

**Ing. Carmelo LA FERLA**

Via Risorgimento n.4/B  
97015 Modica (RG)

## TRIBUNALE DI RAGUSA

**Oggetto:** Incarico di stima dei beni pignorati relativo alla  
Procedura esecutiva immobiliare n. 29/2023 R. G. Es.

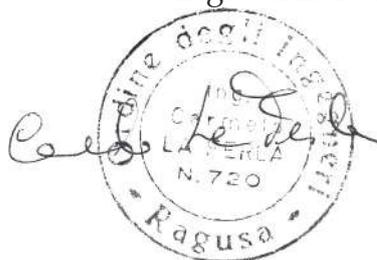
**Elaborato:** Relazione di stima -lotto unico

fabbricato sito a Vittoria (frazione Scoglitti) in via Pescara n. 20-22,  
identificato al Catasto Urbano al foglio 166, particella 1045, sub 2-3-  
4, così formato:

- immobile U1 appartamento per civile abitazione su due livelli;
- immobile U2 lastrico solare;
- immobile U3 garage

### IL TECNICO INCARICATO

Ing. Carmelo La Ferla



ALLEGATO N.4  
(SCHEMA SINTETICA E SCHEMA IMMOBILE)

Procedura esecutiva immobiliare n. 29/2023 R. G. Es.	
Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda Custode Giudiziario Avv. Mirta Paternò Esperto del procedimento: ing. Carmelo La Ferla	
Diritto	Nuda proprietà per 1/3 ciascuno XXXX, xxxxxx, xxxxxx; usufrutto per 1/2 ciascuno Xxxxxx e Yyyyy in regime di separazione legale dei beni
Bene (lotto unico)	fabbricato sito a Vittoria (frazione Scoglitti) in via Pescara n. 20-22, così formato: - immobile U1 appartamento per civile abitazione su due livelli - immobile U2 lastrico solare - immobile U3 garage
Ubicazione	Comune di Vittoria (frazione Scoglitti) in via Pescara n. 20-22 (Coord. Geografiche: 36.894141, 14.431871)
Titolarità	atto di compravendita del 02/10/2002 ricevuto dal Notaio  rep. 104292, trascritto il 05/10/2002 ai nn. 14663/11906
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.
Dati Catastali	<input type="checkbox"/> C.U. del comune di Vittoria al foglio 166, particella 1045, sub 2-3-4
Lotto unico	fabbricato sito a Vittoria (frazione Scoglitti) in via Pescara n. 20-22, così formato: - immobile U1 appartamento per civile abitazione su due livelli - immobile U2 lastrico solare - immobile U3 garage
Occupazione	Occupato dal debitore residente Xxxxxxxx
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi	esistono delle difformità rispetto alla planimetria catastale dell'unità U3
Immobile insanabile	No

Titolarità Urbanistica	C.E. n. 78 del 10/06/1983; Richiesta Condono edilizio n. 8809 del 27/02/1995 (non ritirata la Concessione edilizia in sanatoria)	
Agibilità/Abitabilità	NO	
Divisibilità	-	
Valore di Mercato		<b>€. 214.000,00</b>
Valore di Vendita Forzata		<b>€. 180.000,00</b>
Vendibilità e motivo	Bene ricadente in area urbana (zona balneare) con attuale debole mercato	
Vincoli	Solo quelli relativi al ritiro della C.E. in sanatoria e catastale	
Edilizia agevolata	-	
Oneri	Per regolarizzazione già decurtati pari a euro 1.400,00	
APE/CDU	I presumibili costi di redazione dell'APE ammontano a euro 500,00	
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<b>Iscrizioni</b>	
	<b>U1 e U2</b>	
	- <u>trascrizione</u> del 05/10/2002 - Registro Particolare 11906 Registro Generale 14663 - Notaio [redacted] Rep. 104292 del 02/10/2002 - compravendita	
	- <u>Iscrizione di ipoteca volontaria</u> NN. 14664/ 1864 del 05/10/2002 - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario del 02/10/2002 Rep. 104293 Notaio [redacted]	
	- <u>Iscrizione di ipoteca legale</u> NN. 8362/3215 del 26/04/2004 N. 602 del 12/03/2004 Rep. 103/3367.	
	- <u>Iscrizione di ipoteca legale</u> NN.23710/8112 del 08/11/2004 del 23/09/2004 Rep. 103/4845	
	- <u>Iscrizione di ipoteca legale</u> del 04/02/2005 - Registro Particolare 1020 Registro Generale 2591	
	- <u>Iscrizione di ipoteca giudiziale</u> NN. 4276d 013 del 14/02/2007	
	- <u>Iscrizione di ipoteca legale</u> NN. 4957/1234 del 22/02/2007 – ai sensi art.77 DPR	

