

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE  
N. 115/2023 R. G. E.**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

## INDICE

<b>1</b>	<b>GENERALITA'</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>PREMESSA</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>OPERAZIONI PERITALI</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>CONTENUTO DELLA RELAZIONE</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>SUDDIVISIONE IN LOTTI</b> .....	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>RISPOSTE AI QUESITI - LOTTO 1</b> .....	<b>9</b>
6.1	Quesito a) .....	9
6.2	Quesito b) .....	10
6.3	Quesito c) .....	12
6.4	Quesito d) .....	13
6.5	Quesito f) .....	16
6.6	Quesito g) .....	16
6.7	Quesito h) .....	17
6.8	Quesito i) .....	18
6.9	Quesito j) .....	19
6.10	Quesito k) .....	20
<b>7</b>	<b>ALLEGATI</b> .....	<b>21</b>

## 1 GENERALITA'

**Procedura esecutiva immobiliare n. 115/2023 R.G. Es.**

Creditore Procedente:

Debitori:

## 2 PREMESSA

Il giudice dell'esecuzione, dott. Gilberto Orazio Rapisarda, con provvedimento del 13/09/2023, comunicato in data 15/09/2023, ha nominato la sottoscritta \_\_\_\_\_ iscritta al n. \_\_\_\_\_ dell'Ordine dei dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Ragusa, quale perita estimatrice nell'ambito della procedura esecutiva in oggetto. La sottoscritta, tramite verbale di accettazione, ha assunto l'incarico di stima degli immobili oggetto della procedura esecutiva e così individuati nel verbale di pignoramento:

1. appartamento di civile abitazione, sito in Vittoria (Rg), tra la via Generale Diaz e Via Madonna della Salute, riportato in Catasto Urbano di Ragusa al foglio 67, particella 1524, sub 30, p. 2, Cat. A3. Classe 3, vani 7, R.C. 379,60;
2. box auto, sito in Vittoria (Rg), tra la via Generale Diaz e Via Madonna della Salute, riportato in Catasto Urbano di Ragusa al foglio 67, particella 1524, sub 24, p. terra, Cat. C/6, classe 3, mq 25, R.C. 65,85.

***Si riferisce che gli immobili di cui sopra si trovano tra la via Strada per Acate e via Madonna della Salute.***

### 3 OPERAZIONI PERITALI

Come indicato nel provvedimento del G.E. la CTU ha provveduto a svolgere le operazioni peritali come di seguito riportato:

- A. provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno) al debitore esecutato dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;
- B. esaminare, confrontandosi col custode l'atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:
- la completezza/idoneità dei documenti in atti;
  - la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
  - i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
  - le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
  - la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di 1/2 di un immobile in comunione;
  - la continuità delle trascrizioni nel ventennio;
- C. verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:
- la regolarità edilizia e urbanistica;
  - la dichiarazione di agibilità dello stabile;
  - i costi delle eventuali sanatorie;
  - eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);

- eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;
- D. verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi
- eventuali vincoli paesistici;
  - idrogeologici;
  - forestali;
  - storico-artistici;
  - di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004;
- E. fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:
- per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
  - per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
  - per accertare lo stato di conservazione;
  - per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
  - per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustificano la permanenza nell'immobile;
  - per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo;
- F. accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:
- l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
  - l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c.);
- G. verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia):
- H. verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale
- l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);
  - la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

**4 CONTENUTO DELLA RELAZIONE**

Il giudice nel provvedimento di nomina ha individuato i seguenti contenuti della relazione:

- a. *identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- b. *sommara descrizione del bene;*
- c. *stato di possesso del bene;*
- d. *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente;*
- d. bis - *in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica specificare se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata [... Omissis...];*
- e. *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- f. *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso;*
- g. *attestazione di prestazione energetica da redigere successivamente;*
- h. *analitica descrizione del bene e valutazione estimativa;*
  - *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati [...Omissis...]*
  - *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi*
  - *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate*
  - *abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale)*
- i. *indicazione del valore finale del bene al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;*
- j. *motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);*
- k. *eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);*

- l. allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti.*



## 5 SUDDIVISIONE IN LOTTI

Al fine di rispondere ai quesiti relativi ai beni pignorati, gli stessi vengono riportati in un unico lotto:

### 1. LOTTO

- appartamento di civile abitazione, sito in Vittoria (Rg), tra la via Generale Diaz e Via Madonna della Salute, riportato in Catasto Urbano di Ragusa al foglio 67, particella 1524, sub 30, p. 2, Cat. A/3. Classe 3, vani 7, R.C. 379,60;
- box auto, sito in Vittoria (Rg), tra la via Generale Diaz e Via Madonna della Salute, riportato al Catasto Urbano di Ragusa al foglio 67, particella 1524, sub 24, p. terra, Cat. C/6, classe 3, mq 25, R.C. 65,85.

