresentato dal locale commerciale a piano terra (cespite 1) mentre il secondo comprende l'unità residenziale al piano primo e secondo (cespite 3) e il locale garage (cespite 2). La motivazione di tale scelta è che a mio parere il valore aggiunto che il garage di pertinenza con accesso interno diretto comporti un incremento di valore alla unità residenziale maggiore rispetto al suo valore di mercato autonomo. Pertanto i lotti saranno:

LOTTO N°1 , locale commerciale a piano terra F.207 p.lla 6833 sub 1 (cespite 1)

LOTTO N°2, unità residenz a piano 1-2, F 207, plla 6833 sub 3 (cespite 3) e garage a PT F 207 plla 6833 sub 2 (cespite 2)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Esaminata la documentazione allegata al fascicolo si è potuto accertare la presenza agli atti della Certificazione notarile resa tramite relazione di visura ipocatastale ex art. 567 c.p.c. Dalle visure ipotecarie svolte si è osservato che alcune trascrizioni a favore e contro sono riportate nella certificazione notarile mentre ve ne sono alcune non riportate. Pertanto lo scrivente ha ritenuto precisare in merito con quanto relazionato nel successivo paragrafo "PROVENIENZE VENTENNALI".

TITOLARITÀ

In virtù della sentenza n°3529/2024 del 30/09/2024 del tribunale di Ragusa il sig xxxxxxxx xxxxxx nato a Vittoria il 17/01/1969 è divenuto erede puro e semplice dei coniugi xxxxxxxx xxxxxx nato a [REDACTED] (nota di trascrizione reg generale 3175 del 26/02/2025) e xxxxxxxxxx xxxxxxxxx [REDACTED] (reg generale 3176 del 26/02/2025) e pertanto è divenuto pieno proprietario dei cespiti oggetto della presente esecuzione immobiliare

CONFINI

L'edificio sul quale sono allocati i cespiti oggetto della presente relazione di stima confina:

- sul lato lungo sulla via Caporale degli Zuavi civici 118,118/a e 118/b dalla quale hanno unico accesso i vari cespiti,
- sulle due pareti laterali cieche è in aderenza con altre unità immobili di altri proprietari
- sulla parete di fondo opposta al fronte stradale in parte prospetta su cavedio interno privato e in parte con altra unità immobiliare

CONSISTENZA

LOTTO 1

CESPITE 1: locale commerciale a piano terra

Detto locale si compone di un unico vano privo di divisori prospiciente sulla strada e sul cavedio interno della sup netta di mq 40, vi è poi un piccolo servizio igienico di pertinenza esclusiva della sup di mq 3 e un cavedio interno di proprietà esclusiva della superficie di 4 mq. La superficie lorda viene valutata in relazione alla tipologia dell'edificio con muri perimetrali di medio spessore, applicando un coeff forfettario aggiuntivo del 16%, ottenendo un valore di mq 46

LOTTO 2

CESPITE 2: locale garage a piano terra

Si tratta di un vano unico con accesso dalla strada a piano terra privo di servizi igienici della sup netta di mq 12 mq alla quale corrisponde una sup lorda commerciale di mq 14

CESPITE 3: unità residenziale piano primo e secondo

L'alloggio oggetto di stima è ubicato al primo e al piano secondo dell'edificio citato in precedenza. Al piano primo è ubicata la zona notte, le due stanze da letto sono dotate di areazione e illuminazione diretta sul prospetto lato strada, vi è poi un locale studio e il bagno con areazione e illuminazione tramite il cavedio interno e poi un locale ripostiglio privo di aperture. Il Piano secondo, collegato con una ampia scala interna privata, si compone di un ampio locale cucina-pranzo prospiciente su un'ampia terrazza coperta a livello dalla quale si accede ad un balcone scoperto lato strada. L'unità residenziale risulta composta dai seguenti ambienti distinti per uso e dimensioni:

SUPERFICI NETTE UNITA' RESIDENZIALE PIANO1-2			
ambiente	dimensioni		superficie
SUPERFICI NETTE RESIDENZIALI PIANO PRIMO			
letto 1	4,2	4,5	18,9
letto 2	4,4	3,42	15,05
ripostiglio	3	2	6,00
studio	3	3,8	11,40
scala privata	4,2	2,32	9,74
disimpegno	1,07	5,9	6,31
	2,24	0,3	0,67
bagno	1,95	1,77	3,45
	totale piano primo		71,53
SUPERFICI NETTE RESIDENZIALI PIANO SECONDO			
cucina-pranzo	4,36	4,6	20,06
	2,18	0,34	0,74
lavanderia	1,9	1,85	3,52
	totale piano secondo		24,31
TOTALE SUPERF NETTE RESIDENZIALI			95,84
SUPERFICI ACCESSORIE BALCONI			
balcone piano primo	7,5	1,1	8,25
	-0,3	1,5	-0,45
balcone piano secondo	7,5	1,1	8,25
	-0,3	1,5	-0,45
	7,5	0,45	3,38
TOTALE BALCONI			18,98
VERANDA COPERTA PIANO SECONDO			
	8,75	4,52	39,55

La superficie utile interna si arrotonda a circa 96 mq, la superficie lorda si ottiene applicando un coeff maggiorativo del 16%

l'altezza utile del piano primo è pari a m 3.15 mentre per quanto riguarda il piano secondo avendo copertura a falda inclinata si ha una altezza minima di m 2.8 e massima di m 4 con una altezza media di m 3.40

Destinazione	sup netta	coeff	sup lorda	coeff uso	sup commerc	altezza
abitaz piano primo	71,53	1,16	82,97	1	82,97	3,15
abitaz piano secondo	24,31	1,16	28,20	1	28,20	2,8-4
balcone piano primo	7,8			0,25	1,95	
balcone piano secondo	11,18			0,25	2,80	
veranda cop P secondo	39,55			0,4	15,82	
	totale sup commerciale				131,74	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Da visure catastali eseguite dal sottoscritto si è potuto dedurre che i cespiti oggetto della precedente esecuzione immobiliare hanno subito variazioni di intestazione dalla data della costituzione. Si riportano di seguito le principali variazioni intercorse:

Cespite 1: locale commerciale piano terr, Vittoria F. 207 P.lla 6833 sub 1 categ C1/6

1 impianto meccanografico 30/06/1987 F 207 plle 585-586 sub 3 categ A6/2

Intestati: xxxxxxxx xxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx

2 variazione del 28/10/1997 prot G02350 diversa distrib spazi interni e variaz in loc commerciale F 207 plla 586 sub 8 categ C1/6

Intestati: [REDACTED] prop ½ cadauno fino al 26/10/2005

3. variazione modifica identificativo del 26/10/2005 pratica RG0119673 in atti dal 26/10/2005 F.207 plla 6833 sub 1

Intestati: [REDACTED] ½ fino al 13/07/2015 e [REDACTED] prop ½ fino al 29/01/2001