	<p>602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 e dal D.LGS. 193/01 del 01/02/2007 Rep. 100819/103</p> <p>- <u>Iscrizione di ipoteca legale</u> del 01/02/2013 - Registro Particolare 207 Registro Generale 1560</p> <p>- <u>Iscrizione di ipoteca legale</u> del 17/10/2014 - Registro Particolare 1764 Registro Generale 13488</p> <p>- <u>Iscrizione di ipoteca</u> conc. amministrativa/riscossione del 01/12/2016 - Registro Particolare 2977 Registro Generale 16509</p> <p>- <u>Iscrizione di ipoteca volontaria</u> NN. 13775/14d5 del 31/08/2022 - ipoteca in rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo fondiario Numero di registro particolare 1864 del 05/10/2002</p> <p>- <u>trascrizione</u> NN. 4118/2960 del 13/03/2023 – Verbale di pignoramento del 27/01/2023 Rep. 177 notificato dall'ufficiale giudiziario TRIBUNALE DI RAGUSA.</p> <p><b>U3</b></p> <p>- <u>Iscrizione di ipoteca legale</u> del 04/02/2005 - Registro Particolare 1020 Registro Generale 2591</p> <p>- <u>Iscrizione di ipoteca legale</u> del 01/02/2013 - Registro Particolare 207 Registro Generale 1560</p> <p>- <u>Iscrizione di ipoteca legale</u> del 17/10/2014 - Registro Particolare 1764 Registro Generale 13488</p> <p>- <u>Iscrizione di ipoteca</u> conc. amministrativa/riscossione del 01/12/2016 - Registro Particolare 2977 Registro Generale 16509</p> <p>- <u>Iscrizione di ipoteca volontaria</u> NN. 13775/14d5 del 31/08/2022 - ipoteca in rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo fondiario Numero di registro particolare 1864 del 05/10/2002,</p>
--	--

	<p>- <u>trascrizione</u> NN. 4118/2960 del 13/03/2023 – Verbale di pignoramento del 27/01/2023 Rep. 177 notificato dall'ufficiale giudiziario TRIBUNALE DI RAGUSA a</p> <p>Non esistono altri vincoli o oneri gravanti sui beni costituenti il lotto.</p>
--	---



## Indice

Sintesi estimativa (allegato 4)	2
Premessa	8
1. Cause del procedimento in corso	8
2. Contenuti del mandato	9
3. Operazioni peritali	9
3.1 Operazioni e verifiche sui luoghi	9
3.2 Acquisizione atti e documenti	9
4. Risposte al mandato	10
4.1 Controllo e completezza della documentazione in atti	10
4.2 Identificazione dei beni pignorati e formazione dei lotti	10
Relazione tecnica di stima – lotto unico	13
Allegati	



## Elenco allegati

- 1 rilievo fotografico
- 2 visura catastale -Fg 166 – p.lla 1045 – sub 2
- 3 visura catastale -Fg 166 – p.lla 1045 – sub 3
- 4 visura catastale -Fg 166 – p.lla 1045 – sub 4
- 5 planimetria catastale - Fg 166 – p.lla 1045 – sub 2
- 6 planimetria catastale - Fg 166 – p.lla 1045 – sub 3
- 7 planimetria catastale - Fg 166 – p.lla 1045 – sub 4
- 8 copia atto di provenienza
- 9 ispezione ipotecaria - Fg 166 – p.lla 1045 – sub 2
- 10 ispezione ipotecaria - Fg 166 – p.lla 1045 – sub 3
- 11 ispezione ipotecaria - Fg 166 – p.lla 1045 – sub 4
- 12 C.E. n. 78 del 10/06/1983
- 13 richiesta di condono n. 8809 del 27/02/1995
- 14 pianta da rilievo immobile U1 – piano primo (con punti di scatto foto)
- 15 pianta da rilievo immobile U1 – piano secondo (con punti di scatto foto)
- 16 pianta da rilievo immobile U2 – lastrico (con punti di scatto foto)
- 17 pianta da rilievo immobile U3 – garage (con punti di scatto foto)
- 18 pagamenti oneri condono n. 8809 del 27/02/1995
- 19 certificato di residenza storico di Xxxxxxxx

### **Premessa**

Il sottoscritto Ing. Carmelo LA FERLA con studio a Modica (RG) in via Risorgimento n. 4/B, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 720, con provvedimento del 01/05/2023 è stato nominato dal Giudice Dott. G. O. RAPISARDA per lo svolgimento di perizia tecnica di stima relativa alla Procedura esecutiva immobiliare n. 29/2023 R. G..

In data 04/05/2023 lo stesso ha prestato il giuramento di rito con accettazione dell'incarico. Dopo aver ottemperato a tutte le operazioni necessarie per rispondere al mandato conferito, il sottoscritto ha redatto la presente Relazione di Stima, suddivisa nei seguenti quattro punti:

- 1) cause del procedimento in corso;
- 2) contenuti del mandato;
- 3) operazioni peritali;
- 4) risposte al mandato.

#### **1. Cause del procedimento in corso**

A seguito di inadempienza nei riguardi del pagamento del debito da parte di XXXXXXXX e YYYYYY (come terzi datori di ipoteca) a favore di dddddd è seguito atto di pignoramento nei confronti dei debitori dei seguenti immobili offerti in garanzia (come riportato nell'atto di pignoramento):

- *“immobile sito in Vittoria (frazione Scoglitti) in via Pescara nn. 20-22, confina con proprietà di ....., di ..... e detta via Pescara, composto da:*
- *appartamento per civile abitazione riportato nel NCEU del comune di Vittoria al foglio 166, particella 1045, sub 2, cat. A/2, vani 7,5, classe 2. z.c. 2, piano 1 e 2;*

- lastrico solare riportato nel NCEU del comune di Vittoria al foglio 166, particella 1045, sub 3, cat. F/5, consistenza 83 mq, piano 3;

- immobile riportato nel NCEU del comune di Vittoria al foglio 166, particella 1045, sub 4, cat. C/6, mq 78, classe 3. z.c. 2, piano terra (identificativo precedente foglio 166, particella 1045, sub 1”.

