

# **TRIBUNALE DI RAGUSA**

## **SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura esecutiva immobiliare n. **191/2023** R.G.E.

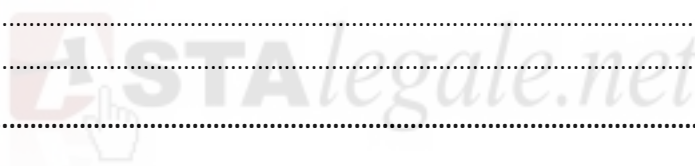
Promossa da **Prisma SPV S.r.l.**



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

## SOMMARIO

<b>1. PREMESSA</b> .....	<b>1</b>
<b>2. OPERAZIONI / ACCERTAMENTI</b> .....	<b>1</b>
<b>3. BENE IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE</b> .....	<b>2</b>
<b>4. VERIFICHE PRELIMINARI</b> .....	<b>2</b>
<b>5. RIPOSTA AI QUESITI</b> .....	<b>3</b>
QUESITO A) .....	3
QUESITO B) .....	4
QUESITO C) .....	5
QUESITO D) .....	5
QUESITO E) .....	5
QUESITO F) .....	6
QUESITO G) .....	6
QUESITO H) .....	7
QUESITO I) .....	10
QUESITO L) .....	10
QUESITO J) .....	10
<b>6. CONCLUSIONI</b> .....	<b>11</b>
<b>7. ALLEGATI</b> .....	<b>13</b>



*Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Ragusa*

## 1. PREMESSA

---

La S.V. Ill.ma nominava me sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Battaglia, con recapito in Comiso, via degli Abeti n. 3, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 1441, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa da Prisma SPV S.r.l., iscritta al n. **191/2023 R.G.E.** prestando giuramento in data 04 novembre 2023 [ACCETTAZIONE INCARICO - GIURAMENTO].

*Nel rispetto della normativa sul trattamento dei dati personali, nel presente elaborato peritale non saranno riportate le generalità delle parti in causa.*

## 2. OPERAZIONI / ACCERTAMENTI

---

Dopo aver prestato giuramento di rito, in ottemperanza all'incarico ricevuto, al fine di poter correttamente adempiere al mandato, il sottoscritto ha provveduto ad acquisire le prime informazioni dalla documentazione presente agli atti depositati presso il Tribunale. Successivamente ha effettuato il sopralluogo di rito ed avviato le opportune e necessarie indagini presso gli uffici di competenza al fine di effettuare i dovuti accertamenti utili per riscontrare la regolarità degli immobili e svolto le opportune indagini tecniche ed economiche in modo da poter cogliere gli elementi necessari per la determinazione dei valori economici.

Sequenza delle operazioni:

- 01 dicembre 2023, lo scrivente ha provveduto a reperire le visure, le planimetrie e la relativa mappa catastali degli immobili oggetto di stima;
- 04 dicembre 2023, alle ore 16:00, come precedentemente concordato, in presenza del custode giudiziario nominato, lo scrivente si è recato in via Marangio al civico n. 245, dove insistono gli immobili oggetto di pignoramento, prendendo visione dei luoghi, individuando i beni ed effettuando i rilievi metrici e fotografici [VERBALE DI SOPRALLUOGO];
- 05 dicembre 2023, lo scrivente si è recato presso il Comune di Vittoria, Uffici Urbanistica ed Edilizia;
- 09 gennaio 2024, lo scrivente ha provveduto ad effettuare delle ispezioni ipotecarie relative agli immobili oggetto di stima;
- 05 marzo 2024, lo scrivente ha provveduto ad effettuare a mezzo PEC una richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Vittoria, Uffici Urbanistica ed Edilizia;
- 15 marzo 2024, lo scrivente ha provveduto ad effettuare l'accesso agli atti presso il Comune di Vittoria, Uffici Urbanistica ed Edilizia;
- 12 aprile 2024, lo scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo PEC, presso l'ufficio di Stato Civile del Comune di Vittoria, l'estratto dell'atto di matrimonio dei debitori esecutati. Documento ricevuto in data 15 aprile 2024;

- 18 e 19 aprile 2024, lo scrivente ha provveduto ad effettuare delle ispezioni ipotecarie relative agli immobili oggetto di stima.

