TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI RAGUSA

PROCEDIMENTO R.G. n° 161/2021

G.E. DR. GILBERTO ORAZIO RAPISARDA

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

Astalegale.net

CREDITORE PROCEDENTE: [redacted]

RAPPRESENTATO E DIFESO DALL'AVV.TO [redacted]

DEBITORE ESECUTATO: [redacted]

RAPPRESENTATI E DIFESI DALL'AVV.TO [redacted]

Firmato Da: PAGANO FEDERICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 39a2c828a5d8c4dc

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

INDICE

Premessa 3

Identificazione del bene 3

Sommaria descrizione del bene 4

Stato di possesso del bene 7

Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente 7

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

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

Attestato di prestazione energetica 14

Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa 15

Indicazione del valore finale del bene 21

Motivato parere sulla comoda divisibilità del bene ovvero sull'alienazione separata della quota pignorata 21

Schema riepilogativo: SCHEDA SINTETICA 23

Schema riepilogativo: SCHEDA IMMOBILE 26

Firmato Da: PAGANO FEDERICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 39a2c828a5d8c4dc

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Premessa

Giusto decreto di nomina del 06 settembre 2021 del G.E. dr. Orazio Gilberto Rapisarda, con successiva accettazione in data 18 settembre 2021, è stato conferito l'incarico di Perito Estimatore alla sottoscritta Dottoressa Agronomo Federica Pagano, iscritta al numero 510 Sezione A del Registro di Anzianità dell'Ordine Professionale dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Ragusa, e iscritta al numero 344 dell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Ragusa categoria Agricola, con indirizzo di Posta Elettronica Certificata f.pagano@sicurezzapostale.it.

Come stabilito con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c., nomina del perito estimatore e del custode giudiziario del 06 settembre 2021, letti gli atti depositati ed esaminata la documentazione prodotta, il sottoscritto Perito Estimatore espone quanto segue, in risposta al quesito conferitogli dal G.E. dr. Orazio Gilberto Rapisarda.

In considerazione della complessiva consistenza dei beni oggetto di pignoramento, ovvero un oggettivo rapporto pertinenziale, nonostante la autonomia funzionale e reddituale, al fine di non svalutarne il valore è stata valutata una procedura di vendita in un unico lotto.

Identificazione del bene

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

L'immobile oggetto di esecuzione, sito in Vittoria (RG) nella Via Duca D'Aosta n° 278/B e n° 278/C, è costituito da un appartamento per civile abitazione posto al piano primo, con garage di pertinenza al piano terra e sottotetto non abitabile al piano secondo. L'immobile è localizzato nella fascia Sudovest del perimetro urbano di Vittoria, ubicato in Zona Territoriale Omogena B3 secondo il vigente P.R.G. del Comune di Vittoria. L'immobile risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Vittoria al Foglio di Mappa 221 particella 799 sub 1, 2 e 3 meglio identificata come segue:

Firmato Da: PAGANO FEDERICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 39a2c828a5d8c4dc

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

N.C.E.U. del Comune di Vittoria							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
221	799	1	C/6	2	147 m^2	147 m^2	€ 326,45
		2	A/3	1	5,5 vani	164 m^2 161 m^2 escluse aree scoperte	€ 217,30
		3	lastrico solare	-	-	-	-

Le particelle sopra indicate, risultano di proprietà esclusiva, nella misura di $^1/_2$ ciascuno in regime di comunione legale, dei signori [redacted] debitori nella procedura esecutiva oggetto della presente.

L'immobile confina in circondario con:

- a Nord con proprietà [redacted];
- a Ovest con la Via Duca d'Aosta;
- a Sud con proprietà [redacted];
- a Est con proprietà [redacted].

Successivamente alla predetta verifica preliminare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali, previa comunicazione predisposta dal custode giudiziario in data 05 Ottobre 2021 alle ore 09:00, sono state eseguite le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione.

Sommaria descrizione del bene

In data 05 Ottobre 2021 è stato eseguito l'accesso presso l'immobile distinto in appartamento per civile abitazione posto al piano primo, con garage di pertinenza al piano terra e sottotetto non abitabile al piano secondo (catastalmente lastrico solare), sito in Vittoria Via Duca d'Aosta n° 278/B e n° 278/C, durante il quale sono state effettuate le necessarie indagini e gli opportuni rilievi metrici e fotografici (cfr. Allegato C), sono stati esaminati i confini, le strutture, gli impianti e lo stato di manutenzione.

Firmato Da: PAGANO FEDERICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 39a2c828a5d8c4dc

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

L'immobile, costituito da tre unità immobiliari facenti parte di un fabbricato composto da tre piani fuori terra, è localizzato nella periferia Sudovest del centro urbano di Vittoria, con accesso dal civico n° 278/B e dal civico n° 278/C della Via Duca d'Aosta. Urbanisticamente, ricade in Zona Territoriale Omogena B3 del vigente P.R.G. del Comune di Vittoria che, giusto art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione, rappresenta la "*Zona Residenziale*".

Dal civico n° 278/B della Via Duca d'Aosta, si accede tramite un portoncino di ingresso al vano scala, che conduce al piano primo, al piano secondo e, contestualmente, consente l'accesso pedonale anche al garage di pertinenza posto al piano terra. Al piano primo si accede all'appartamento per civile abitazione (particella 779 sub 2), internamente composto da ingresso, sala pranzo, cucinino, lavanderia, corridoio, soggiorno, tre camere da letto, bagno e tre cavedi. Complessivamente, al lordo di muri interni e quelli perimetrali esterni, l'appartamento si sviluppa per una superfice coperta di m^2 168,00, mentre la superficie utile netta calpestabile è pari a m^2 129,22. È ancora da conteggiarsi la superficie esterna identificate con il ballatoio di m^2 4,20 che si affaccia sulla Via Duca d'Aosta.

Al piano terra della Via Duca d'Aosta, al civico n° 278/C si trova l'accesso carrabile per il locale garage (particella 799 sub 1) a cui si accede attraverso una porta in ferro, mentre l'accesso pedonale, come anzidetto, è consentito tramite il medesimo vano scala del civico n° 278/B. Internamente composto da un ampio locale con annessi servizi igienici, nonché accesso ai due cavedi di superficie libera di m^2 7,68 e di m^2 5,60. Complessivamente, al lordo di muri interni e quelli perimetrali esterni, il locale garage di pertinenza, si sviluppa per una superficie coperta di m^2 174,00, mentre la superficie utile netta calpestabile, al netto dei citati cavedi, è pari a m^2 146,73.