## **2. Contenuti del mandato**

Unitamente all’incarico, il G.E. sottoponeva al sottoscritto le disposizioni da seguire come riportate nella nomina del 01/05/2023.

## **3. Operazioni peritali**

### **3.1 Operazioni e verifiche sui luoghi**

Esaminati gli atti del fascicolo, il sottoscritto dopo aver preso accordi con il custode giudiziario avv. Mirta Paternò e inviata apposita comunicazione in merito all’inizio delle operazioni peritali per il giorno 15/06/2023 alle ore 10.30 direttamente sui luoghi.

Alla data ed orario di cui sopra il sottoscritto insieme al custode si è recato sui luoghi e alla presenza del sig. Xxxxxxxx ha dato inizio alle operazioni peritali effettuando il rilievo metrico e fotografico degli immobili. Alle ore 11.45, concluse tali operazioni, è stato redatto il verbale

### **3.2 Acquisizione atti e documenti**

Il sottoscritto, in data 25/05/2023 si è recato presso l’Archivio notarile distrettuale di Ragusa per avere copia dell’Atto di provenienza. In data 29/12/2023 e 12/01/2024 si è recato presso l’Ufficio tecnico e l’Ufficio Anagrafe del Comune di Vittoria per visionare e richiedere copia della

documentazione urbanistica sugli immobili e certificato di residenza dei debitori.

Ha acquisito per via telematica le documentazioni catastali, ipotecarie e ricerca di compravendite di immobili comparabili.

#### 4. Risposte al mandato

##### 4.1 Controllo completezza della documentazione in atti

Esaminati gli atti del fascicolo, il sottoscritto dopo i controlli presso i competenti uffici dell’Agenzia del Territorio, constatava che i dati riportati nel pignoramento risultano completi e corrispondenti con le certificazioni catastali attuali. Bisogna solo annotare che l’immobile individuato al foglio 166, particella 1045, sub 4, categoria C/6 proviene dalla soppressione del sub 1 che aveva categoria C/2, come risulta anche dall’atto di provenienza. Nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale non sono elencate alcune formalità relative a ipoteche derivanti da ruoli.

##### 4.2 Identificazione dei beni pignorati e formazione lotti

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono attualmente identificate al Catasto fabbricati del Comune di Vittoria come di seguito specificato (allegato n. 2-3-4):

Tabella 1

<b>Unità imm.</b>	<b>Foglio</b>	<b>P.Illa</b>	<b>Sub</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Sup. catastale</b>	<b>Rendita catastale</b>	<b>Indirizzo e ubicazione</b>
U1	166	1045	2	A/2	2	7,5 vani	158 m <sup>2</sup> (149 m <sup>2</sup> )	€ 329,24	Via PESCARA n. 20 Piano 1 - 2
U2	166	1045	3	F/5	-	83 mq	-	-	Via PESCARA n. 20 Piano 3
U3	166	1045	4	C/6	3	78 mq	87 m <sup>2</sup>	€ 112,79	Via PESCARA n. 22 Piano T

La proprietà delle unità immobiliari, come prima identificate è riportata nel seguente prospetto:

Tabella 2

<b>Unità imm.</b>	<b>Foglio</b>	<b>P.Illa</b>	<b>Sub</b>	<b>Proprietà</b>
				XXXXXXXXX
				Nuda Proprietà per 1/3
				XXXXXXXXX
U1-	166	1045	2	Nuda Proprietà per 1/3
U2-	166	1045	3	XXXXXXXXX
U3	166	1045	4	Nuda Proprietà per 1/3
				XXXXXXXXX
				Usufrutto per 1/2
				YYYYY Usufrutto per 1/2

Per la formazione dei lotti, dopo le verifiche della documentazione e quelle sui luoghi, occorre fare le seguenti considerazioni.

L'unità U3 potrebbe avere una sua autonoma funzionalità potendo essere considerata non pertinenziale agli altri immobili a parte le utenze in comune con conseguenti servitù (serbatoio e autoclave che alimentano i piani superiori). Ai fini della possibilità di vendita come lotto separato è stata effettuata indagine di mercato presso locali agenti immobiliari dalla quale è emerso che per la frazione di Scoglitti risulta quasi mancante un mercato di tali tipologie di immobili (garage). Di contro la maggior parte degli immobili residenziali presenti sul mercato immobiliare hanno in dotazione locali garage più o meno estesi.

Inoltre anche se il locale garage è stato costruito in virtù di C.E. n. 78 del 10/06/1983 alcune modifiche interne successive sono inserite nella richiesta di Concessione in Sanatoria secondo la L. 724/94 (prot. 8809) presentata per le sopraelevazioni, per cui risulta più corretto mantenere unificati gli immobili.