L'intestazione attuale deriva dai seguenti atti:

1. Atto per causa di morte, dichiarazione di successione del 29/01/2001, registr volume 9990 n°71 registrato il 15/05/2024-success legittima voltura n°11718.1/2024, pratica n°RG0055657 in atti dal 08/08/2024

Intestati: Eredità giacente di xxxxxxxx xxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx

2. Atto per causa di morte, dichiarazione di successione del 13/07/2015, registr volume 88888 n°218937 registrato il 15/05/2024-success legittima voltura n°8296.1/2024, pratica n°RG0040751 in atti dal 07/06/2024

Cespite 2: Locale Garage piano terra, Vittoria F. 207 plla 6833 sub 2 categ C6/3

1 impianto meccanografico 30/06/1987 F 207 plle 586 sub 2 categ C6/1

Intestati: xxxxxxxx xxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx

2 variazione del 31/10/1997 prot G02386.1/1997, divisione ampliamento F 207 plla 586 sub 9 categ C6/6

Intestati: xxxxxxxx xxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx prop ½ cadauno fino al 26/10/2005

3. variazione modifica identificativo del 26/10/2005 pratica RG0119674 in atti dal 26/10/2005 F.207 plla 6833 sub 2

Intestati: xxxxxxxx xxxxx ½ fino al 13/07/2015 e xxxxxxxx xxxxxxxx prop ½ fino al 29/01/2001

L'intestazione attuale deriva dai seguenti atti:

1. Atto per causa di morte, dichiarazione di successione del 29/01/2001, registr volume 9990 n°71 registrato il 15/05/2024-success legittima voltura n°11718.1/2024, pratica n°RG0055657 in atti dal 08/08/2024

Intestati: Eredità giacente di xxxxxxxx xxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx

2. Atto per causa di morte, dichiarazione di successione del 13/07/2015, registr volume 88888 n°218937 registrato il 15/05/2024-success legittima voltura n°8296.1/2024, pratica n°RG0040751 in atti dal 07/06/2024

Intestati: Eredità giacente di xxxxxxxx xxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx

Cespite 3:unità residenziale piano1-2; Vittoria F 207, plla 6833 sub 3

1 impianto meccanografico 30/06/1987 F 207 plla 586 sub 2 categ C6/1

Intestati: xxxxxxxx xxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx

2 variazione del 31/10/1997 prot G02386.1/1997, divisione ampliamento

F 207 plla 586 sub 10 categ A3/3

Intestati: xxxxxxxx xxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx prop ½ cadauno fino al 26/10/2005

3. variazione modifica identificativo del 26/10/2005 pratica RG0119676 in atti dal 26/10/2005

F.207 plla 9687 sub 1

4 variazione del 02/10/2013 pratica RG106331 in atti dal 02/10/2013 bonifica identificativo catastale; F 207 plla 6833 sub 3

Intestati: xxxxxxxx xxxxx ½ fino al13/07/2015 e xxxxxxxx xxxxxxxx prop ½ fino al 29/01/2001

L'intestazione attuale deriva dai seguenti atti:

1. Atto per causa di morte, dichiarazione di successione del 29/01/2001, registr volume 9990 n°71 registrato il 15/05/2024-success legittima voltura n°11718.1/2024, pratica n°RG0055657 in atti dal 08/08/2024

Intestati: Eredità giacente di xxxxxxxx xxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx

2. Atto per causa di morte, dichiarazione di successione del 13/07/2015, registr volume 88888 n°218937 registrato il 15/05/2024-success legittima voltura n°8296.1/2024, pratica n°RG0040751 in atti dal 07/06/2024

Intestati: Eredità giacente di xxxxxxxx xxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx

DATI CATASTALI

All'attualità i cespiti oggetto di esec. Imm. sono censiti al N.C.E.U. di Vittoria come di seguito:

CESPITE 1: LOCALE COMMERCIALE										
Comune di vittoria (RG) Cod. M088										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	207	6833	1		C1	6	46 mq		€1040,56	terra
Intestazione									Proprietà	
Eredità giacente di xxxxxxxx xxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx, cod fisc. [REDACTED]										

CESPITE 2: GARAGE										
Comune di vittoria (RG) Cod. M088										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	207	6833	2		C6	3	11mq		€ 28.97	terra
Intestazione									Proprietà	
Eredità giacente di xxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx, cod fisc: [REDACTED]										

CESPITE 3: APPARTAMENTO										
Comune di vittoria (RG) Cod. M088										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	207	6833	3		A3	3	6 vani	133 mq	€ 325.37	T-1-2
Intestazione									Proprietà	
Eredità giacente di xxxxxxxx xxxxxx e xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx, cod fisc: [REDACTED]										

DESCIZIONE DEI CESPITI E STATO CONSERVATIVO

ANALISI DELLO STATO CONSERVATIVO

Esternamente l'edificio si presenta rifinito con strato di intonaco e finitura a tonachina colorata in discreto stato di conservazione. I due balconi presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica e lastre di bordo in marmo. Gli sbalzi, realizzati in soletta piena di cemento armato, presentano in corrispondenza dei frontalini delle isolate lesioni dovute a ossidazione delle armature con un limitato rischio di distacco, i sottobalconi presentano delle estese macchie dovute a localizzate infiltrazioni di acqua dei sovrastanti pavimenti ma non presentano elevati rischi di distacco.

La facciata pertanto avrebbe necessità a breve termine di interventi limitati di manutenzione ordinaria soprattutto in corrispondenza dei balconi.

CESPITE 1: Locale commerciale a piano terra

Il locale presenta le pareti rifinite con strato di gesso e tinteggiatura mentre i pavimenti sono realizzati in lastre di marmo. Allo stato attuale si presenta separato dall'attiguo locale garage con una parete divisoria leggera in doghe di alluminio fino ad una altezza di circa m 2 che consente il collegamento di fatto tra i due locali tramite un piccolo varco. Al momento dell'ispezione il locale si presenta non utilizzato per l'uso cui era destinato, è interessato da un accatastamento irregolare e disordinato di materiale vario forse derivanti dalla precedente attività commerciale svolta consistenti in scaffalature e ripiani. L'occupazione attuale del locale non ha consentito di potere effettuare una accurata verifica dello stato di conservazione delle finiture. In vista della vendita si

renderà necessaria una energica riordinata e ripulita e si dovrà procedere alla ricostruzione della parete divisoria i cui costi saranno opportunamente valutati più in avanti nella presente perizia nel capitolo " stima e spese accessorie"

Per quanto si è potuto osservare le pareti sono in discrete condizioni a parte qualche zona in corrispondenza dell'attacco a terra interessata da fenomeni di risalita che hanno comportato distacco dello strato di finitura. Il bagno presenta pezzi e rubinetteria datati.