Il piano secondo, catastalmente identificato come lastrico solare (particella 799 sub 3), è un sottotetto non abitabile, impropriamente adibito ad appartamento per civile abitazione. Internamente risulta composto da lavanderia, ingresso, soggiorno-cucina, ripostiglio, corridoio, bagno e tre camere. Si aggiungono ancora una terrazza e una veranda coperta. Complessivamente, al lordo di muri interni e

Firmato Da: PAGANO FEDERICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 39a2c828a5d8c4dc

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

quelli perimetrali esterni, il sottotetto si sviluppa per una superfice coperta di m^2 146,00, mentre la superficie utile netta calpestabile è pari a m^2 96,35. Sono ancora da conteggiarsi le superfici esterne, identificate con il terrazzo di m^2 23,00 e la veranda scoperta di m^2 5,50.

L'immobile è stato costruito su terreno acquistato in data 05 giugno 1980, giusto Concessione Edilizia in sanatoria n° 156, rilasciata in data 27 aprile 1995 dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, composto al piano terra da garage ed al piano primo da abitazione con quattro vani e sei accessori, con copertura piana a lastrico solare praticabile. Successivamente, con Concessione Edilizia n° 555, rilasciata in data 04 dicembre 2003 dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, è stata concessa l'esecuzione dei lavori di costruzione della copertura a tetto sul lastrico solare dell'immobile, per realizzare un sottotetto non abitabile. Si tratta di un edificio con struttura portante in muratura, fondazione costituita da plinti e cordolature di fondazione intelaiate in calcestruzzo armato, pilastri, travi e solai del tipo misto in cemento armato e blocchi di calcare tenero, solai in laterocemento gettati in opera. Lo stato manutentivo generale dell'unità immobiliare risulta essere mediocre.

Dall'accertamento dello stato dei luoghi, per quanto riguarda il piano terra e il piano primo, in raffronto sia con la planimetria catastale in atti presso la competente Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali, sia con il progetto architettonico oggetto di Concessione Edilizia in sanatoria n° 156, rilasciata in data 27 aprile 1995 dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, sono state rilevate alcune variazioni e/o difformità rispetto alla consistenza originaria, identificate in una diversa distribuzione degli spazi interni, dovute alla realizzazione di una tramezzatura del soggiorno. Dall'accertamento dello stato dei luoghi, per quanto riguarda il piano secondo, in raffronto sia con la planimetria catastale in atti presso la competente Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali, sia con il progetto architettonico oggetto di Concessione Edilizia n° 555, rilasciata in data 04 dicembre 2003 dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, è stata rilevata una evidente variazione e/o difformità di carattere abusivo rispetto

Firmato Da: PAGANO FEDERICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 39a2c828a5d8c4dc

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

alla consistenza originaria, nonché rispetto alla destinazione d'uso per il quale il sottotetto è stato autorizzato.

Stato di possesso del bene

L'immobile identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Vittoria al Foglio di Mappa 221 particella 799 sub 1, 2 e 3, in base alle risultanze della relazione di visura ipocatastale ex art. 567 c.p.c., certificata ai sensi della Legge n° 302/1998 dal Notaio Mario Sculco in isola di Capo Rizzuto (KR), risulta appartenere in proprietà in regime di comunione legale pari a ½, ai Signori [redacted] nato a [redacted] e, [redacted] nata a [redacted] in virtù del titolo seguente:

- ✓ atto di compravendita del 05 giugno 1980, a rogito Notaio Giovanni Longobardo in Vittoria, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 02 luglio 1980 repertorio n° 37598, ai nn. 8761 R.G. e 8004 R.P., da potere di [redacted] nato a [redacted] il 0[redacted], per la quota di ½ ciascuno;

In occasione dell'accesso del 05 ottobre 2021, è stato accertato che l'unità immobiliare al piano primo risulta abitata dai debitori, mentre l'unità immobiliare al piano secondo risulta abitata dalla figlia dei debitori con il proprio nucleo familiare.

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

Sotto il profilo urbanistico, dalla consultazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Vittoria, si evince che l'immobile ricade in Zona Territoriale Omogena B3 "*zona Residenziale*". Giusto Art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione, la Zona Territoriale Omogenea B3, comprende le parti del centro urbano destinate alla residenza e alle attrezzature ad essa connesse, comprese le attività legate al commercio al minuto, gli uffici pubblici e privati, le attività artigianali di servizio alla residenza. Nell'ambito della zona B3 sono consentiti, nel rispetto della morfologia urbana della zona, previo rilascio

Firmato Da: PAGANO FEDERICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 39a2c828a5d8c4dc

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

della singola Concessione Edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e riedificazione, nuova edificazione, in lotti interclusi non superiori a m^2 1.000, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- densità fondiaria massima pari a m^3/m^2 6,00;
- altezza massima pari a ml. 11,00 e non più di tre piani fuori terra;
- va privilegiato l'allineamento a cortina continua sul fronte della strada formato dagli edifici esistenti pur essendo consentiti arretramenti da tali allineamenti; solo quando l'edificio da costruire rispetti l'allineamento sul fronte stradale in continuità con la cortina degli edifici esistenti, è consentito realizzare un quarto piano, la cui altezza utile interna misurata tra pavimento e soffitto non superi i metri lineari 2,70 purché questo presenti un fronte prospiciente la strada arretrato rispetto al fronte del corpo di fabbrica sottostante, allineato con la cortina degli edifici esistenti, per una profondità almeno pari a quella ottenuta con inclinazione di 45°;
- nei casi di demolizione e riedificazione, nonché di nuova edificazione va destinata a parcheggio una superficie non inferiore a m^2 1,00 ogni m^3 20,00 di volume edificato;
- le aree di pertinenza dell'edificio che risulteranno libere vanno sistemate e mantenute a verde privato.