Tale circostanze consigliano la formazione di un **lotto unico** di vendita come di seguito specificato:

### **LOTTO UNICO**

Il lotto consiste in fabbricato sito a Vittoria (frazione Scoglitti) in via Pescara n. 20-22, confinante ad est con proprietà Yyyyy, a nord con via Pescara, a sud ed ovest con altra proprietà, così formato:

- immobile U1 appartamento per civile abitazione su due livelli sito a Vittoria (frazione Scoglitti) in via Pescara n. 20-22, riportato nel NCEU del comune di Vittoria al foglio 166, particella 1045, sub 2, cat. A/2, vani 7,5, classe 2. z.c. 2, piano 1 e 2;
- immobile U2 lastrico solare riportato nel NCEU del comune di Vittoria al foglio 166, particella 1045, sub 3, cat. F/5, consistenza 83 mq, piano 3;
- - immobile U3 riportato nel NCEU del comune di Vittoria al foglio 166, particella 1045, sub 4, cat. C/6, mq 78, classe 3. z.c. 2, piano terra (identificativo precedente foglio 166, particella 1045, sub 1”.

## RELAZIONE TECNICA DI STIMA - LOTTO UNICO

### **a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

Il lotto costituito da fabbricato sito a Vittoria (frazione Scoglitti) in via Pescara n. 20-22, confinante ad est con proprietà Yyyyy, a nord con via Pescara, a sud ed ovest con altra proprietà, è così composto:

- immobile U1 appartamento per civile abitazione su due livelli sito a Vittoria (frazione Scoglitti) in via Pescara n. 20-22, riportato nel NCEU del comune di Vittoria al foglio 166, particella 1045, sub 2, cat. A/2, vani 7,5, classe 2. z.c. 2, piano 1 e 2;
- immobile U2 lastrico solare riportato nel NCEU del comune di Vittoria al foglio 166, particella 1045, sub 3, cat. F/5, consistenza 83 mq, piano 3;
- - immobile U3 riportato nel NCEU del comune di Vittoria al foglio 166, particella 1045, sub 4, cat. C/6, mq 78, classe 3. z.c. 2, piano terra (identificativo precedente foglio 166, particella 1045, sub 1”).

#### **Identificazione catastale**

Identificati al Catasto fabbricati del Comune di Vittoria come segue (allegato 2-3-4):

<i>Unità imm.</i>	<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. catastale</i>	<i>Rendita catastale</i>	<i>Indirizzo e ubicazione</i>
U1	166	1045	2	A/2	2	7,5 vani	158 m <sup>2</sup> (149 m <sup>2</sup> )	€ 329,24	Via PESCARA n. 20 Piano 1 - 2
U2	166	1045	3	F/5	-	83 mq	-	-	Via PESCARA n. 20 Piano 3
U3	166	1045	4	C/6	3	78 mq	87 m <sup>2</sup>	€ 112,79	Via PESCARA n. 22 Piano T

Di tali immobili esistono le seguenti planimetrie catastali:

- immobile U1: presentata il 28/03/1990 (allegato 5);
- immobile U2: presentata il 28/03/1990 (allegato 6);
- immobile U3: ultima presentata il 31/07/2002 (allegato 7);

### **Conformità catastale**

#### **Bene U1 e U2**

La planimetria catastale (allegato n. 5-6) risulta conforme allo stato attuale verificato sui luoghi e agli elaborati presenti nella domanda di condono n. 8809/95:

#### **Bene U3**

La planimetria catastale (allegato n. 7) risulta non conforme allo stato attuale e a quanto riportato nella C.E. n. 78 del 10/06/1983, ma risulta aderente agli elaborati presentati nella richiesta di condono n. 8809/95.

Più precisamente:

- nella planimetria catastale manca la ripartizione interna;
- risultano altre lievi differenze in alcune misure rilevate.

Di seguito l'ubicazione in mappa (da Google maps).



Ubicazione fabbricato

## b) PROPRIETÀ DEI BENI

La proprietà delle unità immobiliari, come prima identificate è riportata nel seguente prospetto:

<i>Unità imm.</i>	<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Proprietà</i>
				XXXXXXXXX
				Nuda Proprietà per 1/3
				XXXXXXXXX
U1-	166	1045	2	Nuda Proprietà per 1/3
U2-	166	1045	3	XXXXXXXXX
U3	166	1045	4	Nuda Proprietà per 1/3
				XXXXXXXXX
				Usufrutto per 1/2
				YYYYY Usufrutto per 1/2

### Provenienza ventennale

Di seguito sono riportati i passaggi che determinano l'esatta provenienza del bene pignorato in capo ai debitori.

Il lotto appartiene ai soggetti con i diritti e quote prima elencati in forza di atto di compravendita del 02/10/2002 ricevuto dal Notaio [REDACTED]

Incarico di stima – Procedura esecutiva immobiliare n 29/2023 R. G.E.

rep. 104292, trascritto il 05/10/2002 ai nn. 14663/11906 (allegato n. 8), da potere di ....., Yyyyy , Yyyyy e Yyyyy. Ai quali era pervenuto per successione in morte di Yyyyy (den. n. 245-vol. n. 204). In merito alla quota di Yyyyy si conferma quanto riportato in relazione notarile; la quota di usufrutto per ½ comunque resta invariata.

### **c) FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI**

---

Dalle verifiche effettuate la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento sui beni pignorati risulta regolare.

Come da ultima ispezione ipotecaria del 19/01/2023 sui beni non risultano nuove iscrizioni o trascrizioni dopo il pignoramento (allegato n. 9-10-11).