CESPITE 2: Locale garage a piano terra

Si tratta di un piccolo locale originariamente destinato a rimessa privata con accesso diretto dalla strada dotato di ampia saracinesca metallica. Allo stato attuale si presenta separato dall'attiguo locale commerciale con una parete divisoria leggera in doghe di alluminio fino ad una altezza di circa m 2 che consente il collegamento di fatto tra i due locali tramite un piccolo varco. Originariamente era provvisto di accesso diretto dal vano scala con una porta riportata nella planimetria catastale posizionata sull'androne immediatamente a destra del portone di ingresso dalla strada, Al momento dalla ispezione questa apertura non è più presente e anche l'incavo in corrispondenza del vano scala è stato eliminato e la parete divisoria con il vano scala è rettilinea. Si osserva all'interno dell'androne, appena prima dell'imbocco delle scale che portano ai piani superiori, una porta di collegamento che però all'interno del garage è murata. Le pareti interne sono rifinite con intonaco e finitura con strato di gesso e tinteggiatura in mediocre stato di conservazione e con evidenti danneggiamenti causati da umidità di risalita. Il locale si presenta in evidente stato protratto di disuso con notevole accatastamento di scatole, arredi e scaffali derivanti sicuramente dall'uso congiunto nel passato con l'attiguo locale commerciale che ne rendono problematico l'accesso. In vista della vendita si renderà necessaria una energica riordinata e ripulita e si dovrà procedere alla ricostruzione della parete divisoria i cui costi saranno opportunamente valutati più in avanti nella presente perizia nel capitolo " stima e spese accessorie"

CESPITE 3 APPARTAMENTO per civile abitazione piano primo e secondo

L'unità residenziale per quanto riguarda gli ambienti al piano primo si presenta con pavimenti in ceramica e finiture datati ma in discreto stato di conservazione. Le due stanze da letto che prospettano sulla strada sono ben illuminate ed areate mentre il locale studio e il bagno che prospettano nel cavedio interno presentano una scarsa illuminazione naturale. Il bagno presenta finiture e rivestimento delle pareti in ceramica datate, la dotazione impiantistica è sufficiente così come la funzionalità complessiva delle rubinetterie in considerazione della vetustà degli impianti. I pavimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica tipiche degli anni settanta del secolo scorso e si presentano in discreto stato di conservazione con la presenza di locali scalfiture e abrasioni in relazione alla loro vetustà. Tutte gli ambienti e anche il vano scala di ingresso presentano le pareti rifinite con idropittura di buona qualità in discreto stato di conservazione in particolare la stanza da letto matrimoniale presenta le pareti oggetto di recenti lavori di manutenzione con finitura superficiale tipo stucco veneziano. Al piano secondo è ricavato un vano destinato a cucina pranzo con ampio e attrezzato angolo di angolo cottura con una annessa ampia lavanderia e ampia veranda. Il grado di finitura complessivo del piano secondo è discreto sia per qualità che per stato

di conservazione di pavimenti rivestimenti, dotazione impiantistica e finiture. La veranda esterna in parte è coperta con una tettoia con struttura precaria in acciaio e pannelli di copertura in lamiera coibentata, su due lati è chiusa con vetrate realizzate con profili di alluminio preverniciato. L'unità residenziale risulta sprovvista di impianto di riscaldamento, non si evidenzia infatti la presenza di caldaia e corpi radianti, sono presenti due unità di condizionamento a pompa di calore con unità interna ed esterna una in corrispondenza della stanza da letto doppia a piano primo e una sulla cucina pranzo a piano secondo, dall'esame delle due unità si evidenzia che esse allo stato attuale non sono funzionanti necessitano di una adeguata manutenzione. L'impianto elettrico dell'appartamento è dotato di interruttore differenziale, presenta alcune scatole e interruttori sostituiti di recente realizzati in pvc ma complessivamente è realizzato antecedente al 1990 e pertanto privo di relativa certificazione di conformità. Per quanto concerne l'approvvigionamento idrico, tutto l'edificio e pertanto tutti i cespiti possiedono un unico allaccio alla rete idrica cittadina. Di conseguenza l'impianto idrico è unico con un serbatoio di accumulo posizionato nel cavedio a piano terra costituito da un serbatoio in pvc da 1000 litri, l'acqua viene poi mandata in pressione in un secondo serbatoio posto sopra la copertura del bagno a piano secondo e distribuita con impianto a cascata a tutto l'edificio. Si configura pertanto una servitù attiva per il locale commerciale a piano terra in quanto da esso si ha l'unico accesso al cavedio sul retro dove è posizionato il serbatoio di accumulo.

Gli infissi esterni del piano primo sono di scadente qualità con profili in lamierino con battuta semplice e vetro semplice, le schermature esterne sono realizzate con avvolgibili datate in pvc con cassonetto coprirullo interno, complessivamente infissi e schermature possiedono uno scarso potere di isolamento e tenuta all'aria. Al piano secondo sono presenti infissi più moderni in profili di alluminio preverniciato con doppia battuta e schermature con persiane in doghe di alluminio il tutto di buona qualità e con buono stato di conservazione e funzionamento. Gli infissi interni sono in legno tamburato con superficie verniciata colore legno

PARTI COMUNI E ONERI CONDOMINIALI

Le unità immobiliari possiedono tutte accesso autonomo dalla strada pubblica. Trattandosi di fatto di unità facenti parte di un piccolo edificio unifamiliare intestato da sempre alle stesse ditte proprietarie, non si configura la creazione di spazi condominiali e pertanto non sono presenti oneri condominiali. I tre cespiti condividono tra di loro l'impianto idrico di adduzione e distribuzione e l'impianto fognario di scarico con unico allaccio alla rete cittadina. L'impianto elettrico del piano terra è comune tra il locale garage e il locale commerciale ed è autonomo dall'impianto dell'appartamento del piano primo e secondo ma allo stato attuale sono alimentati dalla medesima fornitura elettrica. Come accennato in precedenza, non è presente alcun impianto di riscaldamento e pertanto alcun allaccio alla rete cittadina del gas metano. Per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario, il locale commerciale a Piano terra (lotto 1) condivide con l'appartamento a piano terra e con il locale garage (lotto 2) l'impianto di scarico, l'impianto idrico ed il primo serbatoio di accumulo dell'acqua potabile ubicato nel cavedio interno.