Per gli interventi di demolizione e riedificazione e di nuova edificazione che interessino lotti superiori a m^2 1.000 l'edificazione avverrà secondo quanto disposto dall'Art. 21 della L.R. 71/78 come modificato dall'Art. 39 della L.R. 37/85 e comunque nel rispetto delle previsioni contenute nell'Art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Vittoria. Nell'ambito della zona B3 sono individuati nelle tavole del P.R.G. tre comparti a carattere misto, residenziale e ricettivo alberghiero; per gli interventi di carattere residenziale l'edificazione avverrà secondo le prescrizioni contenute al secondo e terzo comma del presente articolo;

Firmato Da: PAGANO FEDERICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 39a2c828a5d8c4dc

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- la densità fondiaria massima sarà pari a m^3/m^2 6,00;
- la distanza fra gli edifici non inferiore a m 10,00;
- i distacchi dai confini non inferiori a m 6,00;
- per le altezze degli edifici e le distanze dal ciglio stradale del fronte va rispettato quanto disposto dal D.M.LL.PP. del 16 novembre 1996.

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

Esaminata la tavola n° 4 "Regime Normativo" del Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa (Ambiti 15, 16 e 17) e le relative Norme di Attuazione, si evince che l'immobile in esame ricade all'interno del Paesaggio locale 4 "Piana di Acate, Vittoria e Comiso" in area non sottoposta a livelli di tutela.

Dalla consultazione del WebGis del Sistema Informativo Forestale (S.I.F.) della Regione Siciliana, l'immobile non ricade all'interno della zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. n° 3267 del 30 Dicembre 1923 e regolamentato con R.D.L. n° 1126 del 16 Maggio 1926.

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

L'immobile sopra descritto risulta gravato dalle seguenti formalità:

- ✓ Iscrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa ai nn. 16860 R.G. e 3909 R.P. del 14 agosto 2008 - Ipoteca volontaria derivante da garanzia di mutuo fondiario, giusto atto a rogito notaio Scifo Maria in Vittoria repertorio 12992/3725 del 11 agosto 2008, a [redacted], contro [redacted] per gli immobili identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Vittoria

Firmato Da: PAGANO FEDERICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 39a2c828a5d8c4dc

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

al Foglio di Mappa 221 particella 799 sub 1 e 2;

- ✓ Trascrizione ai nn. 11499 R.G. e 7953 R.P. del 15 luglio 2021 - verbale di pignoramento immobili, notificato dal Tribunale di Ragusa in data 30 giugno 2021, repertorio 1704, a favore [redacted], contro [redacted] per gli immobili identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Vittoria al Foglio di Mappa 221 particella 799 sub 1, 2 e 3;
- ✓ Trascrizione ai nn. 5331 R.G. e 4246 R.P. del 09 maggio 1995 - Concessione Edilizia del Comune di Vittoria (RG) del 27 aprile 1995, repertorio n° 156, per gli immobili identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Vittoria al Foglio di Mappa 221 particella 799 sub 1, 2 e 3;
- ✓ Trascrizione ai nn. 20170 R.G. e 15355 R.P. del 22 dicembre 2003 - Concessione Edilizia del Comune di Vittoria (RG) del 04 dicembre 2003, repertorio n° 555, per gli immobili identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Vittoria al Foglio di Mappa 221 particella 799 sub 1, 2 e 3.

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

Le tre unità immobiliari identificate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Vittoria al Foglio di Mappa 221 particella 799 sub 1, 2 e 3, come anzidetto, sono costituite da un appartamento per civile abitazione posto al piano primo, con locale garage di pertinenza al piano terra, e locale sottotetto posto al piano secondo. L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato composto da tre piani fuori terra, realizzato giusto Concessione Edilizia in sanatoria n° 156, rilasciata in data 27 aprile 1995 dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria (cfr. Allegato B), limitatamente alla realizzazione al piano terra di un garage e bagno ed al piano primo di un appartamento adibito a civile abitazione. Successivamente, con Concessione Edilizia n° 555, rilasciata in data 04

Firmato Da: PAGANO FEDERICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 39a2c828a5d8c4dc

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

dicembre 2003 dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria (cfr. Allegato B), è stata concessa l'esecuzione dei lavori di costruzione della copertura a tetto sul lastrico solare dell'immobile, per realizzare un sottotetto non abitabile.

Si tratta di un edificio con struttura portante in muratura, fondazione costituita da plinti e cordolature di fondazione intelaiate in calcestruzzo armato, pilastri, travi e solai del tipo misto in cemento armato e blocchi di calcare tenero, solai in laterocemento gettati in opera. L'immobile risulta altresì dotato di allaccio alla rete fognaria comunale ed alla rete idrica comunale.

Dall'accertamento dello stato effettivo dei luoghi, in raffronto sia con la planimetria catastale in atti presso la competente Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali, sia con il progetto architettonico oggetto di Concessione Edilizia in sanatoria n° 156, rilasciata in data 27 aprile 1995 dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, per il piano primo sono state rilevate alcune lievi variazioni e/o difformità rispetto alla consistenza originaria, identificate in una diversa distribuzione degli spazi interni. Si tratta di semplici difformità rispetto alla consistenza originaria, dovuti alla realizzazione di due parteti in cartongesso di modeste dimensioni all'interno del soggiorno. Queste modeste variazioni e/o difformità, come verificato presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, risultano essere difformità perfettamente sanabili, con un costo stimato pari a **€ 1.000,00** comprensivo anche degli onorari professionali spettanti e del versamento degli importi determinati ai sensi del comma 3 dell'articolo 20 della Legge Regionale n° 4 del 16 Aprile 2003, nonché della sanzione amministrativa pecuniaria che, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n° 380 del 06 Giugno 2001, non può essere inferiore a € 516,00. Tutto ciò evidenzia altresì la necessità di predisporre un idoneo atto di aggiornamento catastale tramite procedura DoCFA (Documenti Catasto Fabbricato), da presentare presso la competente Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali, per il quale si stima un costo complessivo di € **500,00**.