Pertanto, la presente relazione riguarda i beni relativi al **LOTTO**



## 6 RISPOSTE AI QUESITI - LOTTO 1

### 6.1 Quesito a)

#### **Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali**

Le unità immobiliari risultano site a Vittoria (Rg), in via Strada per Acate, 49 e sono inserite in un complesso residenziale e commerciale costituito da appartamenti, locali commerciali e posti auto. Il complesso si trova compreso fra via Strada per Acate e via Madonna Della Salute.

Da Ragusa l'edificio può essere raggiungibile percorrendo la SS115, attraversando la città di Comiso e arrivati all'entrata di Vittoria presso la "Fontana della Pace", si prosegue sempre per la SS115 in direzione sud-ovest per la città di Acate (strada Circonvallazione), fino a percorrere circa 2,7 chilometri dove occorre girare sulla sinistra; il palazzo in cui sono ubicati i beni si trova sulla sinistra. Gli immobili sono collocati in una zona ben servita.

La proprietà risulta confinante su due lati paralleli rispettivamente di via Strada per Acate e di via Madonna della Salute con altri stabili di proprietà di terzi.

In riferimento ai dati catastali le due unità sono individuate al foglio 67, p.lle 1524 sub. 30 e 24:

**Tabella 1 – Dati catastali degli immobili del foglio 67 di Vittoria**

Comune	Sez. Urbana	Foglio	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale (mq)	Rendita (€)
Vittoria		67	1524	30	1	A/3	3	7 vani	Tot. 110 Tot. escluse aree scoperte 103	379,60
				24	1	C/6	3	25 mq	29	65,85

**Tabella 2 – Dati catastali degli immobili del foglio 67 di Vittoria – Intestatari**

Comune	Foglio	P.IIa	Cognome	Nome	Luogo e data di nascita	Titolo
Vittoria	67	1524/30				Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con
		1524/24				Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con

Le verifiche effettuate presso gli uffici catastali e i registri immobiliari hanno rilevato che la p.lla 1524 del fg 67 deriva dalla p.lla 365 del fg. 67 a seguito di frazionamento del 27/06/2006 (Pratica n. RG0070123).

Gli immobili di cui sopra, sono pervenuti ai sigg.

mediante atto

di compravendita del 29/12/2006, redatto dal notaio

da parte della società

della quale era amministratore e legale rappresentante

Nello specifico sono stati venduti, dalla suddetta società:

1. l'appartamento per civile abitazione sito al secondo piano e costituito da soggiorno-pranzo-cucina, tre vani letto, bagno, wc e servizi, confinante con via Madonna della Salute e area condominiale;
2. il posto auto coperto ubicato al piano terra dell'edificio avente una superficie di ventinove metri quadrati (29 mq), che confina con area condominiale.

Fanno parte della vendita la proporzionale comproprietà, e secondo di pertinenza, di tutte le parti comuni dell'intero edificio come riportate nell'atto di compravendita (Vedi allegato 5).

Il condominio è stato edificato nel 2006 mediante concessione edilizia n. 416 del 05/08/2005 e successiva variante in corso d'opera n. 636 del 23/11/2006 rilasciate dal Comune di Vittoria – Ufficio Tecnico. Tutte le unità immobiliari sono provviste di certificato di abitabilità rilasciato dall'Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica del Comune di Vittoria il 26/03/2010.



## 6.2 Quesito b)

### **Sommatoria descrizione del bene**

#### Appartamento di cui alla p.lla 1524 sub 30 fq 67 - Vittoria

Dal punto di vista strutturale, l'intero edificio risulta realizzato con pilastri e travi in c.a. con solai in latero cemento, muri di tamponamento in conci di arenaria e tramezzature in mattoni forati. Gli intonaci interni sono in cemento con sovrastante strato di gesso; gli intonaci esterni sono del tipo con zoccolo in pietra di Comiso. Gli infissi esterni ed interni sono in legno on vetro camera; la pavimentazione è in ceramica. Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognante) sono a norma e collegati alle reti comunali.

L'unità immobiliare consiste in un appartamento dislocato in un unico piano, sito al secondo livello dell'edificio. L'immobile si trova in una zona ben servita della città (vedasi allegato n. 7).