SERVITU'

In vista di una futura probabile vendita separata dei due lotti si configura la nascita di servitù derivanti dall'approvvigionamento idrico e dal relativo impianto di distribuzione. Se non si effettuano lavori di adeguamento e modifica si dovrà procedere alla divisione dei consumi idrici derivanti dalla fornitura comune dall'acquedotto cittadino o in modo forfettario o con l'installazione di appositi misuratori volumetrici, condividendo le spese di manutenzione dell'impianto idrico ma soprattutto mantenendo la servitù a carico del locale commerciale a piano terra dell'accesso per la manutenzione al serbatoio di accumulo posto all'interno del cavedio. Altrimenti si dovrà procedere alla esecuzione di un secondo allaccio dall'acquedotto comunale e in conseguenza si dovranno separare gli impianti utilizzando per il lotto 2 (appartamento e garage) la riserva idrica del serbatoio a piano secondo eventualmente incrementata in capacità. Per quanto riguarda l'impianto elettrico si dovrà procedere alla effettuazione di una nuova fornitura per il locale commerciale (lotto 1) accorpando il garage con l'unità residenziale ai piani primo e secondo (lotto 2) e separando l'impianto attuale con l'installazione di altro interruttore differenziale e nuova messa a terra. La stima dei costi necessari per le modifiche all'impianto idrico ed elettrico sono esplicitate e valutate al successivo capitolo "stima e spese accessorie" e detratte dal valore finale di lotti di vendita.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante verticale dell'intero fabbricato è realizzata con tipologia mista e cioè con setti perimetrali in muratura e telai interni in cemento armato con solai di piano in latero-cemento. La copertura dell'edificio relativamente al piano primo è realizzata a terrazza piana praticabile mentre la copertura del piano secondo è realizzata con tetto con struttura in legno. La finitura esterna dell'edificio è realizzata con intonaco cementizio con finitura a tonachina colorata, la parete libera a confine con l'edificio a quota più bassa (a destra rispetto al punto di osservazione dalla strada) relativamente al piano primo è rivestita con intonaco cementizio mentre al piano secondo è priva completamente di rivestimento e sono ben visibili dalla strada i blocchi di pietra grezza.

Le pareti esterne di tamponatura sono realizzate in blocchi di calcare tenero prive di coibentazione. All'interno le tramezzature sono costituite da pareti in laterizi forati da cm 8 posti a semplice foglio rivestite con intonaco cementizio con finitura a gesso.

BARRIERE ARCHITETTONICHE

In relazione alle prescrizioni della legge n 13/1989, l'unità residenziale ai piani primo e secondo non possiede le caratteristiche di accessibilità bensì quelle di visitabilità, in quanto il portone di ingresso a piano terra possiede una larghezza adeguata al transito di una sedia a ruote mentre la scala di collegamento ai piani in elevazione possiede una larghezza adeguata di un futuro montaggio dei montascale, le porte di accesso ai vari piani possiedono la larghezza adatta al transito di sedia a ruote. Il locale commerciale a Piano Terra possiede il requisito di visitabilità in quanto l'ingresso presenta un gradino di circa 10 cm superabile con una rampa amovibile ma non è allo stato attuale

pienamente accessibile in quanto il bagno necessiterebbe di lavori di adeguamento funzionale comunque non eccessivamente costosi.

STATO DI OCCUPAZIONE

I cespiti 1 e 2(locale commerciale e garage a PT) risultano essere a disposizione dell'esecutato e il cespite 3 unità residenziale al piano primo e secondo risulta adibito a residenza principale dell'esecutato [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Le ispezioni ipotecarie sono state svolte dal sottoscritto relativamente ai vari cespiti effettuando una ispezione ipotecaria presso l'ufficio provinciale del territorio di Ragusa in data 17/07/2025 precedente alla prima visita effettuata in loco. Le risultanze hanno evidenziato le medesime trascrizioni per tutti e tre i cespiti e cioè F. 207 Vittoria part.6833 sub 1-2-3. Si riportano alcuni atti non citati nella relazione notarile nell'apposito allegato n°4

Nel ventennio precedente la data di trascrizione del presente pignoramento, dalla esecuzione della ispezione ipotecaria risultano le seguenti formalità :

- 1) a favore, trascrizione del 14/07/2009-registro particolare 8951, reg gen 15027, ufficio registro rep 2/255 del 15/01/2009-ATTO CAUSA MORTE-certif di denunciata successione
- 2) contro, Trascrizione del 15/12/2017 -Registro particolare 3095 registro generale 17716 pubblico ufficiale Maria Di Matteo repertorio27938 del 16/02/1998-ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia mutuo
- 3) a favore, trascrizione del 10/06/2024-registro particolare 7111, reg gen 9848, pubb ufficiale Vittoria rep 218937/88888 del 07/06/2024-ATTO CAUSA MORTE-certif di denunciata successione
- 4) a favore, trascrizione del 26/02/2025-registro particolare 2322, reg gen 3175, pubb ufficiale Tribunale ordinario di Ragusa rep 1501 del 30/09/2024-ATTO CAUSA MORTE-accettaz tacita eredità
- 5) a favore, trascrizione del 26/02/2025-registro particolare 2323, reg gen 3176, pubb ufficiale Tribunale ordinario di Ragusa rep 1501 del 30/09/2024-ATTO CAUSA MORTE-accettaz tacita eredità
- 6)contro, trascrizione del 16/02/2025-registro particolare 5831, reg gen 7837, pubb ufficiale UNEP Tribunale di Ragusa rep 868/2025 del 22/04/2025-ATTO ESECUTIVO CAUTELARE- verbale di pignoramento immobili

NORMATIVA URBANISTICA

Urbanisticamente l'immobile ricade in una zona territoriale B3 che rappresenta zone centro abitato con una densità fondiaria massima di 6 mc/mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA, STRUTTURALE E CATASTALE

I cespiti oggetto di stima fanno parte di un unico edificio realizzato giusto Nulla Osta edilizio n°29271973 del 28/05/1973 e successiva autorizzazione edilizia n°62/1996 del 24/4/1996

riguardante la finitura del prospetto esterno. L'unità residenziale al piano primo e secondo è dotata di autorizzazione di abitabilità del 20/09/1974. Non è stato possibile reperire informazioni circa le regolarità delle opere strutturali che comunque sono state realizzate in struttura mista in epoca antecedente al 1981 e pertanto prima della istituzione del vincolo di sismicità e quindi non occorrenti di alcun deposito. Ad ogni modo in allegato alla autorizzazione edilizia del 1997 è presente una certificazione di idoneità statica depositata all'ufficio tecnico comunale.

Ho eseguito accesso presso l'archivio comunale delle pratiche edilizie prima citate estraendo copie originali che allego in calce alla presente relazione di stima. Dall'esame degli allegati grafici e degli atti emerge che l'edificio nella sua conformazione attuale per superficie, sagoma, e numero di piani corrisponde in linea di massima alle previsioni progettuali. Si evidenziano altresì delle lievi difformità che comunque rappresentano essenzialmente delle variazioni non sostanziali che sono regolarizzabili alla luce della attuale legislazione urbanistica.