Di seguito si riportano gli estremi delle iscrizioni e trascrizioni presenti.

*Formalità pregiudizievoli nel ventennio*

*U1 e U2 (allegato n. 9-10)*

- trascrizione del 05/10/2002 - Registro Particolare 11906 Registro Generale 14663 - Notaio ██████████ Rep. 104292 del 02/10/2002 - compravendita

- Iscrizione di ipoteca volontaria NN. 14664/ 1864 del 05/10/2002 - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario del 02/10/2002 Rep. 104293 Notaio ██████████

- Iscrizione di ipoteca legale NN. 8362/3215 del 26/04/2004 N. 602 del 12/03/2004 Rep. 103/3367.

- Iscrizione di ipoteca legale NN.23710/8112 del 08/11/2004 del 23/09/2004 Rep. 103/4845

- Iscrizione di ipoteca legale del 04/02/2005 - Registro Particolare 1020  
Registro Generale 2591

- Iscrizione di ipoteca giudiziale NN. 4276d 013 del 14/02/2007 –  
derivante da decreto ingiuntivo del 16/10/2006 Rep. 563.

- Iscrizione di ipoteca legale NN. 4957/1234 del 22/02/2007 – ai sensi  
art.77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 e dal D.LGS. 193/01 del  
01/02/2007 Rep. 100819/

- Iscrizione di ipoteca legale del 01/02/2013 - Registro Particolare 207  
Registro Generale 1560

- Iscrizione di ipoteca legale del 17/10/2014 - Registro Particolare 1764  
Registro Generale 13488

- Iscrizione di ipoteca conc. amministrativa/riscossione del 01/12/2016 -  
Registro Particolare 2977 Registro Generale 16509

- Iscrizione di ipoteca volontaria NN. 13775/14d5 del 31/08/2022 - ipoteca  
in rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo fondiario Numero di  
registro particolare 1864 del 05/10/2002,

- trascrizione NN. 4118/2960 del 13/03/2023 – Verbale di pignoramento  
del 27/01/2023 Rep. 177 notificato dall'ufficiale giudiziario TRIBUNALE  
DI RAGUSA.

*U3 (allegato n.11)*

- Iscrizione di ipoteca legale del 04/02/2005 - Registro Particolare 1020  
Registro Generale 2591

- Iscrizione di ipoteca legale del 01/02/2013 - Registro Particolare 207  
Registro Generale 1560

- Iscrizione di ipoteca legale del 17/10/2014 - Registro Particolare 1764  
Registro Generale 13488

- Iscrizione di ipoteca conc. amministrativa/riscossione del 01/12/2016 -  
Registro Particolare 2977 Registro Generale 16509

- Iscrizione di ipoteca volontaria NN. 13775/14d5 del 31/08/2022 - ipoteca  
in rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo fondiario Numero di  
registro particolare 1864 del 05/10/2002,

- trascrizione NN. 4118/2960 del 13/03/2023 – Verbale di pignoramento  
del 27/01/2023 Rep. 177 notificato dall'ufficiale giudiziario TRIBUNALE  
DI RAGUSA.

Non esistono altri vincoli o oneri gravanti sui beni costituenti il lotto.

#### **d) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA**

---

Secondo il P.R.G. vigente l'edificio ricade in zona BS1 - Zona territoriale  
omogenea residenziale comprendente il nucleo urbano della frazione di  
Scoglitti (art. 24 delle Norme di Attuazione).

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Vittoria  
risulta quanto segue:

##### *immobile U3*

La sua costruzione originaria consistente in locale garage senza  
ripartizione interna al piano terra realizzato su un lotto di terreno di mq  
187 è stata edificata grazie alla C.E. n. 78 del 10/06/1983 rilasciata a nome  
di Yyyyy (allegato n. 12). La ripartizione interna del locale è inserita nella  
richiesta di condono n. 8809 del 27/02/1995 "per difformità alla C.E. n. 78  
del 10/06/1983" a nome di ..... (allegato n. 13). Inoltre tale immobile

riportato attualmente nel NCEU del comune di Vittoria al foglio 166, particella 1045, sub 4, proviene dalla soppressione del sub 1 che aveva categoria C/2 (deposito), poi variato solo al Catasto, senza presentazione di pratica al comune, in garage C/6 il 31/07/2002

(Pratica n. 126817) (allegato n. 4).

La situazione reale verificata durante il sopralluogo è riportata in elaborato da rilievo (allegato n. 17) risulta conforme a quanto riportato in elaborati presentati nella pratica di condono.

#### *immobile U1 e U2*

Tali immobili risultano edificati abusivamente ma è stata presentata richiesta di condono n. 8809 del 27/02/1995 “per difformità alla C.E. n. 78 del 10/06/1983” a nome di ----- (allegato n. 13). La situazione reale verificata durante il sopralluogo è riportata in elaborato da rilievo (allegato n. 14-15-16) risulta conforme a quanto riportato in elaborati presentati nella pratica di condono.

In merito alla regolarità urbanistica, quindi, si può affermare che vi è conformità con quanto inserito nella richiesta di condono n. 8809 del 27/02/1995 “per difformità alla C.E. n. 78 del 10/06/1983” a nome di -----.