Esso fa parte di un condominio di quattordici appartamenti, si presenta in buone condizioni manutentive. Ha una sagoma in pianta pressoché regolare, di estensione complessiva pari a circa 105 mq (vedasi allegato n. 4). All'interno del condominio si accede a piedi o con autovettura tramite cancello automatico in acciaio, posto prima del vano scala e da cui si entra da via Strada dell'Acate n. 49. Quindi si arriva al vano scala, collocato nello spazio centrale del corpo di fabbrica,

oppure all'ascensore opportunamente dimensionato per le persone con disabilità di tipo fisico. Dal cortile centrale si arriva anche al box auto di pertinenza dell'appartamento.

L'abitazione risulta composta dai seguenti ambienti di cui viene indicata la superficie netta:

- soggiorno-pranzo-cucina - 31,71 mq
- camera matrimoniale – 16,30 mq
- camera da letto – 11,20 mq
- camera da letto – 10,80 mq

I vani accessori, individuati in disimpegno, bagno-lavanderia, bagno e ripostiglio hanno una superficie totale di 20,68 mq; i balconi hanno una superficie complessiva di 21,70 mq. L'alloggio, a esclusione dei balconi, ha quindi una superficie complessiva netta di 90,70 mq. La zona giorno è separata dalla zona notte per mezzo di una porta sita nel tramezzo di destra della sala pranzo-soggiorno-cucina. Da lì si entra nel disimpegno dove a destra si trovano in successione bagno e lavanderia, bagno, camera da letto; sulla sinistra vi è la camera matrimoniale e un'altra cameretta; in fondo al disimpegno vi è il ripostiglio.

L'appartamento si presenta in un buono stato di conservazione. Le finiture sono di buona fattura, caratterizzate da pavimento in ceramica, tapparelle avvolgibili e infissi in legno con vetro camera; il rivestimento interno delle stanze è con intonaco. Le porte sono composte da pannello tamburato, mentre il telaio e le mostrine sono in legno massello. L'alimentazione idrica dell'appartamento avviene mediante pompa installata in apposito locale adiacente al vano scala e che preleva dal serbatoio condominiale.

L'abitazione risulta dotata di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e di due climatizzatori uno posto nella sala pranzo-soggiorno e uno nel corridoio della zona notte.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta tramite caldaia a metano, pertanto l'immobile risulta allacciato alla rete di distribuzione di metano. L'alloggio è provvisto di uno scaldabagno di una capacità di 50 litri e di una potenza di 1200 Watt.

L'appartamento è provvisto di due balconi; al primo si accede dalla porta finestra della sala pranzo-soggiorno dove vi sono posizionate le due macchine esterne per i climatizzatori e la caldaia a metano; al secondo si accede dalla porta finestra della cucina o dalla porta finestra della lavanderia; in quest'ultimo balcone vi è un lavatoio. La pavimentazione dei balconi è in ceramica; tutte le stanze prendono luce naturale da finestre o da porte - finestre e questo permette un buon ricambio d'aria anche se nell'ultima stanza del corridoio, sul lato destro, si rilevano delle macchie sulla parete esposta a sud-ovest probabilmente causata da una scarsa areazione dell'ambiente; l'unico vano accessorio senza apertura è il ripostiglio.

Posto auto di cui alla p.lla 1524 sub 24 fq 67 - Vittoria

Il vano garage ha l'ingresso dal cortile interno dell'edificio e viene aperto con una saracinesca automatizzata. Ha una pianta pressoché rettangolare e una superficie netta di 23,50 mq. Le rifiniture sono buone. Tutta la superficie calpestabile del garage presenta una pavimentazione in ceramica. All'interno vi è un soppalco realizzato con struttura in legno, un lavabo e dei mobili.

La sig.ra \_\_\_\_\_ in sede di sopralluogo, riferisce che la quota relativa alle spese condominiali ammonta a 34,00 € al mese e di essere in regola con i pagamenti, così come riportato nel verbale di sopralluogo del 21 ottobre 2023. Il sottoscritto CTU, pertanto, ha eseguito i dovuti controlli presso l'amministrazione condominiale per avere conferma dell'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e per l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c.).

L'amministratore di condominio riferisce che la quota condominiale mensile è pari a euro 34,00 e ad oggi per l'appartamento in oggetto non vi sono quote condominiali ordinarie o straordinarie non pagate, pertanto è in regola con i versamenti.

### 6.3 Quesito c)

#### **Stato di possesso del bene**

Gli immobili di questo lotto risultano abitati dalla signora \_\_\_\_\_ e dal figlio di anni dieci così come previsto dall'atto di assegnazione casa coniugale del Tribunale di Ragusa del 13/02/2012 rep. 1434, trascritto presso L'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 07/03/2014 al n. 2105 di formalità a favore di \_\_\_\_\_ per diritto di abitazione.