In dettaglio si riportano le variazioni osservate

1 Il piano terra originariamente era costituito dal locale garage che corrisponde alla unità attuale mentre l'attuale locale commerciale era costituito da due vani destinati a servizio dell'abitazione in quanto tutti intercomunicanti e collegati con il vano scala, in questo caso infatti dalle indagini catastali emerge che originariamente i locali sono stati accatastati con categoria A6 (residenze) successivamente è stata effettuata la variazione catastale di dest d'uso in locale commerciale in data 28/10/1997 (vedi capitolo "cronistoria dati catastali") ma non risulta presentata adeguata pratica di variazione al comune

2 Il locale garage presentava originariamente una rientranza in corrispondenza dell'ingresso all'androne dove era allocata anche la porta di ingresso diretto tra garage e vano scala poi spostata in fondo all'androne in corrispondenza della prima rampa di accesso ai piani superiori ora murata dal lato interno del garage

3. Planimetricamente l'edificio presenta un lieve incremento di superficie coperta in corrispondenza del cavedio sul retrospetto di circa mq 1.80 pertanto, essendo la sup netta dell'edificio pari a circa 72 mq si rientra nei limiti di tolleranza del 5% imposti dall'art 34 bis comma 1bis lett d del DPR 380/01

4. il piano primo e il piano secondo presentano delle modifiche distributive degli ambienti interni, al piano secondo il muro esterno verso la veranda è arretrato di circa 1 m rispetto alla conformazione originaria del N. O n° 292/1973. La copertura del piano secondo originariamente era costituita da soletta piana con altezza interna di m 2.8, nello stato attuale la copertura è realizzata con falda unica con struttura in legno con altezza in gronda di m 2.8 e altezza massima di m 4. La modifica della copertura non comporta incremento di volume in quanto il regolamento edilizio del comune di Vittoria per i piani attici ammette altezze massime fino a m 4. Tali variazioni osservate possono essere regolarizzate con pratica SCIA in accertamento di conformità ai sensi dell'art 36 bis del DPR 380/2001 in quanto dotati di doppia conformità urbanistica

5. dal raffronto tra gli elaborati grafici del N. O n° 292/1973 e l'aspetto attuale del prospetto esterno

si notano delle differenze della dimensione e della sagoma delle aperture sia a piano terra che ai piani superiori, si osserva però che all'interno degli elaborati della pratica di autorizzazione edilizia n°62/1997 per il completamento del prospetto vi è una foto originale nella quale si osservano che le aperture sono esattamente conformi alla situazione attuale. Si può dedurre che la pratica autorizzativa abbia di fatto regolarizzato le variazioni osservate.

6. la tettoia di copertura della veranda a piano secondo presenta una superficie di mq 40 e rientra nei limiti massimi imposti della regolamentazione comunale ma non rispetta i limiti imposti dalla direttiva interna del genio civile di Ragusa prot.226406 del 28/06/2013 che per le tettoie precarie ai piani in elevazione prevede una superficie coperta massima di 30 mq con eventuali altri 20 mq da realizzare come pergolato .

Regolarità strutturale

L'edificio è realizzato con struttura portante mista in muratura e cemento armato nel 1973 e pertanto prima dell'entrata in vigore della legge n°64/74 e in epoca antecedente al 1981 data della caratterizzazione sismica del territorio. Non sono stati reperiti pertanto atti tecnici relativi alle strutture portanti dell'edificio. Nella pratica di autorizzazione edilizia n°62/1996 è però presente un certificato di idoneità statica che certifica di fatto la stabilità e la regolarità strutturale statica dell'edificio che si riporta in allegato. La tettoia a copertura della veranda a piano secondo è irregolare in quanto non rispetta i limiti imposti nella citata direttiva del genio civile e per essa non risultano depositati i calcoli strutturali secondo quanto previsto dalle NTC 2018 e nel DDG 344 del 19/05/2020.

Regolarità catastale

Dall'esame delle planimetrie catastali dei vari cespiti si evidenzia una sostanziale conformità con la conformazione e la destinazione d'uso dei locali. Le uniche differenze riguardano il locale garage e il piano secondo. Per quanto riguarda il locale garage a piano terra, si evidenzia la rappresentazione di una rientranza a confine con l'androne del vano scala della unità immobiliare al piano primo e secondo che nella realtà non esiste in quanto il locale garage si presenta con una sagoma rettangolare regolare. Per quanto riguarda il piano secondo non risulta rappresentata la tettoia a copertura della veranda.

Interventi di regolarizzazione urbanistica

Le variazioni osservate e illustrate ai punti precedenti rientrano tra le variazioni non sostanziali rientrati pienamente all'interno dei limiti normativi del DPR 380/2001 alla luce anche dei recenti aggiornamenti riportati dal cosiddetto decreto salva casa e dalla L.R n°4/2003 e in particolare le tolleranze costruttive di cui all'art 34 bis . La regolarizzazione può essere effettuata con una pratica SCIA in accertamento di conformità ai sensi dell'art 36 bis del DPR 380/2001 con il pagamento di una sanzione forfettaria pari a € 1032 e la corresponsione degli oneri urbanistici per cambio di destinazione d'uso del locale commerciale a piano terra con un importo stimato di circa € 50/mq, considerato una superficie netta di mq 43 si valuta un importo degli oneri pari a 2150 €. Per quanto riguarda la tettoia di copertura della veranda di copertura, ai sensi dell'art 20 della L.R n°4/2003

necessita il versamento di € 50 per ogni mq. Trattandosi di una superficie massima assentibile di 30 mq circa occorre un versamento di € 1500. Naturalmente l'agibilità del locale commerciale e l'abitabilità della unità residenziale vanno rimesse in relazione agli interventi di regolarizzazione prima esposti.

Interventi di regolarizzazione Regolarità catastale

Tenuto conto della conformità sostanziale dei locali alle planimetrie e agli atti catastali depositati occorre solo la predisposizione di una pratica di aggiornamento catastale DOCFA per il locale garage a piano terra per la rettifica della sagoma a seguito della assenza della risega. Occorre poi una pratica di aggiornamento catastale per aggiornamento planimetrico per la unità a piano primo e secondo per l'inserimento della veranda coperta.