Agli atti del comune di Vittoria risulta parere favorevole con prot. 15795 del 17/03/2007 al rilascio della Concessione in Sanatoria con richiesta di pagamento a saldo sia dell’oblazione che degli oneri pagamento che è stato già effettuato (allegato n. 18).

Si stima un costo per il rilascio (marche, diritti, trascrizione) di euro 350,00.

Inoltre occorre presentare la variazione catastale relativa al bene U3 con un costo di euro 250,00 e infine successiva SCA (segnalazione certificata di abitabilità) con un costo presunto in euro 800,00.

#### **e) STATO DI OCCUPAZIONE**

---

I beni oggetto del pignoramento come da dichiarazione del debitore sig. Xxxxxxxx e verifica in sede di sopralluogo (II accesso del 10/07/2023) risultano occupato dallo stesso; tale condizione risulta anche all'Ufficio Anagrafe come da certificato di residenza storico (allegato n. 19). Allo stato attuale non risultano contratti di locazione, anche per brevi periodi.

#### **f) ALTRE INFORMAZIONI**

---

Non risultano altre spese insolute e titoli di terzi occupanti. In merito all'Attestato di Prestazione Energetica, per la parte residenziale non risulta alcuna certificazione presente al CEFA Regione Sicilia. Per l'impianto presente non risulta libretto di impianto. Si presume il costo di euro 500,00 per redazione libretto e APE.

#### **g) DESCRIZIONE DEI BENI**

---

##### **Descrizione commerciale**

La descrizione che segue riporta la situazione rilevata in sede di sopralluogo e riportata nel rilievo planimetrico e fotografico (allegati 1 e 14-15-16-17).

Il lotto si inquadra nella tipologia di edificio per civile abitazione con ampio locale garage al piano terra e residenziale al piano primo e secondo accessibile da scala esterna.

Di seguito vengono riportati gli elementi caratteristici considerando prima il complesso intero edificio e poi le singole unità.

#### Edificio nel suo complesso

L'edificio risulta costruito in parte agli inizi degli anni 80 e successiva sopraelevazione negli anni 90. Ha struttura portante in c.a. a tre elevazioni f.t. Ha esposizione libera su tre lati sud-ovest-nord. I solai sono in c.a. e laterizio. I muri esterni sono realizzati con blocchi in calcare per uno spessore totale di cm 30. La copertura è a terrazza praticabile a cui si accede attraverso vano scala centrale. La facciata dei prospetti non è rifinita e risalente all'epoca della costruzione e risulta nel complesso in condizioni generali degradate; necessitano di interventi di risanamento in diversi punti. Il vano scala esterno ha rivestimento in marmo tipo botticino. Non è presente vano ascensore.

L'edificio è ubicato in zona centrale urbana nella frazione marinara di Scoglitti, a circa m 350 dalla spiaggia, con nelle vicinanze tutti i servizi necessari.

#### Bene U1 e U2 – appartamento per civile abitazione al piano primo e secondo con lastrico solare accessibile

L'immobile si sviluppa su due livelli al piano primo e secondo dell'edificio, raggiungibile con vano scala esterno avente accesso al civ. 20 di via Pescara.

Il bene quindi presenta barriere architettoniche il cui superamento, in considerazione degli spazi e volumi disponibili, non risulta possibile.

Dal vano scala non coperto si accede ad una zona verandata da cui da una struttura in alluminio vetrata si accede al vano soggiorno che insieme a cucina e bagno compongono il piano primo. Dal soggiorno a tutta altezza attraverso scala a chiocciola con struttura autoportante in acciaio si raggiunge il piano secondo formato da un disimpegno, 3 camere, 1 bagno e ripostiglio.

Da un punto di vista funzionale, si riporta di seguito la distribuzione degli ambienti interni e dei locali accessori con le relative dimensioni:

piano primo (U1)

<i>Ambiente</i>	<i>esposizione</i>	<i>sup. netta (m<sup>2</sup>)</i>	<i>altezza (m)</i>	<i>Note</i>
soggiorno	ovest	28,10	4,75	
cucina	Nord-est	9,95	2,60	Altezza sotto i limiti di abitabilità
bagno.	Sud-ovest	4,85	2,60	Altezza sotto i limiti di abitabilità
Veranda coperta	Sud-est	46,60	2,40	
Balconi	nord	18,90	-	
giardino	-	71,50	-	

piano secondo (U1)

<i>Ambiente</i>	<i>esposizione</i>	<i>sup. netta (m<sup>2</sup>)</i>	<i>altezza (m)</i>	<i>Note</i>
Ingr. disim.		17,90	2,15	
Camera 1	Sud-est	13,60	2,75	
Camera 2	sud	14,30	2,75	
Camera 3	nord	10,10	2,75	
bagno	est	8,40	2,75-2,60	rialzo pavimento
Rip.	Nord-est	6,40	2,75-2,60	rialzo pavimento

lastrico (U2)

<i>Ambiente</i>	<i>esposizione</i>	<i>sup. netta (m<sup>2</sup>)</i>	<i>altezza (m)</i>	<i>Note</i>
Vano scala	-	15,20		

lastrico	-	78,60		Non pavimentato
----------	---	-------	--	-----------------

garage (U3)

Ambiente	esposizione	sup. netta (m <sup>2</sup> )	altezza (m)	Note
garage	-	43,20	2,80	
Vano sgombero	-	11,70	2,80	
Vano sgombero	-	14,70	2,80	
vano		6,10	2,80	Pareti vetrate
wc		2,20	2,80	

La superficie principale lorda complessiva è pari a:

piano primo: 52,70 m<sup>2</sup>

piano secondo: 105,30 m<sup>2</sup>

**totale 158,00 m<sup>2</sup>**

Il garage ha una superficie lorda di 92,60 m<sup>2</sup>.