Riguardo il posto auto, lo stesso, rimane in uso a entrambi i coniugi.

L'immobile è stato acquistato dal sig. \_\_\_\_\_ per un mezzo ciascuno, in comunione dei beni, con atto di vendita del 29/12/2006, redatto dal notaio \_\_\_\_\_ i beni sono stati ceduti agli attuali proprietari dalla società \_\_\_\_\_

## 6.4 Quesito d)

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente**

L'esame del titolo di proprietà dei beni, consistente nell'atto di vendita del 29 dicembre 2006, a rogito del Notaio dr. \_\_\_\_\_ trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Ragusa

in data 05 gennaio 2007 ai nn. 413/236, da potere della

partita iva \_\_\_\_\_ amministratore e legale rappresentante \_\_\_\_\_

a favore dei sigg. \_\_\_\_\_ non evidenzia

formalità vincoli o oneri che resteranno a carico degli acquirenti.

In precedenza la ditta \_\_\_\_\_ ha acquistato l'ex p.lla 365, attuale

1524 del foglio 67 di Vittoria, mediante atto notarile pubblico di permuta a rogito del notaio dr.

\_\_\_\_\_ del 26/04/2005 rep. 107735, trascritto all'Agenzia del Territorio-Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 25/05/2005 al n. 5771 da potere di

\_\_\_\_\_ per la proprietà di 4/6, \_\_\_\_\_ per la

proprietà di 1/6 e \_\_\_\_\_ per la proprietà di 1/6.

Il bene era pervenuto ai sigg. \_\_\_\_\_ mediante:

- dichiarazione di successione, presentata all'Ufficio del Registro di Vittoria il 07/02/1997 al n. 102/2011, trascritta all'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 13/08/1998 al n. 8544 di formalità a favore del coniuge e dei figli \_\_\_\_\_ per la proprietà di 1/6, \_\_\_\_\_ per la proprietà di 1/6, \_\_\_\_\_ per la proprietà di 1/6 e contro \_\_\_\_\_ per la proprietà 1/2;
- atto di compravendita a rogito Notaio dr. \_\_\_\_\_ del 07/12/1971 registrato al n. 2505.

Relativamente alla dichiarazione di successione del 07/02/1997 sono presenti le trascrizioni di accettazione tacita di eredità del 13/02/2018 (n. 1862 di formalità) e del 01/03/2019 (n. 2194 di formalità).

Pertanto, a seguito dei controlli eseguiti, si riferisce che esiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio (vedasi allegati n. 3 e 5).

Si rileva che la trascrizione (reg. gen. 12546, reg. part. N. 5771) del 25/05/2005, relativa all'atto di permuta del 26/04/2005 a rogito del notaio dr. \_\_\_\_\_, riporta nella sezione "contro" quote non coerenti con quanto riportato nell'atto di permuta.





## 6.5 Quesito f)

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

I beni oggetto di pignoramento di cui alle p.lle 1524 sub 30 e 24 del foglio 67 di Vittoria sono stati edificati nell'anno 2006 e la costruzione è stata autorizzata con concessione edilizia n. 416 del 05/08/2005 e successiva variante in corso d'opera n. 636 del 23/11/2006 rilasciata dal Comune di Vittoria – Ufficio Tecnico.

L'Ufficio tecnico del Comune di Vittoria, per i medesimi immobili, ha rilasciato il certificato di abitabilità in data 26/03/2010.

Confrontando le planimetrie allegate alle concessioni edilizie e lo stato dei luoghi si rileva che **non ci sono difformità** riguardo lo stato di progetto e lo stato di fatto.

## 6.6 Quesito g)

### **Attestazione di Prestazione Energetica**

L'Attestato di Prestazione Energetica, che deve essere allegato al contratto di vendita ai sensi dell'art.6 comma 3 del Decreto Legislativo 192/2005, secondo quanto disposto dalla circolare/provvedimento generale in tema di redazione APE/ACQUISIZIONE CDU emanata il 18/11/2021 dal Tribunale di Ragusa – Sez. Civile, verrà redatto dopo il versamento del saldo prezzo e prima dell'emissione del decreto di trasferimento così come definito secondo le nuove Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica degli Edifici (Decreto Interministeriale 26 giugno 2015).

I costi stimati per l'Attestazione di Prestazione Energetica sono pari a **450,00 €** perché occorre tenere conto dei seguenti lavori:

- *redazione APE e libretto di impianto;*
- *rapporto di efficienza energetica tecnico installatore.*

## 6.7 Quesito h)

**Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa**

Con riferimento alla descrizione del bene riportata al paragrafo 6.2, si riassumono le caratteristiche principali.