Relativamente al piano secondo, invece, in raffronto sia con la planimetria catastale in atti presso

Firmato Da: PAGANO FEDERICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 39a2c828a5d8c4dc

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

la competente Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali, sia con il progetto architettonico oggetto di Concessione Edilizia n° 555 rilasciata in data 04 dicembre 2003 dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, risultano evidenti variazioni e/o difformità di carattere abusivo rispetto alla consistenza originaria e rispetto alla destinazione d'uso per il quale il sottotetto è stato autorizzato. Difatti, con la citata Concessione Edilizia n° 555, rilasciata in data 04 dicembre 2003 dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, è stata concessa l'esecuzione dei lavori di costruzione della copertura a tetto sul lastrico solare dell'immobile, per realizzare un sottotetto non abitabile. Dall'accertamento dello stato effettivo dei luoghi, invece, al piano secondo, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Vittoria al Foglio di Mappa 221 particella 799 sub 3, è stata accertata la realizzazione di un sottotetto destinato ad appartamento per civile abitazione, pertanto in netto disaccordo con le prescrizioni e condizioni stabilite con la citata Concessione Edilizia n° 555, rilasciata in data 04 dicembre 2003 dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria. L'abuso edilizio, in ragione delle ricerche eseguite e degli accertamenti ottenuti, non rientra nella ipotesi di sanabilità del combinato disposto dal comma 5° dell'art. 46 del D.P.R. n° 380 del 06 Giugno 2001 e dal comma 6° dell'art. 40 della Legge n° 47 del 28 Febbraio 1985, il quale stabilisce che nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, purché le ragioni del credito per cui si interviene o procede siano precedenti all'entrata in vigore della legge sul condono (ultima legge sul condono: Legge n° 326 del 24 Novembre 2003). Quindi, presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, è stato accertato che gli abusi riscontrati non rientrano nemmeno nella ipotesi di sanabilità prevista dal combinato disposto dal comma 1° dell'art. 36 del D.P.R. n° 380 del 06 Giugno 2001 e dall'art. 13 della Legge n° 47 del 28 Febbraio 1985, poiché gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo legittimo, non rispettano il cosiddetto principio della doppia conformità urbanistica, che ne richiede la conformità sia allo strumento urbanistico vigente al

Firmato Da: PAGANO FEDERICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 39a2c828a5d8c4dc

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

tempo della sua realizzazione, sia a quello vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria (densità fondiaria massima pari a m^3/m^2 6,00). Inoltre, in aggiunta alla realizzazione in totale difformità al titolo autorizzativo, il piano secondo, risulta carente, sotto il profilo strutturale, delle garanzie necessarie di natura statica, evidenziando la necessità di un adeguamento dei carichi strutturali per il ripristino della sicurezza sismica, portando ad escludere qualsiasi eventuale previsione di sanabilità. Per quanto sopra considerato, salvo nuove disposizioni normative in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, riordino urbanistico e sanatoria delle opere abusive, gli abusi riscontrati e precedentemente descritti non risultano sanabili, l'immobile potrà essere trasferito nello stato di fatto in cui si trova, quindi l'aggiudicatario avrà l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi. Pertanto, ai fini della determinazione del valore commerciale del fondo, come espressamente richiesto dal G.E., per questo fabbricato si prenderà in considerazione il **valore d'uso** dello stesso, pari al valore di mercato di un immobile regolare di consimili caratteristiche e abbattuto di una aliquota percentuale pari al 50%. Si evidenzia, inoltre, che l'unità immobiliare identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Vittoria al Foglio di Mappa 221 particella 799 sub 3, risulta ancora censita come lastrico solare, anziché come sottotetto. Pertanto, anche in questo caso si rende necessario predisporre un idoneo atto di aggiornamento catastale tramite procedura DoCFA (Documenti Catasto Fabbricato), da presentare presso la competente Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali, per il quale si stima un costo complessivo di € **500,00**.

Presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria è stata accertata l'assenza di qualsiasi ulteriore titolo edilizio e/o ulteriore autorizzazione o concessione rilasciata, evidenziando che per l'immobile in oggetto non è stato rilasciato, né richiesto, alcun Certificato di Agibilità. Questo documento, oggi previsto dall'art. 24 del D.P.R. n° 380 del 06 Giugno 2001, non è funzionale ad attestare la regolarità urbanistica del bene, bensì ad accertare che l'immobile è stato realizzato nel rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di sicurezza, salubrità, igiene, risparmio energetico degli edifici e degli impianti. La

Firmato Da: PAGANO FEDERICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 39a2c828a5d8c4dc

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

richiesta per il rilascio del Certificato di Agibilità, indirizzata al competente Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Vittoria, deve essere corredata della ricevuta di avvenuto accatastamento, dalla dichiarazione di conformità dei lavori eseguiti al progetto approvato, dalla dichiarazione di conformità degli impianti rilasciata dall'impresa installatrice, dalla dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, dal certificato di collaudo statico. L'omessa presentazione della domanda volta ad ottenere il rilascio di detto certificato entro i 15 giorni dalla data di fine lavori comporta una sanzione amministrativa pecuniaria che, ai sensi del Comma 3° dell'art. 24 del D.P.R. n° 380 del 06 Giugno 2001, va da € 77,00 a € 464,00. Pertanto, per il rilascio del Certificato di Agibilità, si stima un costo di **€ 2.000,00** comprensivo degli onorari professionali spettanti, nonché della sanzione pari a € 464,00 da corrispondere in ragione della presentazione della domanda oltre il 61° giorno dall'ultimazione dei lavori.

Attestato di prestazione energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'art. 3 del D.P.R. n° 412 del 26 Agosto 1993. Secondo la normativa vigente, in particolare nel D.M. 26/06/2015 "*Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*", in conformità alle Direttive comunitarie, l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) va realizzato obbligatoriamente dal 01 Luglio 2009 in caso di compravendita di immobili e dal 01 Luglio 2010 in caso di locazione. Relativamente all'immobile in oggetto, poiché non è mai stato interessato da operazioni di compravendita e/o locazione, come comprovato dalle ricerche eseguite sul Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici "APE-Sicilia", non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Ai fini della presente, conformemente a quanto richiesto dal G.E., per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per l'immobile sito in Vittoria Via Duca d'Aosta n° 278/B piano 1°, catastalmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Vittoria al Foglio di Mappa 221 particella 799 sub

Firmato Da: PAGANO FEDERICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 39a2c828a5d8c4dc

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

2, si stima un costo complessivo di € **250,00**.

Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

L'immobile oggetto di pignoramento, si compone di tre unità immobiliari identificate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Vittoria al Foglio di Mappa 221 particella 799 sub 1, 2 e 3, rappresentate da un appartamento per civile abitazione posto al piano primo, con locale garage di pertinenza al piano terra, e locale sottotetto posto al piano secondo, facenti parte di un corpo di fabbrica composto da tre piani fuori terra.

L'unità immobiliare identificata con l'appartamento per civile abitazione posto al piano primo (particella 799 sub 2), si raggiunge dal vano scala, il cui accesso avviene dalla Via Duca d'Aosta n° 278/B. L'appartamento, internamente si compone di un ingresso di m^2 4,50, sala pranzo di m^2 22,80, cucinino di m^2 7,00 (cfr. Allegato C - Foto n° 3), soggiorno di m^2 25,20 (cfr. Allegato C - Foto n° 4), bagno-lavanderia di m^2 4,70, corridoio di m^2 20,40 (cfr. Allegato C - Foto n° 7), un bagno di m^2 6,60, un ripostiglio di m^2 2,00, una camera da letto di m^2 9,00 (cfr. Allegato C - Foto n° 5), una camera da letto di m^2 19,35 (cfr. Allegato C - Foto n° 6) e una camera da letto di m^2 7,70 (cfr. Allegato C - Foto n° 8). Le superfici scoperte sono rappresentate da un ballatoio di m^2 4,20, un cavedio di m^2 7,70, un cavedio di m^2 5,75. Tutti i vani principali sono dotati di illuminazione ed areazione naturale grazie ad ampie finestre e portefinestre. Le pavimentazioni sono costituite da mattoni in gres porcellanato, così come i battiscopa. Le pareti mostrano qualche difetto nell'intonaco e risultano tutte rifinite con idropittura lavabile. Il portoncino di ingresso su Via Duca d'Aosta n° 278/B è in alluminio, il portoncino blindato di ingresso dell'abitazione e le porte interne sono in legno, le finestre e le portefinestre sono in alluminio e le tapparelle avvolgibili in PVC. L'unità immobiliare è opportunamente dotata di impianto idrico ed elettrico sottotraccia. L'impianto elettrico è completo di corpi illuminanti, prese, interruttori e quadro elettrico. Alcuni ambienti sono dotati di elementi climatizzatori per il raffrescamento estivo. L'impianto di riscaldamento, invece, è rappresentato da ventilconvettori a parete, mentre del tutto assenti gli elementi radiatori, mentre è

Firmato Da: PAGANO FEDERICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 39a2c828a5d8c4dc

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

presente una caldaia a metano per il riscaldamento dell'acqua sanitaria. L'immobile è collegato alla rete di distribuzione idrica comunale per la fornitura idrica domestica, nonché alla rete fognaria per lo smaltimento dei reflui civili. Le rifiniture esterne del fabbricato sono complete e si presentano in discreto stato manutentivo. L'unità immobiliare identificata con l'appartamento per civile abitazione posto al piano primo (particella 779 sub 2), per i vani principali e accessori diretti, al lordo delle murature interne e delle murature esterne/perimetrali (fino alla mezzeria nei tratti confinanti), sviluppa una superficie coperta lorda pari a m^2 168,00. Le pertinenze esclusive esterne, al lordo delle murature esterne/perimetrali, si compongono di un ballatoio di m^2 4,20.

L'unità immobiliare identificata con locale garage di pertinenza (particella 799 sub 1), ha accesso carrabile dal civico n° 278/C della Via Duca d'Aosta (cfr. Allegato C - Foto n° 15 e 16), nonché accesso pedonale dal vano scala corrispondente con il civico n° 278/B della medesima Via Duca d'Aosta. Internamente composto da un ampio locale di m^2 143,85 (cfr. Allegato C - Foto n° 15) con annessi servizi igienici di m^2 2,90. Le superfici scoperte sono rappresentate da un cavedio di m^2 7,70, un cavedio di m^2 5,60. Questo si presenta totalmente allo stato rustico, privo di rifiniture. La pavimentazione è costituita in calcestruzzo battuto, le pareti mostrano soltanto uno strato di cemento, mentre il soffitto si presenta con i laterizi a vista. Dotato di impianto elettrico a vista, corpi illuminanti, prese, interruttori. L'unità immobiliare identificata con locale garage di pertinenza (particella 799 sub 1), per i vani principali e accessori diretti, al lordo delle murature interne e delle murature esterne/perimetrali (fino alla mezzeria nei tratti confinanti), sviluppa una superficie coperta lorda pari a m^2 174,00.

L'unità immobiliare identificata con il locale sottotetto posto al piano secondo (particella 799 sub 3), si raggiunge dal medesimo vano scala, il cui accesso avviene dalla Via Duca d'Aosta n° 278/B. Il locale sottotetto, in difformità con la destinazione d'uso autorizzata con la Concessione Edilizia n° 555, rilasciata in data 04 dicembre 2003 dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, risulta costituito internamente da ingresso-cucina-soggiorno di m^2 38,00, corridoio di m^2 4,40, una camera di m^2

Firmato Da: PAGANO FEDERICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 39a2c828a5d8c4dc