Regolarizzazione strutturale

L'edificio è stato realizzato nel 1973 e pertanto prima dell'avvenuta caratterizzazione sismica pertanto per la regolarizzazione delle lievi difformità strutturali rappresentate dalla variazione dimensionale delle aperture del piano terra e per la modifica della copertura a piano secondo è sufficiente la redazione di un certificato di mancanza di pregiudizio statico secondo quanto disposto dall'art. 7 della L.R.26/1986. Per quanto riguarda la tettoia a copertura della veranda, secondo quanto previsto dalla direttiva del genio civile, la presenza della chiusura laterale a vetri la configurerebbe come sopraelevazione e pertanto necessita di verifica sismica integrale di tutto l'edificio che risulta molto onerosa. In alternativa si può scegliere, senza modifica della struttura, di ridurre la superficie coperta con i pannelli di copertura in lamiera coibentata a mq 30 e di togliere le vetrate di chiusura. In questo caso basterà effettuare le verifiche strutturali con il deposito di CIS (certificato di idoneità sismica) limitato alla tettoia ai sensi dell'art. 110 della L.R n°4/2003.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI/ SPESE ACCESSORIE

Per le considerazioni svolte in precedenza i cespiti oggetto della stima compongono due LOTTI:

LOTTO n°1

Costituito dal cespite 1, locale commerciale a piano terra riportato in catasto al F.207 p.IIIa 6833 sub 1, categ, C1 classe 6, consistenza 46 mq

LOTTO n°2

E' costituito dal cespite n°2, locale garage a piano terra riportato in catasto F.207 p.IIIa 6833 sub. 2, categ C/6, classe 3, consistenza 11 mq e dal cespite n°3 rappresentato dalla unità per civile abitazione ai piani 1 e 2 riportata in catasto al F.207 p.IIIa 6833 sub 3, categoria A3 classe 3, consistenza 6 vani, sup catastale 123 mq

Criteri generali di valutazione

Per la valutazione dei due lotti suddetti lotti, si è ritenuto opportuno procedere tramite l'adozione del metodo di stima per valore di mercato con lo scopo di pervenire ad un valore quanto più

attendibile e che soprattutto tenga conto delle diverse variabili economiche.

Esso si avvale di indagini di mercato, presso studi notarili, agenzie immobiliari e banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzie delle Entrate (OMI), di valori di immobili con simili caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, presenti nella zona con riferimento all'attualità procedendo successivamente ad una mediazione di quei valori con l'applicazione di parametri migliorativi e peggiorativi. Per il tipo di immobile tale metodo è quello più in uso nella zona in cui esso è situato ed anche quello più attendibile.

Il parametro tecnico utilizzato, è stato il metro quadro riferito alla superficie lorda

VALUTAZIONE LOTTO n°1

Il locale commerciale è ubicato in una zona centrale del comune di Vittoria ma abbastanza marginalizzata rispetto alla ristretta porzione del centro a vera vocazione commerciale e ricade in una zona interessata negli ultimi anni da un cresciuto degrado derivante dallo spopolamento dei residenti e altresì caratterizzata da una carenza di parcheggi. A seguito di ciò si osserva una progressiva dismissione delle attività commerciali nell'intorno. In riferimento alle condizioni estrinseche sopra riportate si assegna un valore unitario di riferimento considerando le valutazioni medie OMI di € 1100/mq. Considerando le condizioni attuali dei locali in uno stato di lungo inutilizzo, le problematiche impiantistiche e della umidità di risalita e dei costi di ripristino all'uso originario si assegnano dei coeff riduttivi di vetustà, finitura e dotazione igienica riportata nella seguente tabella dalla quale si ricava il valore di mercato attuale più probabile

LOTTO N°1											
IMMOBILE	SUPERF		VALORE MERCATO del NUOVO	COEFF CORRETTIVI						VALORE UNITARIO CORRETTO	VALORE finale €
				VETUSTA'	DEST	ACCESS	finiture	IGIENICA	COMPL		
CESPITE 1	lorda										
LOCALE COMMERCIALE	46	mq	1100	0,85	1	1	0,9	1	0,765	841,5	38709
piano TERRA											
VALORE TOTALE LOTTO 1											38709

VALUTAZIONE LOTTO n°2

Garage piano terra(cespite 2)

Per Il locale rimessa privato a piano terra il valore medio di mercato verificato in base alle quotazioni medie delle tabelle OMI, considerando la particolare ubicazione in una zona con carenza di posti auto privati e anche di parcheggio su strada, alla luce di tutto ciò si adotta un valore medio riferito al nuovo pari a € 450/mq. A tale valore si applicano poi i vari coeff che tengono conto delle caratteristiche intrinseche del locale, finiture, dotazione impiantistica e sia delle caratteristiche estrinseche come la valorizzazione dovuta alla vicinanza e fruibilità a servizio della unità residenziale a piano primo e secondo

Unità residenziale piano primo e secondo (cespite 3)

Per quanto riguarda l'appartamento per civile abitazione, alla luce di quanto rilevato e prima descritto, considerando la sua allocazione in una zona centrale della città di Vittoria ben servita per quanto concerne servizi pubblici, istruzione e approvvigionamento alimentare ma con crescenti problemi di marginalizzazione, dello stato di conservazione appena sufficiente, della appena sufficiente conservazione e manutenzione delle finiture interne e considerando la scarsa qualità e stato di manutenzione dell'esterno, si è pervenuti alla determinazione del valore base del bene in questione a partire dal prezzo medio unitario di riferimento tenendo conto sia dei riferimenti delle tabelle OMI e sia dei prezzi medi di mercato, adottando come prezzo unitario di riferimento €. 770/mq riferito ad un immobile nuovo con le medesime caratteristiche di quello in oggetto. A tale valore si applicano poi i coefficiente riduttivi relativi alla vetustà dell'immobile, alle problematiche delle appena sufficienti finiture esterne e dei lavori necessari di ripristino degli elementi in c.a, delle carenze impiantistiche, della scarse finiture soprattutto del piano primo, delle problematiche relative all'approvvigionamento idrico delle irregolarità urbanistiche, catastali e strutturali con particolare riguardo alla copertura precaria della veranda a piano secondo e i vari coeff correttivi riduttivi i relativi alla caratteristiche intrinseche ed estrinseche e cioè dest uso, accessibilità, finiture e dotazione sanitaria .

I risultati ottenuti si riassumono nella seguente tabella

LOTTO N°2											
IMMOBILE	SUPERF		VALORE	COEFF CORRETTIVI						VALORE	VALORE ATTUALE €
			MERCATO	VETUSTA'	destin			DOTAZ	COEFF	UNITARIO	
			DEL NUOVO		d'uso	ACCESSIB.	finiture	IGIENICA	COMPL	CORRETTO	
CESPITE 2											
LOCALE rimessa PT	14	mq	450	0,90	1	1	1	1	0,9	405	5670
CESPITE 3											
UNITA' residenziale	132	mq	770	0,85	1	1	1	0,9	0,765	589,05	77755
piani primo e secondo											
						VALORE TOTALE LOTTO 2					83425

SPESE E ONERI ACCESSORI

Lotto 1 Il valore di stima determinato è influenzato dagli oneri (comprendenti onorari professionali, bolli e versamenti) necessari a sanare le difformità urbanistiche e catastali riscontrate e alla redazione dei certificati mancanti dell'impianto di riscaldamento ed elettrico. Per la regolarizzazione urbanistica occorre una pratica SCIA in accertamento di conformità per il cambio destinazione d'uso a locale commerciale con una spesa tecnica di € 1200 (iva comp) e versamenti per oneri di circa € 2150 e prese di istruttoria € 26 a cui si aggiungono € 516 di sanzioni (si valuta il 50% della sanzione di legge di €1032 in quanto la regolarizzazione vale anche per il lotto 2) . Occorre anche la pratica per il rilascio della agibilità stimata in € 350(iva comp) con € 26 di versamenti. Per la ricostruzione della parete divisoria con il locale garage si stima una spesa di circa 1000€ mentre gli interventi minimi per la certificazione dell'imp elettrico e per la separazione dell'imp idrico si stimano in € 1500. In tutto per le competenze tecniche si stimano € 1200 compreso iva e cassa, gli oneri urbanistici, versamenti di legge e sanzioni ammontano a € 2692 e le spese di adeguamento impianti e ricostruzione parete divisoria a € 2500