<b>Fabbricato</b>		
A/3	<i>Ubicazione</i>	<i>Via Strada per Acate, 49 comune di Vittoria</i>
	<i>Id. catastali</i>	<i>Foglio 67 p.lla 1524 sub 30</i>
	<i>Tipologia</i>	<i>A/3 - Abitazione di tipo economico</i>
	<i>Superficie</i>	<i>Superficie lorda totale: 105 mq</i>
	<i>Composizione interna</i>	<i>Immobile al secondo piano composto da 7 vani: soggiorno-pranzo-cucina, tre vani letto, due bagni, ripostiglio e due balconi.</i>
	<i>Condizioni di manutenzione</i>	<i>Buone</i>
	<i>Caratteristiche strutturali</i>	<i>Pilastrini e travi in c.a. con solai in latero cemento, muri di tamponamento in conci di arenaria e tramezzature in mattoni forati. Gli intonaci interni sono in cemento con sovrastante strato di gesso; gli intonaci esterni sono del tipo Livigni-Terranova con zoccolo in pietra di Comiso.</i>
	<i>Caratteristiche interne</i>	<i>Intonacato e pavimento in ceramica. Infissi in legno e vetro camera.</i>
	<i>Impianti</i>	<i>Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio, presenza di due climatizzatori. L'immobile risulta allacciato alla rete di distribuzione di metano</i>
	<i>Barriere architettoniche</i>	<i>Assenti</i>
<i>Stato di possesso</i>	<i>L'immobile è abitato da uno degli esecutati e dal proprio figlio</i>	

<b>Fabbricato</b>		
C/6	<i>Ubicazione</i>	<i>Via Strada per Acate, 49 comune di Vittoria</i>
	<i>Id. catastali</i>	<i>Foglio 67 p.lla 1524 sub 24</i>
	<i>Tipologia</i>	<i>C/6 - Autorimessa</i>
	<i>Superficie</i>	<i>Superficie lorda totale: 27,64 mq</i>
	<i>Composizione interna</i>	<i>Immobile al piano terra – unico ambiente</i>
	<i>Condizioni di manutenzione</i>	<i>Buone</i>
	<i>Caratteristiche strutturali</i>	<i>Pilastrini e travi in c.a. con solai in latero cemento, muri di tamponamento in conci di arenaria e tramezzature in mattoni forati. Gli intonaci interni sono in cemento con sovrastante strato di gesso.</i>
	<i>Caratteristiche interne</i>	<i>Intonacato e pavimento in ceramica.</i>
	<i>Impianti</i>	<i>Impianto elettrico</i>
	<i>Barriere architettoniche</i>	<i>Assenti</i>
	<i>Stato di possesso</i>	<i>L'immobile è a disposizione di entrambi i proprietari esecutati.</i>

La superficie commerciale viene calcolata tramite l'utilizzo dei coefficienti di ragguglio indicati in tabella:

VANO	SUP. LORDA [mq]	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. RAGGUAGLIATA [mq]
Appartamento	105,00	1,00	105,00
Balconi	21,70	0,30 (fino a 25 mq)	6,51
Garage	27,64	0,25	6,91
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO</b>			<b>118,42</b>

### Valore commerciale immobile

Il valore dell'immobile viene valutato per stima sintetica comparativa di mercato con beni simili. Tramite ricerche di mercato, tenuto conto della posizione dell'immobile, ubicato in una zona della città ben servita da attività commerciali e servizi, della richiesta di beni simili nella zona, delle caratteristiche dei fabbricati, del loro stato di conservazione si è pervenuti ad un valore di mercato pari a:

- 800,00/850,00 €/mq per superficie lorda commerciale;

Riferendosi alle superfici commerciali precedentemente individuate, si ha:

Valore commerciale appartamento:

$$118,42 \text{ mq} \times 825,00 \text{ €/mq} = 97.696,50 \text{ €}$$

## 6.8 Quesito i)

### **Indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni**

Il valore finale del lotto al netto delle decurtazioni e dei costi calcolati ai paragrafi precedenti sarà:

Valore commerciale lotto	97.696,50 €	-
APE	450,00 €	=
<b>Valore parziale del lotto</b>	<b>97.246,50 €</b>	

A tale valore viene applicato un abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti:

$$97.246,50 \text{ €} \times 0,15 = 14.586,97 \text{ €}$$

Pertanto il valore finale sarà:

Valore lotto	97.246,50 €	-
Abbattimento per assenza di garanzia per vizi occulti	14.586,97 €	=
<b>Valore finale del lotto</b>	<b>82.659,53 €</b>	

6.9 Quesito j)

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

Il bene oggetto del procedimento risulta pignorato per intero.