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

6,70, una camera di m^2 7,30, una camera di m^2 20,00, un bagno di m^2 7,00, un ripostiglio di m^2 3,70, una lavanderia di m^2 6,60, una veranda coperta di m^2 5,50. Le superfici scoperte sono rappresentate da un terrazzo di m^2 23,00. Tutti i vani principali sono dotati di illuminazione ed areazione naturale grazie ad ampie finestre e portefinestre. Le pavimentazioni sono costituite da mattoni in gres porcellanato, così come i battiscopa. Le pareti mostrano difetti nell'intonaco e risultano tutte rifinite con idropittura lavabile. Il portoncino di ingresso e le porte interne sono in legno, le finestre e le portefinestre sono in alluminio preverniciato. L'unità immobiliare è opportunamente dotata di impianto idrico ed elettrico sottotraccia. L'impianto elettrico è completo di corpi illuminanti, prese, interruttori e quadro elettrico. Alcuni ambienti sono dotati di elementi climatizzatori per il raffrescamento estivo. L'impianto di riscaldamento, invece, è del tutto assente, difatti non sono presenti elementi radiatori, mentre è presente la caldaia ma priva di allaccio metano. L'immobile, pur risultando un sottotetto non abitabile, è collegato alla rete di distribuzione idrica comunale per la fornitura idrica domestica, nonché alla rete fognaria per lo smaltimento dei reflui civili. Le rifiniture esterne del fabbricato sono complete e si presentano in discreto stato manutentivo. L'unità immobiliare identificata con il sottotetto posto al piano secondo (particella 779 sub 3), per i vani principali e accessori diretti, al lordo delle murature interne e delle murature esterne/perimetrali (fino alla mezzeria nei tratti confinanti), sviluppa una superficie coperta lorda pari a m^2 146,00. Le pertinenze esclusive esterne, al lordo delle murature esterne/perimetrali, si compongono di un terrazzo di m^2 23,00. Considerato, come anzidetto, che questa unità immobiliare risulta realizzata in netta difformità ai titoli autorizzativi e che lo stesso non rientra nelle previsioni di sanabilità, ai fini della determinazione del valore commerciale, come espressamente richiesto dal G.E., si prenderà in considerazione il **valore d'uso** dello stesso, pari al valore di mercato di un immobile regolare e destinato a sottotetto non abitabile (deposito) e abbattuto di una aliquota percentuale pari al 50%.

L'immobile oggetto di esecuzione, sito in Vittoria (RG) nella Via Duca D'Aosta n° 278/B e n° 278/C, è costituito da un appartamento per civile abitazione posto al piano primo, con garage di

Firmato Da: PAGANO FEDERICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 39a2c828a5d8c4dc

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

pertinenza al piano terra e sottotetto non abitabile al piano secondo, per i vani principali e accessori diretti, al lordo delle murature interne e delle murature esterne/perimetrali (fino alla mezzeria nei tratti confinanti), al piano primo sviluppa una superficie coperta lorda pari a m^2 168,00. La pertinenza accessoria non comunicante con i vani principali, al lordo delle murature interne e delle murature esterne/perimetrali (fino alla mezzeria nei tratti confinanti), al piano terra sviluppa una superficie coperta lorda pari a m^2 174,00. La pertinenza accessoria non comunicante con i vani principali, al lordo delle murature interne e delle murature esterne/perimetrali (fino alla mezzeria nei tratti confinanti), al piano secondo sviluppa una superficie coperta lorda pari a m^2 146,00. Le pertinenze esclusive esterne al piano primo, al lordo delle murature esterne/perimetrali, si compongono di un ballatoio di m^2 4,23, mentre le pertinenze esclusive esterne al piano secondo, al lordo delle murature esterne/perimetrali, si compongono di un terrazzo di m^2 23,00.

Determinate le superfici coperte lorde e le superfici scoperte, si procede all'applicazione degli opportuni coefficienti di ragguaglio per omogeneizzare le superfici accessorie a quella principale, al fine di ottenere la superficie commerciale:

- Vani principali e accessori diretti: m^2 168,00 x 100% = m^2 168,00
- Vani e pertinenze accessorie non comunicanti al piano terra: m^2 174,00 x 25% = m^2 43,50
- Vani e pertinenze accessorie non comunicanti al piano primo: m^2 146,00 x 25% = m^2 36,50, il cui valore d'uso corrispondente = m^2 36,50 x 50% = m^2 18,25
- Pertinenze esclusive di ornamento - ballatoio: m^2 4,23 x 30% = m^2 1,29
- Pertinenze esclusive di ornamento - terrazzo: m^2 (23,00 x 30%) = m^2 6,90

La superficie commerciale, con riferimento al D.P.R. n° 138 del 23 Marzo 1998, è pari alla somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile, corrispondente a m^2 238,00 (arrotondato al m^2 per eccesso della somma corrispondente a m^2 237,94).

Metodo di stima – Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile in oggetto, tra i

Firmato Da: PAGANO FEDERICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 39a2c828a5d8c4dc

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

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

Il riferimento al valore unitario degli immobili con caratteristiche similari, secondo i parametri sopradescritti, si è tenuto conto del particolare momento del mercato immobiliare e del periodo considerato. Il parametro tecnico, utilizzato come elemento di confronto tra i beni simili e l'immobile in oggetto con il metodo uniparametrico uniequazionale, è il parametro fisico "unità di misura della superficie" espresso in m^2, secondo la seguente equazione:

$$\mathbf{Vf : Sf = \sum Vf : \sum Sf}$$

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

Sf = superficie dell'immobile in oggetto;

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

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

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

Firmato Da: PAGANO FEDERICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 39a2c828a5d8c4dc

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

$$\mathbf{Vf = Sf \times (\sum Vf / \sum Sf)}$$

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

Valore commerciale – Da indagini eseguite su beni ubicati urbanisticamente in Zona Territoriale Omogenea B3 del vigente P.R.G. del Comune di Vittoria, nella medesima Via Duca d'Aosta n° 278/B e n° 278/C e con caratteristiche simili al bene in oggetto, in considerazione della consistenza, destinazione d'uso, data di costruzione, stato di conservazione, nonché delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile in oggetto, si è potuto dedurre che il valore unitario riferito al m^2 di superficie commerciale è mediamente di € 835,00.