Lotto 2 Occorre procedere alla presentazione di due pratiche di aggiornamento catastale, una per il piano terra e una per l'unità residenziale ai piani primo e secondo, le pratiche avranno un costo complessivo di € 1200, comprensivi di iva e cassa, ed un costo di € 140 per i diritti fissi catastali. Occorre poi la presentazione di una pratica SCIA in accertamento di conformità ai sensi dell'art 36 bis del DPR 380/2001 per la regolarizzazione delle difformità distributive interne, per la modifica della copertura del piano secondo e per la regolarizzazione della tettoia ai sensi dell'art.20 L.R n°4/2003. Le spese tecniche ammontano a € 2400(con iva e cassa) per la SCIA e il certificato di mancanza pregiudizio statico. Occorre anche la pratica per il rilascio della agibilità stimata in € 350(iva comp). Si aggiungono poi le spese di diritti comunali pari a €26 per la SCIA; € 516 per la sanzione art 36 bis DPR 380/01(si valuta il 50% della sanzione di legge di €1032 in quanto la regolarizzazione vale anche per il lotto 1) ed € 26 per l'abitabilità. Per la regolarizzazione della tettoia si stima una spesa di € 500 per l'adeguamento dimensionale e strutturale alle prescrizioni del genio civile, una spesa tecnica di €1800 per la redazione del certificato di idoneità sismica CIS ed € 1500 per i versamenti previsti dall'art 20 della LR 4/2003, € 50 per i 30 mq consentiti . In tutto per le competenze tecniche si stimano € 5750 compreso iva e cassa, i diritti catastali ammontano a € 140, gli oneri urbanistici, versamento di legge e sanzioni ammontano a € 2208 e le spese di ripristino tettoia a € 500

Onorario tecnico per redazione certificato APE Per la vendita dei cespiti occorre la redazione di due certificati APE, uno relativo al locale commerciale e uno relativo alla unità per civile abitazione APE per un costo stimato di € 300 cadauno più iva e cassa per un costo totale cadauno di € 383

Abbattimento forfettario del valore per difetti occulti Al fine di considerare nella valutazione l'incidenza di difetti occulti nei cespiti oggetto di stima, si applica un abbattimento forfettario del 15% al valore di mercato determinato già al netto delle decurtazioni derivanti da oneri e spese per la risoluzione di vizi urbanistici, si ottiene così il **valore finale di vendita forzata** che si riassume nella seguente tabella riepilogativa

TABELLA RIEPILOGO VALORI E BANDO D'ASTA

LOTTO n°1		
cespite 1 LCALE CMMERCIALE A PIANO TERRA		
valore totale lordo lotto 1	€	38 709
interventi di regolarizzazione e ripristino	€	-2 500
competenze tecniche redazione APE	€	-383
competenze tecniche regolarizzazione urbanistica	€	-1 550
versamenti e oneri	€	-2 718
VALORE LOTTO 1 AL NETTO DECURTAZIONI	€	31 558
abbattimento forfettario 15% per vizi occulti	€	-4 734
VALORE NETTO VENDITA FORZATA LOTTO 1	€	26 824
SI ARROTONDA A	€	27 000

LOTTO 2		
cespite 2, garage a PT		
Cespite 3, unità residenziale a piano 1-2		
valore totale lordo lotto 2	€	83 425
comp tecniche per regolarizz catastale e urbanistica	€	-3 950
comp tecniche redazione CIS	€	-1 800
competenze tecniche redazione APE	€	-383
oneri urbanistici e catastali	€	-2 208
interventi ripristino tettoia piano secondo	€	-500
VALORE LOTTO 2 AL NETTO DECURTAZIONI	€	74 584
abbattimento forfettario 15% per vizi occulti	€	-11 188
VALORE NETTO VENDITA FORZATA LOTTO 1	€	63 396
SI ARROTONDA A	€	63 500
Valore totale LOTTI al netto delle decurtazioni		106 142
Si arrotonda a	€	106 000
VALORE COMPLESSIVO NETTO VENDITA FORZATA	€	90 500
DEI BENI PIGNORATI LOTTO UNICO arrotondato		

Con quanto fino adesso esposto il C.T.U. ritiene di avere risposto, in modo esauriente, al quesito posto nel mandato di incarico che considera quindi assolto, restando tuttavia a disposizione dell'autorità giudiziaria per ulteriori eventuali chiarimenti o integrazioni.

La presente relazione che si compone di: n° 20 (venti) fogli dattiloscritti

- Allegato 1 - verbali di accesso e sopralluogo
- Allegato 2 - Rilievo fotografico dei cespiti
- Allegato 3 - Rilievi planimetrici
- Allegato 4 - copia degli elaborati grafici Nulla osta 292/73 e abitabilità
- Allegato 5 - copia Autorizzazione edilizia 62/1996
- Allegato 6 - Interrogazione presso conservatoria registri immobiliari
- Allegato 7 - Accettazione tacita di eredità xxxxxxxx xxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx
- Allegato 8 - Visure catastali
- Allegato 9- planimetrie catastali

Il CTU chiede la liquidazione dei propri compensi come da separata parcella spese e onorari, anch'essa trasmessa telematicamente.