**6.10 Quesito k)**

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

Si riporta nell'allegato n. 7 una raccolta fotografica dei beni oggetto del procedimento.

***Tanto la sottoscritta doveva in adempimento all'incarico ricevuto.***



**7 ALLEGATI**

- Allegato n. 1- Comunicazioni alle parti
- Allegato n. 2 - Verbali di sopralluogo
- Allegato n. 3 – Atti catastali (visure, estratti, planimetrie)
- Allegato n. 4 – Elaborato planimetrico
- Allegato n. 5 – Ispezioni ipotecarie e titoli di proprietà
- Allegato n. 6 – Copie documenti comune di Vittoria
- Allegato n. 7 - Elaborato fotografico
- Allegato n. 8 - Perizia di stima con omissione dati sensibili

Ragusa, 24/02/2024

**LA C.T.U.**



**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE  
N. 115/2023 R. G. E.**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
LOTTO**

SCHEDA SINTETICA E SCHEDA IMMOBILE

**SCHEDA SINTETICA**

**Lotto**

<p><b>Esec. 115/2023 contro:</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Giudice: Dott. Gilberto Orazio Rapisarda</b>  <b>Custode Giudiziario: Avv. Elena Frasca</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Esperto del procedimento:</b></p>	
Diritto	I sigg. _____ sono proprietari per ½ ciascuno dei beni di cui alle p.lle 1524 sub. 30 e 24 del foglio 67 di Vittoria
Bene	I beni oggetto di vendita consistono in un appartamento sito in via Strada per Acate n. 49 a Vittoria e di una autorimessa, di pertinenza dell'appartamento. L'appartamento si trova al 2° piano di un condominio. La casa di abitazione risulta essere in buone condizioni sia strutturali che manutentive; si compone di un unico piano con sala pranzo/soggiorno/cucina, tre camere da letto, due bagni di cui uno con lavanderia, un ripostiglio e due balconi; le stanze prendono luce o da finestre o da porte - finestre. La pavimentazione sia interna che esterna è in ceramica. La casa è discretamente coibentata con infissi con vetro camera, tapparelle avvolgibili e radiatori in alluminio; inoltre vi è la presenza di due condizionatori. In una delle camere da letto si nota la presenza di macchie in prossimità della finestra, probabilmente a causa di condensa. L'autorimessa è ubicata all'interno del cortile interno e vi si accede tramite una saracinesca automatizzata; internamente è rifinita con intonaco e pavimentazione in ceramica e vi sono collocato un lavabo e mobili di vario genere. Le condizioni sono buone.
Ubicazione	Comune di Vittoria, via Strada per Acate, 49. (Coord. Geografiche: 36°57'44,13"N – 14°31'36,17" E)
Titolarità	Il bene è stato acquistato con atto di compravendita del 29.12.2006, a rogito del Notaio _____ trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Ragusa in data 05.06.2007 ai nn. 413/236, a favore dei sigg. _____ che in regime di comunione dei beni ne posseggono ½ ciascuno contro la ditta _____ amministratore e legale rappresentante
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui vi è la dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Vittoria il 07/02/1997 al n. 102/2011, trascritta all'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 13/08/1998 al n. 8544 di formalità a favore del coniuge e dei figli _____ per la proprietà di 1/6, _____ per la proprietà di 1/6, _____ per la proprietà di 1/6 e contro _____ e _____ per la proprietà 1/2. È presente l'Accettazione tacita di eredità a rogito Notaio dr. _____ del 26/04/2005 repertorio 107735, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 13/02/2018 al n. 1862 di formalità e l'1/03/2019 al n. 2194 (vedasi allegati n. 3 e 5).