Tra i fattori incidenti sul valore dell'immobile in oggetto, si osserva che l'unità immobiliare si presenta di buona luminosità ed esposizione, un modesto stato di conservazione e manutenzione. Infine, si osserva che l'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Vittoria al Foglio di Mappa 221 particella 799 sub 1, 2 e 3, è un edificio privo ascensore, pertanto il coefficiente di merito individuato è pari al 90% del valore commerciale sopra determinato. Dunque, in ragione degli anzidetti adeguamenti e correzioni, applicando il coefficiente di merito individuato, il valore commerciale unitario risulta:

€ 835 x 90% = **€ 750,00**

Per l'immobile oggetto di esecuzione, sito in Vittoria (RG) nella Via Duca D'Aosta n° 278/B e n° 278/C, costituito da un appartamento per civile abitazione posto al piano primo, con garage di pertinenza al piano terra e sottotetto non abitabile al piano secondo, identificato al N.C.E.U. del Comune di Vittoria al Foglio di Mappa 221 particella 799 sub 1, 2 e 3, il valore è così determinato:

superficie commerciale x valore unitario = m^2 238,00 x €/m^2 750,00 = **€ 178.500,00**

Si procede, come espressamente richiesto nell'incarico conferito dal G.E., all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché

Firmato Da: PAGANO FEDERICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 39a2c828a5d8c4dc

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal sottoscritto Perito Estimatore, quindi: € 178.500,00 – 15% = € **151.725,00**

Pertanto, il valore dell'immobile, comprensivo del citato abbattimento forfettario, risulta essere pari a € 151.725,00 (euro centocinquantaunosettecentoventicinque/00). A questo valore occorre ancora sottrarre i costi stimati per sanare la diversa distribuzione degli spazi interni, i costi stimati per la presentazione dei necessari atti di aggiornamento catastale (DoCFA), i costi stimati per il rilascio del Certificato di Agibilità, nonché i costi stimati per la redazione e registrazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Indicazione del valore finale del bene

In considerazione dei costi stimati per sanare la diversa distribuzione degli spazi interni, i costi stimati per la presentazione dei necessari atti di aggiornamento catastale (DoCFA), i costi stimati per il rilascio del Certificato di Agibilità, nonché i costi stimati per la redazione e registrazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), si procede alla correzione del valore precedentemente determinato, con la decurtazione degli anzidetti costi come di seguito riportato:

€ 151.725,00 – € 1.000,00 – € 500,00 – € 500,00 – € 2.000,00 – € 250,00 = **€ 147.475,00**

Il valore dell'immobile, al netto degli anzidetti costi di regolarizzazione, è stato determinato pari a € 147.475,00 (euro centoquarantasettemilaquattrocentosettantacinque/00.

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

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

Tanto si è ritenuto di precisare.

Firmato Da: PAGANO FEDERICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 39a2c828a5d8c4dc

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Si allegano alla presente:

- ✓ Allegato A – Atti catastali (Visure storiche delle particelle 799 sub 1, 2 e 3, Planimetrie catastali delle particelle 799 sub 1, 2 e 3, estratto del Foglio di Mappa 221 del Comune di Vittoria);
- ✓ Allegato B – Concessione Edilizia in sanatoria n° 156, rilasciata in data 27 Aprile 1995 competente Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria; Concessione Edilizia n° 555, rilasciata in data 04 dicembre 2003 competente Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria;
- ✓ Allegato C – Documentazione fotografica.

Ragusa, 02 gennaio 2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Dottoressa Agronomo FEDERICA PAGANO

Firmato Da: PAGANO FEDERICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 39a2c828a5d8c4dc

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Schema riepilogativo: SCHEDA SINTETICA

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

Esec. 161/2021 contro: [redacted] +1, c.f.: [redacted] **Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda** **Custode Giudiziario Avv. Monica Occhipinti** **Esperto del procedimento: Dottoressa Agronomo Federica Pagano**	
Diritto	Piena Proprietà
Bene	Appartamento per civile abitazione appartenente alla categoria catastale "abitazione di tipo economico", che si trova al piano primo, Via Duca d'Aosta n°278/B, con annesso garage al piano terra con ingresso da Via Duca d'Aosta n° 278/C, locale sottotetto al piano secondo.
Ubicazione	Comune di Vittoria, Via Duca d'Aosta n° 278/B e 278/C (Coordinate Geografiche: 36.942608, 14.525279)
Titolarità	Proprietà esclusiva nella misura di ½ ciascuno dei debitori esecutati, con atto di compravendita del 05 giugno 1980, a rogito Notaio Giovanni Longobardo in Vittoria (RG), repertorio n° 37598, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 02 luglio 1980 ai nn. 8761 R.G. e 8004 R.P..
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale al 05/06/1980, a rogito Notaio Giovanni Longobardo in Vittori (RG), trascritto in data 02 Luglio 1980 ai nn. 8761 R.G. e 8004 R.P..
Dati Catastali	Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Vittoria Sezione A del Foglio di Mappa 221 particella 799 sub 1, 2 e 3.
Lotto	Lotto n° 1 (lotto unico).
Occupazione	L'immobile risulta occupato dai soggetti debitori e dalla figlia con il proprio nucleo familiare.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità e Abusi	Riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni all'interno dell'appartamento per civile abitazione al piano primo (particella 799 sub 2): difformità perfettamente sanabile. Relativamente al piano secondo (particella 799 sub 3), catastalmente identificato come lastrico solare, in raffronto sia con la planimetria catastale in atti presso la competente Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali, sia con il progetto architettonico oggetto di Concessione Edilizia n° 555 rilasciata in data 04 dicembre 2003 dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, risultano evidenti variazioni e/o difformità di carattere abusivo rispetto alla consistenza originaria e rispetto alla destinazione d'uso per il quale il sottotetto è stato autorizzato. L'abuso edilizio, in ragione delle ricerche eseguite e degli accertamenti ottenuti, non rientra nella ipotesi di sanabilità.
Immobile insanabile	Il valore d'uso dell'unità immobiliare del piano secondo e censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Vittoria Sezione A del Foglio di Mappa 221 particella 799 sub 3, risulta pari a € 13.687,50.

Firmato Da: PAGANO FEDERICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 39a2c828a5d8c4dc