Ragusa, li 28/01/2026

il C.T.U

SCHEMA SINTETICA LOTTI DI VENDITA

SCHEMA SINTETICA LOTTO 1

Esecuzione immobiliare n°96/2025 r.g.e promossa da FINO 1 Securitisation s.r.l contro xxxxxxxx xxxxxxxx Giudice dott Carlo Di Cataldo, custode giudiziario: Dott. Giannone Giorgio ; esperto del procedimento: Ing Occhipinti Emanuele	
diritto	In virtù della sentenza del tribunale di Ragusa RG 3529 del 30/09/2024 con la quale xxxxxxxx xxxxxxxx è stato dichiarato erede puro e semplice dei defunti genitori xxxxxxxx xxxxx (trascrizione reg gen 3175) e xxxxxxxx xxxxxxxx (trascrizione reg gen 3176) In virtù di tale sentenza xxxxxxxx xxxxxxxx nato a [REDACTED] ha acquisito piena disponibilità dell'immobile
Descrizione bene	Il lotto n°1 risulta composto da una immobiliare a destinazione commerciale al piano terra composto da un unico locale con accesso diretto dalla via cap degli Zuavi 118 b con un servizio igienico prospiciente su cavedio interno
ubicazione	Comune di Vittoria via caporale degli Zuavi n° 118 b Coordinate geografiche 36°55'31" NORD; 14°41'24" EST
Titolarità	sentenza del tribunale di Ragusa RG 3529 del 30/09/2024 eredità pura e semplice di xxxxxxxx xxxxx (trascrizione reg gen 3175) e xxxxxxxx xxxxxxxx (trascrizione reg gen 3176) In virtù di tale sentenza xxxxxxxx xxxxxxxx è divenuto erede puro e semplice ed ha piena disponibilità dell'immobile
Provenienza ventennale	Dall'esame della relazione notarile e dalle ispezioni ipotecarie è emersa la regolarità delle provenienze nel ventennio
Dati catastali	Cespite 1: Foglio 207 p.la 6833 sub 1
LOTTO	Valutazione del LOTTON°1
occupazione	Allo stato attuale il cespite risulta sfritto e a disposizione dell'esecutato sig. xxxxxxxx xxxxxxxx
Completezza docum ex art 567 c.2	Si è potuto accertare la correttezza della relazione notarile
Irregolarità e abusi edilizi	Dall'esame degli atti progettuali è emerso che l'unità immobiliare è parzialmente in difformità rispetto al N.O 292/73 del 28/05/1973 e alla aut edil 62 del 24/04/1996
Sanabilità	Sono emerse difformità urbanistiche circa la corretta dest d'uso regolarizzabili con la redazione di pratica SCIA in accertamento di conformità art 36bis DPR 380/01
Titoli urbanistici	N.O edilizio n°292/73 del 28/05/1973 e autoriz edilizia n°62 del 24/04/1996
abitabilità	L'unità immobiliare è priva di agibilità in quanto originariamente no era destinata a locale commerciale ma pertinenza dell'abitazione. Ora alla luce delle regolarizzazioni da realizzare occorrerà emettere nuova agibilità
VALORE DI MERCATO	€. 38709
VALORE VENDITA FORZATA	€.27000
EDILIZ AGEVOLATA	L'immobile si configura come edificio privato non oggetto di convenzioni con edilizia agevolata
ONERI E VERSAMENTI	
APE redazione	Per la redazione del certif APE le spese tecniche ammontano a € 383
Trascrizioni pregiudizievoli	1) contro, Trascrizione del 15/12/2017 -Registro particolare 3095 registro generale 17716 pubblico ufficiale Maria Di Matteo repertorio27938 del 16/02/1998-ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per conc a garanzia mutuo 2) contro, trascrizione del 16/02/2025-registro particolare 5831, reg gen 7837, pubb ufficiale UNEP Tribunale di Ragusa rep 868/2025 del 22/04/2025-ATTO ESECUTIVO CAUTELARE- verbale di pignoramento immobili

SCHEMA SINTETICA LOTTI DI VENDITA

SCHEMA SINTETICA LOTTO 2	
Esecuzione immobiliare n°96/2025 r.g.e promossa da FINO 1 Securitisation s.r.l contro xxxxxxxx xxxxxxxx Giudice dott Carlo Di Cataldo, custode giudiziario: Dott.Giannone Giorgio ; esperto del procedimento: Ing Occhipinti Emanuele	
diritto	In virtù della sentenza del tribunale di Ragusa RG 3529 del 30/09/2024 con la quale xxxxxxxx xxxxxxxx è stato dichiarato erede puro e semplice dei defunti genitori xxxxxxxx xxxxxx (trascrizione reg gen 3175) e xxxxxxxx xxxxxxxx (trascrizione reg gen 3176) In virtù di tale sentenza xxxxxxxx xxxxxxxx nato a [REDACTED] ha acquisito piena disponibilità dell'immobile
Descrizione bene	Il lotto n°2 risulta composto dal cespite 2 costituito da un garage a piano terra e dal cespite 2costituito da una unità residenziale posta ai piani 1 e 2 con ingresso dalla via cap degli Zuavi n°118 e 118 a
ubicazione	Comune di Vittoria via caporale degli Zuavi n° 118 e 118 a Coordinate geografiche 36°55'31" NORD; 14°41'24" EST
Titolarità	sentenza del tribunale di Ragusa RG 3529 del 30/09/2024 eredità pura e semplice di xxxxxxxx xxxxxx (trascrizione reg gen 3175) e xxxxxxxx xxxxxxxx (trascrizione reg gen 3176) In virtù di tale sentenza xxxxxxxx xxxxxxxx è divenuto erede puro e semplice ed ha piena disponibilità dell'immobile
Provenienza ventennale	Dall'esame della relazione notarile e dalle ispezioni ipotecarie è emersa la regolarità delle provenienze nel ventennio
Dati catastali	Cespite 2: Foglio 207 p.la 6833 sub 2; Cespite 3: Foglio 207,plla 6833 sub 3
LOTTO	Valutazione del LOTTON°2
occupazione	Allo stato attuale il cespite risulta sfritto e a disposizione dell'esecutato sig. xxxxxxxx xxxxxxxx
Completezza docum ex art 567 c.2	Si è potuto accertare la correttezza della relazione notarile
Irregolarità e abusi edilizi	Dall'esame degli atti progettuali è emerso che l'unità immobiliare è parzialmente in difformità rispetto al N.O 292/73 del 28/05/1973 e alla aut edil 62 del 24/04/1996
Sanabilità	Sono emerse difformità urbanistiche circa la corretta dest d'uso regolarizzabili con la redazione di pratica SCIA in accertamento di conformità art 36bis DPR 380/01 e pratiche di agg catastale DOCA
Titoli urbanistici	N.O edilizio n°292/73 del 28/05/1973 e autorizz edilizia n°62 del 24/04/1996
abitabilità	L'unità immobiliare residenziale è dotata di certificato di abitabilità rilasciata il 20/09/1974 che occorre rimettere in relazione alle regolarizzaz da effettuare
VALORE DI MERCATO	€ 83.425
VALORE VENDITA FORZATA	€ 63.500
EDILIZ AGEVOLATA	L'immobile si configura come edificio privato non oggetto di convenzioni con edilizia agevolata
ONERI E VERSAMENTI	
APE redazione	Per la redazione del certif APE le spese tecniche ammontano a € 383
Trascrizioni pregiudizievoli	1) contro, Trascrizione del 15/12/2017 -Registro particolare 3095 registro generale 17716 pubblico ufficiale Maria Di Matteo repertorio27938 del 16/02/1998-ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per conc a garanzia mutuo 2) contro, trascrizione del 16/02/2025-registro particolare 5831, reg gen 7837, pubb ufficiale UNEP Tribunale di Ragusa rep 868/2025 del 22/04/2025-ATTO ESECUTIVO CAUTELARE- verbale di pignoramento immobili