Dati Catastali	Comune	Fg	P.Illa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consist.	Sup. Cat. (mq)	Rend. (€)
	Vittoria	67	1524	30	1	A/3	3	7 vani	Tot. 110 Tot. Esc. aree scop. 103	379,60
				24	1	C/6	3	25 mq	29	65,85
Non sono state riscontrate difformità										
Lotto	Il lotto riguarda gli immobili di cui alle p.Illa 1524 sub. 30 e p.Illa 1524 sub. 24 del foglio 67 di Vittoria									
Occupazione	Il bene è occupato dalla sig.ra e dal figlio di 11 anni.									
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta									
Irregolarità e Abusi	Non sono stati rilevati irregolarità e/o abusi									
Immobile insanabile	L'immobile non necessita di sanatoria									
Titolarità Urbanistica	Gli immobili oggetto di pignoramento riguardanti questo lotto sono stati edificati mediante concessione edilizia n. 416 del 05/08/2005 rilasciata dal comune di Vittoria a cui è seguita una concessione edilizia in variante in corso d'opera n. 636 del 23/11/2006. Il comune di Vittoria ha rilasciato il certificato di abitabilità in data 26/03/2010.									
Agibilità/Abitabilità	Presenza: certificato rilasciato in data 26/03/2010 dal Comune di Vittoria Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica									
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	Non presenti									
Divisibilità	Il lotto è pignorato per intero									
Valore di Mercato										<b>€ 97.696,50</b>
Valore di Vendita Forzata										<b>€ 82.659,53</b>
Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)										
Valore del Canone di Mercato										<b>€/mese 0,00</b>
Vendibilità e motivo	Gli immobili pignorati si presentano di buona manifattura, i debitori infatti hanno mantenuto l'appartamento in buono stato; anche le condizioni del box auto sono buone. In aggiunta i beni si trovano in una zona ben servita della città di Vittoria.									
Vincoli	Non sussistono vincoli									
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata									
Oneri	Il sottoscritto CTU, ha eseguito i dovuti controlli presso l'amministratore condominiale il quale riferisce che la quota condominiale mensile è pari a euro 34,00 e ad oggi per l'appartamento in oggetto non vi sono quote condominiali ordinarie o straordinarie non pagate, pertanto l'esecutata è in regola con i versamenti.									

APE/CDU (già detratti dal valore di stima)	Secondo quanto disposto dalla circolare/provvedimento generale in tema di redazione APE/ACQUISIZIONE CDU emanata il 18/11/2021 dal Tribunale di Ragusa – Sez. Civile, l’APE verrà redatto dopo il versamento del saldo prezzo e prima dell’emissione del decreto di trasferimento così come definito secondo le nuove Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica degli Edifici (Decreto Interministeriale 26 giugno 2015).
--	--

Iscrizioni		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<p><i>Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario Iscritto a Ragusa il 05/01/2007</i>  <i>Reg. gen. 414</i>  <i>Reg. part. 102</i>  <i>Importo: € 240.000,00</i>  <i>A favore di</i></p> <p>C.F.:</p> <p>Contro</p> <p>e</p> <p>Formalità a carico della procedura  <i>Capitale: € 120.000,00</i></p>	<p>-----</p> <p>-----</p>
	Trascrizioni	
	<p><i>Nota di trascrizione del 07/03/2014</i>  <i>Reg. gen. 2909,</i>  <i>Reg. part. 2105</i>  <i>Atto giudiziario del 13/02/2012 n. rep. 1434</i>  <i>Autorità emittente Tribunale di Ragusa</i>  <i>Atto giudiziario – 600 – Assegnazione casa coniugale</i>  <i>A favore di</i></p> <p>Contro</p>	<p><i>Nota di trascrizione del 18/07/2023</i>  <i>Reg. gen. 11820,</i>  <i>Reg. part. 8820</i>  <i>Atto giudiziario del 25/05/2023 n. rep. 1370</i>  <i>Autorità emittente: Unep. Tribunale di Ragusa</i>  <i>Atto esecutivo o cautelare – 726 – Verbale di pignoramento immobili</i>  <i>A favore di</i></p> <p>Contro</p> <p>2</p>