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Titolarità Urbanistica	Immobile realizzato giusto Concessione Edilizia in sanatoria n° 156, rilasciata in data 27 aprile 1995 dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, composto al piano terra da garage ed al piano primo da abitazione con quattro vani e sei accessori, con copertura piana a lastrico solare praticabile. Successivamente, con Concessione Edilizia n° 555, rilasciata in data 04 dicembre 2003 dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, è stata concessa l'esecuzione dei lavori di costruzione della copertura a tetto sul lastrico solare dell'immobile, per realizzare un sottotetto non abitabile.
Agibilità/Abitabilità	Assente.
Divisibilità	- *Non Pertinente* -
Valore di Mercato	€ 178.500,00
Valore di Vendita Forzata	**€ 147.475,00**
Valore del Canone di Mercato	- *Non Pertinente* -
Vendibilità e motivo	Appartamento per civile abitazione posto al piano primo, con garage di pertinenza al piano terra e sottotetto non abitabile al piano secondo. Il sottotetto non abitabile è caratterizzato da variazioni e/o difformità di carattere abusivo rispetto alla consistenza originaria e rispetto alla destinazione d'uso per il quale il sottotetto è stato autorizzato (l'abuso edilizio non rientra nella ipotesi di sanabilità). Nel complesso è possibile esprimere giudizio positivo sulla vendibilità dell'immobile.
Vincoli	Vincoli urbanistici definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Vittoria, per la Zona Territoriale Omogena B3 del vigente P.R.G. del Comune di Vittoria, che giusto art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione, rappresenta la "*zona residenziale*".
Edilizia agevolata	- *Non Pertinente* -
Oneri	I costi di regolarizzazione incidenti sul valore dell'immobile sono: - costi stimati per sanare la diversa distribuzione degli spazi interni € 1.000,00; - costi stimati per la presentazione dei necessari atti di aggiornamento catastale (DoCFA) € 1.000,00; - costi stimati per il rilascio del Certificato di Agibilità € 2.000,00; - costi stimati per la redazione e registrazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) € 250,00.
APE	Come disposto dal G.E., l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) sarà predisposto solo dopo il versamento del saldo prezzo e prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

Firmato Da: PAGANO FEDERICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 39a2c828a5d8c4dc

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	**Iscrizioni**
	Iscrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa ai nn. 16860 R.G. e 3909 R.P. del 14 agosto 2008 - Ipoteca volontaria derivante da garanzia di mutuo fondiario, giusto atto a rogito notaio Scifo Maria in Vittoria repertorio 12992/3725 del 11 agosto 2008, a favore [redacted] contro [redacted] per gli immobili identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Vittoria al Foglio di Mappa 221 particella 799 sub 1 e 2.
	Trascrizioni
	Trascrizione ai nn. 11499 R.G. e 7953 R.P. del 15 luglio 2021 - verbale di pignoramento immobili, notificato dal Tribunale di Ragusa in data 30 giugno 2021, repertorio 1704, a favore [redacted] contro [redacted] per gli immobili identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Vittoria al Foglio di Mappa 221 particella 799 sub 1, 2 e 3.
	Trascrizione ai nn. 5331 R.G. e 4246 R.P. del 09 maggio 1995 - Concessione Edilizia del Comune di Vittoria (RG) del 27 aprile 1995, repertorio n° 156, per gli immobili identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Vittoria al Foglio di Mappa 221 particella 799 sub 1, 2 e 3.
	Trascrizione ai nn. 20170 R.G. e 15355 R.P. del 22 dicembre 2003 - Concessione Edilizia del Comune di Vittoria (RG) del 04 dicembre 2003, repertorio n° 555, per gli immobili identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Vittoria al Foglio di Mappa 221 particella 799 sub 1, 2 e 3.

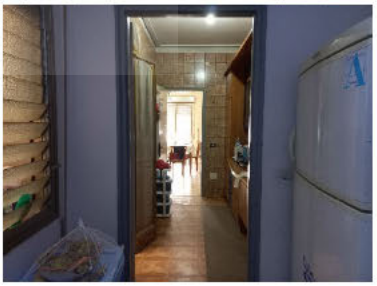
Firmato Da: PAGANO FEDERICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 39a2c828a5d8c4dc

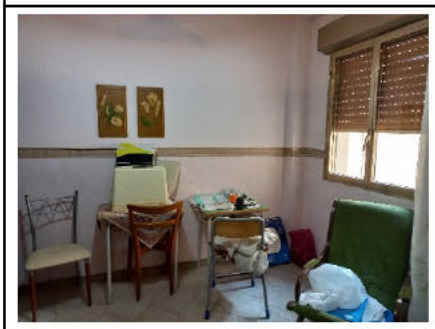
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

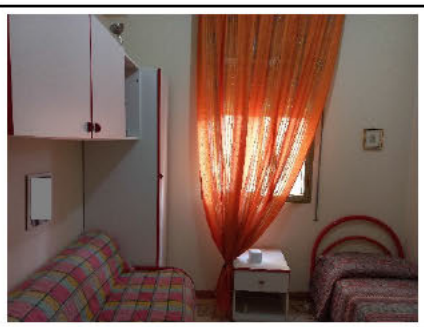
Schema riepilogativo: SCHEDA IMMOBILE

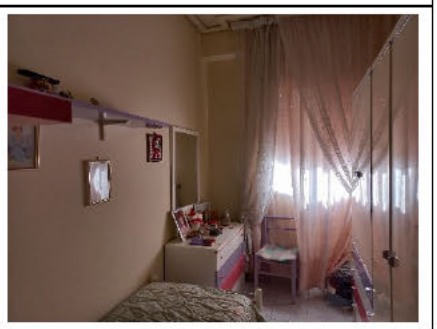
Allegato 4 del decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c., nomina del perito estimatore e del custode giudiziario

Descrizione	Appartamento per civile abitazione appartenente alla categoria catastale "abitazione di tipo economico", che si trova al piano primo, Via Duca d'Aosta n°278/B, con annesso garage al piano terra con ingresso da Via Duca d'Aosta n° 278/C, locale sottotetto al piano secondo. Censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Vittoria al Foglio di Mappa 221 particella 799 sub 1-2 e 3.			
Destinazione	Appartamento per civile abitazione.			
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m^2)	Indice	Sup. Commerc. (m^2)
Superficie principale	S1	168,00	1,00	168,00
Superficie balconi	SUB	4,23	0,30	1,29
Superficie terrazzo	SUT	23,00	0,30	6,90
Superficie pertinenze	SUP_{terra}	174,00	0,25	43,50
Superficie pertinenze	$SUP_{secondo}$	146,00	0,25	36,50 x 50%
Superficie commerciale	(SUP)			m^2 238,00
Valore di Mercato			**€ 178.500,00**	
Valore di stima di VENDITA FORZATA			**€ 147.475,00**	
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)			**€./mese 000,00**	









Firmato Da: PAGANO FEDERICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 39a2c828a5d8c4dc

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Firmato Da: PAGANO FEDERICA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 39a2c828a5d8c4dc

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009