La superficie totale calpestabile utile è pari:

piano primo: 42,90 m<sup>2</sup>

piano secondo: 70,70 m<sup>2</sup>

**totale 113,60 m<sup>2</sup>**

Il garage ha una superficie utile di 77,90 m<sup>2</sup>.

Lo stato di conservazione degli ambienti interni dei locali residenziali risulta nel complesso buono. I locali sono tutti sufficientemente aerati ed illuminati grazie alla presenza di finestrate distribuite su tutti gli ambienti. Internamente i pavimenti sono realizzati in monocottura; i rivestimenti della cucina e del bagno con piastrelle di ceramica maiolicate. Le tramezzature sono in mattoni forati; le pareti dei vari ambienti sono tinteggiate con idropittura. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in alluminio preverniciato e vetrocamera. La scala a chiocciola interna è in metallo e legno. Le ringhiere dei balconi sono in ferro.

Per un migliore riscontro si veda il rilievo fotografico (allegato n. 1) e il rilievo planimetrico (allegato n. 14-15-16-17).

Gli impianti esistenti (idrico, elettrico) sono funzionanti e risalenti a circa 25-30 anni fa senza certificazione; è presente un climatizzatore nella parte alta del soggiorno di 24000 BTU/h (anno 2019).

### Calcolo superficie commerciale

Il calcolo della consistenza è stato compiuto con le misure da rilievo metrico, sulla base dei rapporti indicati dal Codice delle valutazioni immobiliari (Tecnoborsa 2018) e comprende la superficie principale (lorda) e le superfici secondarie dell'immobile, considerate in base ai rapporti mercantili. La superficie commerciale da considerare è riportata nel prospetto seguente:

Principale	Veranda (80%)	Giardino (10% fino a 25 mq eccedenza al 2%)	(balconi e lastrici 25% fino a 25 mq eccedenza al 10%)	Locali accessori (non collegati ai vani principali 20%)	Garage (non collegati ai vani principali 50%)	TOTALE SUP. COMM.
158,00 m <sup>2</sup>	37,10 m <sup>2</sup>	11,80 m <sup>2</sup>	13,50 m <sup>2</sup>	7,00 m <sup>2</sup>	21,60 m <sup>2</sup>	249,00 m <sup>2</sup>

### h) CRITERIO DI STIMA E RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Il metodo di stima utilizzato consente di determinare il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2022) ed il Codice di Tecnoborsa (V edizione, 2018).

Per la scelta del metodo di stima si è tenuto conto delle peculiarità dei beni. Nel caso specifico edificio pluripiano residenziale con locali accessori e garage.

La stima dell'immobile è stata eseguita mediante il metodo del confronto del mercato meglio noto come *market comparison approach (MCA)*. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico economiche. In sintesi il metodo si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari considerate e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore. Per ovvia ragione di comprensibilità espositiva non si riportano le basi teoriche e di calcolo del metodo.

Alla base della stima è la rilevazione dei dati e delle informazioni del mercato immobiliare e dello specifico segmento per l'individuazione dei beni comparabili. Oltre alle informazioni dirette prodotte dal sottoscritto i dati sono stati acquisiti attraverso l'utilizzo della piattaforma online STIMATRIXCity.it che attraverso banca dati geo referenziata permette di individuare i comparabili più congrui. Vista la mancanza di dati nel biennio sono stati considerati dati provenienti da principali network di annunci con le opportune correzioni.

Sono stati individuati n. 3 immobili situati nella stessa zona e facenti parte dello stesso segmento di mercato:

A - immobile al prezzo di euro 260.000,00 riguardante:

- casa indipendente su 3 piani con garage, senza ascensore  
in via Buranello sup. mq 360,00;

B - immobile al prezzo di euro 100.000,00 riguardante:

- casa indipendente su unico livello con garage in via Romano sup. mq 150,00;

C - immobile al prezzo di euro 160.000,00 riguardante:

- casa indipendente su unico livello in via G. Cultrone sup. mq 140,00.

#### *Caratteristiche immobiliari considerate e tabella dati*

Il criterio di scelta delle caratteristiche immobiliari si basa sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima; sulle caratteristiche prese in considerazione da venditori e compratori nel segmento di mercato; sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto e l'immobile oggetto di stima (subject) differiscono nell'ammontare. In considerazione della tipologia di immobile sono state considerate le caratteristiche, con i relativi indici mercantili, utili per calcolare i prezzi marginali.

Di seguito i risultati delle elaborazioni effettuate.