## SCHEMA IMMOBILE

Descrizione sintetica dell'immobile di cui alla p.lla 1524 sub. 30 - Comune di Vittoria	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Destinazione d'uso: appartamento di tipo economico (A/3) - uso abitativo</li> <li>- Ubicazione: via Strada per Acate n. 49 - Vittoria (Rg)</li> <li>- Posizione: zona periferica ben servita della città di Vittoria</li> <li>- Numero dei vani e/o superficie coperta: 7 vani - 110,00 mq</li> <li>- Dati catastali:</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th>Comune</th> <th>Fg</th> <th>P.lla</th> <th>Sub</th> <th>Zona Cens.</th> <th>Cat.</th> <th>Classe</th> <th>Consist.</th> <th>Sup. Cat. (mq)</th> <th>Rend. (€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vittoria</td> <td>67</td> <td>1524</td> <td>30</td> <td>1</td> <td>A/3</td> <td>3</td> <td>7 vani</td> <td>Tot. 110 Tot. Esc. aree scop. 103</td> <td>379,60</td> </tr> </tbody> </table>	Comune	Fg	P.lla	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consist.	Sup. Cat. (mq)	Rend. (€)	Vittoria	67	1524	30	1	A/3	3	7 vani	Tot. 110 Tot. Esc. aree scop. 103	379,60
Comune	Fg	P.lla	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consist.	Sup. Cat. (mq)	Rend. (€)												
Vittoria	67	1524	30	1	A/3	3	7 vani	Tot. 110 Tot. Esc. aree scop. 103	379,60												
Descrizione sintetica dell'immobile di cui alla p.lla 1524 sub. 24 - Comune di Vittoria	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Destinazione d'uso: box auto (C/6) - uso garage</li> <li>- Ubicazione: Via Strada per Acate n. 49 - Vittoria (Rg)</li> <li>- Posizione: Zona periferica ben servita della città di Vittoria</li> <li>- Superficie coperta: 29,00 mq</li> <li>- Dati catastali:</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th>Comune</th> <th>Fg</th> <th>P.lla</th> <th>Sub</th> <th>Zona Cens.</th> <th>Cat.</th> <th>Classe</th> <th>Consist.</th> <th>Sup. Cat. (mq)</th> <th>Rend. (€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vittoria</td> <td>67</td> <td>1524</td> <td>24</td> <td>1</td> <td>C/6</td> <td>3</td> <td>25 mq</td> <td>29</td> <td>65,85</td> </tr> </tbody> </table>	Comune	Fg	P.lla	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consist.	Sup. Cat. (mq)	Rend. (€)	Vittoria	67	1524	24	1	C/6	3	25 mq	29	65,85
Comune	Fg	P.lla	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consist.	Sup. Cat. (mq)	Rend. (€)												
Vittoria	67	1524	24	1	C/6	3	25 mq	29	65,85												

CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerc. (m <sup>2</sup> )
Superficie principale	S1	105,00	1,00	105,00
Superficie balconi	SUB	21,70	0,30 (fino a 25 mq)	6,51
Superficie pertinenze	SUP	27,64	0,25	6,91
Superficie commerciale (SUP)			m <sup>2</sup>	118,42
<b>Valore di Mercato</b>			<b>€ 97.696,50</b>	
<b>Valore di stima di VENDITA FORZATA</b>			<b>€ 82.659,53</b>	
<b>Valore del Canone di Mercato (se richiesto)</b>			<b>€/mese 000,00</b>	



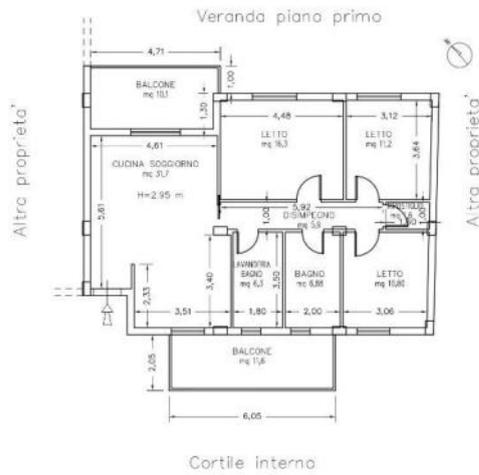
*p.la 1524 sub 30 foglio 67 di Vittoria (cucina-sala da pranzo)*



*p.la 1524 sub 30 foglio 67 di Vittoria (camera da letto)*

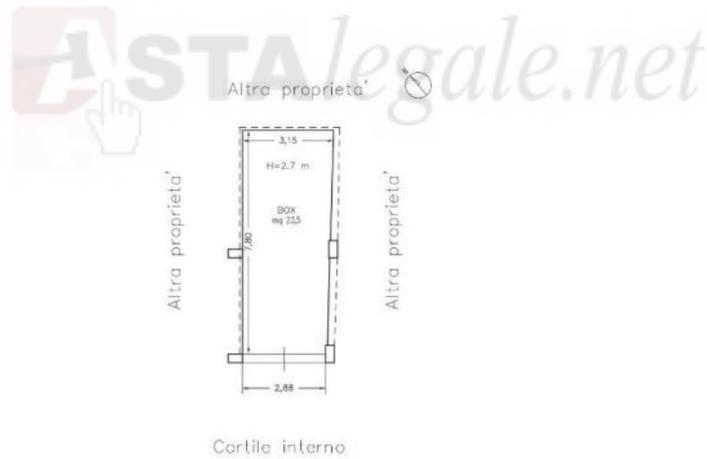


*p.la 1524 sub 24 foglio 67 di Vittoria (box auto)*



PLANIMETRIA PIANO SECONDO

*Planimetria dell'immobile (appartamento)*



PLANIMETRIA PIANO TERRA

*Planimetria dell'immobile (autorimessa)*