Tabella DATI					
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	Subject	Informazione mercantile
Prezzo (€)	260.000	100.000	160.000		
Data (mesi)	12	18	10	0	21,7% annuo
Superficie principale (mq)	360,00	150,00	140,00	158,00	Indice mercantile 1
Balconi e terrazza(mq)	86,00	92,00	75,00	65,50	Indice mercantile 0,30
Piani (n.)	3	1	1	3	Indice n. piani 0,35%
Servizi (bagni) (n.)	4	2	2	2	Costo Realizzo 10.000 € Vita = 25 anni; Vetustà = 20 anni
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	2	1	2	2	Costo marginale da 1 a 3 = 26.670 €
Garage (mq)	25,00	26,00	0,00	43,00	Indice mercantile 0,50

Impianti tecnologici (1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	3	1	2	2	costo impianti = 8,000 € vita economica = 20 anni (vetustà A = 10; B = 4 anni; C = 10 anni)
---	---	---	---	---	---

L'analisi dei prezzi marginali provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari considerate. La tabella che segue riporta i risultati ottenuti.

Tabella Prezzi Marginali			
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Data (mesi)	-4.711,37	-€ 1.812,07	-€ 2.899,31
Superficie principale (mq)	€ 524,66	€ 524,66	€ 524,66
Balconi e terrazza (mq)	€ 157,40	€ 157,40	€ 157,40
Piani (n.)	€ 906,83	€ 348,78	€ 558,05
Servizi (bagni) (n.)	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	€ 12.640,00	€ 12.640,00	€ 31.600,00
Garage (mq)	€ 262,33	€ 262,33	€ 262,33
Impianti tecnologici (1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	€ 6.400,00	€ 2.000,00	€ 4.000,00

Una volta eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari si procede alla compilazione della tabella di valutazione nella quale si svolgono le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare. I risultati ottenuti sono riportati nella tabella che segue.

<b>Tabella di Valutazione</b>			
<b>Prezzo e caratteristica</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
<b>Prezzo</b>	<b>260.000,00</b>	<b>100.000,00</b>	<b>160.000,00</b>
Data (mesi)	56.536,46	32.617,19	28.993,06
Superficie principale (mq)	-105.981,11	4.197,27	9.443,86
Balconi e terrazza(mq)	-3.226,65	-4.171,04	-1.495,28
Piani (n.)	0,00	697,56	1.116,09
Servizi (bagni) (n.)	-4.000,00	0,00	0,00
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	0,00	12.640,00	0,00
Garage (mq)	4.721,93	4.459,60	11.280,17
Impianti tecnologici (1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	6.400,00	2.000,00	4.000,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>214.450,62</b>	<b>152.440,58</b>	<b>213.337,90</b>

### *Sintesi estimativa*

In linea di principio nella tabella di valutazione i prezzi corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere, tuttavia per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi marginali, i prezzi corretti possono divergere. La presenza di divergenze nei prezzi corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta data dalla relazione seguente:

$$d\% = [(V_{\max} - V_{\min}) / V_{\min}] \times 100$$

Nel caso in esame si hanno i seguenti risultati:

### **Sintesi di Stima**

<b>D% = (max-min)/min &lt; 10%</b>		40,68%	>10%
		d%	
Valore di Mercato media fra A e B	183.445,60	40,68%	>10%
Valore di Mercato media fra A, B e C	193.409,70	40,68%	>10%
<b>Valore di Mercato media fra A e C</b>	<b>213.894,26</b>	<b>0,52%</b>	<b>&lt;10%</b>

In base al risultato del test visto che la divergenza fornisce valori maggiori al 10%. Quando il prezzo corretto di un comparabile non si allinea con gli altri comparabili si tende ad escluderlo dalla media per assumere il valore pari alla media dei comparabili con il minimo d%.

Sulla base di quanto prima specificato il valore di mercato del lotto risulta valore commerciale complessivo:

$$V = € 213.894,26$$

che si arrotonda a:

$$\underline{V_{COM} = € 214.000,00}$$

Al valore commerciale complessivo stimato, come prescritto nel mandato, si applica un abbattimento forfettario nella misura del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene, come di seguito specificato:

- assenza della garanzia per vizi  $R_1$  pari al 15%:

$$R_1 = 214.000,00 \times 0,15 = € 32.100,00$$

- costi stimati per la regolarizzazione catastale e urbanistica  $R_2$  pari a:

$$R_2 = € 350,00 + 250,00 + 800,00 + 500,00 = € 1.900,00$$

Si ottiene il valore finale complessivo:

$$V_{Lotto} = € 214.000,00 - 32.100,00 - 1.900,00 = \underline{€ 180.000,00}$$

In definitiva:

**Valutazione Lotto unico** – beni pignorati nel comune di Vittoria (fraz. Scoglitti) in via Pescara n. 20-22 comprendente unità U1 appartamento per civile abitazione su due livelli, unità U2 lastrico solare e unità U3 locale garage e accessori, riportato nel NCEU del comune di Vittoria al foglio 166, particella 1045, sub 2-3-4

**Il valore commerciale complessivo del lotto risulta:**

$$\underline{V_{COM} = € 214.000,00}$$

(euro duecentoquattordicimila/00)

**Il valore complessivo finale del lotto al netto delle decurtazioni  $R_1$  e  $R_2$  risulta:**

$$\underline{V = € 180.000,00}$$

(euro centoottantamila/00)

Con la presente si ritiene di aver assolto compiutamente l'incarico conferito. Lo scrivente è comunque a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti e/o integrazioni.

Data, 18/01/2024

L'ESPERTO

Ing. Carmelo La Ferla