### 3. BENE IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

---

Gli immobili interessati dall'esecuzione immobiliare individuata dal n. 191/2023 R.G.E., per il quale allo scrivente è stato conferito l'incarico di stima, sono così distinti:

**U.I. 1** Appartamento per civile abitazione e relativa parte di terrazza di pertinenza esclusiva, sito nel comune di Vittoria (RG) in via Marangio n. 245, censito al Catasto Fabbricati del comune di Vittoria [ALLEGATO 01, 02 e 03]:

Sez.Urb.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	Z.Cens.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
-	89	2188	9	1	A/3	3	7 vani	134 mq 122 mq	€ 379,60

**U.I. 2** Posto auto, sito nel comune di Vittoria (RG) in via Marangio n. 245, censito al Catasto Fabbricati del comune di Vittoria [ALLEGATO 01, 04 e 05]:

Sez.Urb.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	Z.Cens.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
-	89	2188	5	1	C/6	3	10 mq	12 mq	€ 26,34

Eseguite le dovute indagini, confrontatosi con il custode giudiziario nominato e valutati gli elementi in possesso lo scrivente procede alla risposta dei quesiti.

### 4. VERIFICHE PRELIMINARI

---

- o La documentazione prodotta è risultata completa al fine di procedere allo specifico accertamento;
- o I dati di ubicazione sono corretti ed individuano i beni oggetto di espropriazione;
- o I dati catastali sono corretti;
- o I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono corrispondenti e corretti;
- o Il pignoramento ha colpito quote spettanti ai debitori esecutati;

- Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, e dalle ricerche effettuate dallo scrivente, entrambe le unità immobiliari in oggetto:
  - appartamento per civile abitazione sito nel comune di Vittoria (RG) in via Marangio n. 245, censito al Catasto Fabbricati del comune di Vittoria al Foglio 89 Particella 2188 Subalterno 9,
  - posto auto sito nel comune di Vittoria (RG) in via Marangio n. 245, censito al Catasto Fabbricati del comune di Vittoria al Foglio 89 Particella 2188 Subalterno 5,

risultano pervenire ai debitori esegutati per il diritto di piena proprietà giusto atto di compravendita, stipulato dal pubblico ufficiale Notaio Dottoressa Maria Di Matteo in data 02 ottobre 2007 con Repertorio n. 63723/14624, trascritto a Ragusa il 04 ottobre 2007 ai nn. 22351/13328 [ALLEGATO 06, 07, 08 e 09].

Nel ventennio, al precedente proprietario risulta pervenire per il diritto di piena proprietà il terreno sul quale insiste l'edificio giusto atto di compravendita, stipulato dal pubblico ufficiale Notaio Dottoressa Maria Di Matteo in data 15 maggio 2006 con Repertorio n. 60744/13377, trascritto a Ragusa il 01 giugno 2006 ai nn. 13400/7684 [ALLEGATO 10];

- I debitori esegutati risultano aver contratto matrimonio in data 27 maggio 1998. Con atto del 09 giugno 2016 i debitori esegutati hanno scelto il regime di separazione dei beni [ALLEGATO 11];
- Non risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento oggetto del presente elaborato peritale.

## 5. RIPOSTA AI QUESITI

---

### *Quesito a)*

*“Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare:*

- *indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio),*
- *“descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.”*

Dalla documentazione presente agli atti depositati presso il Tribunale e dalle indagini effettuate attraverso le documentazioni catastali, risulta la seguente situazione: il bene immobile, sottoposto ad esecuzione forzata per espropriazione, comprende le unità immobiliari site nel comune di Vittoria (RG), in via Marangio n. 245 [Foto 1], censite al Catasto Fabbricati del comune di Vittoria al Foglio 89 Particella 2188 Subalterno 9 e 5, [ALLEGATO 01, 02 e 04].

Dal sopralluogo è emerso che il fabbricato di cui fanno parte le u.i. in oggetto è costituito da tre elevazioni fuori terra. L'appartamento per civile abitazione è ubicato al piano secondo e comprende

parte del lastrico solare soprastante di sua pertinenza esclusiva. Esso confina, ad Est, ad Ovest ed a Sud con area su altre ditte mentre a Nord su area libera su via Marangio dalla quale vi si accede dal civico n. 245 [Foto 1 e Foto 2]. Esso presenta una superficie netta interna pari a circa 105 mq. Si è redatta congruente planimetria in scala 1:100 [ALLEGATO 12].

Il posto auto è ubicato al piano terra e comprende, sul retro, un piccolo cavedio. Ad esso si accede da via Marangio, accanto all'ingresso corrispondente al civico numero 245 [Foto 1 e Foto 2].

Le unità immobiliari suddette risultano di proprietà dei debitori eseguiti per la quota di 1/1.

### *Quesito b)*

*“Sommaria descrizione del bene:*

- *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell’area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l’eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima”*

Le unità immobiliari oggetto di stima, censite al Catasto Fabbricati del comune di Vittoria al Foglio 89 Particella 2188 Subalterno 9 e 5, sono ubicati in via Marangio n. 245, in una zona semiperiferica della città [Foto 1].

Il fabbricato, costruito con struttura in c.a. del tipo intelaiata con pilastri e travi di portata e solai piani di calpestio di tipo misto in laterocemento gettato in opera, presenta una copertura piana a terrazza praticabile e si dispone su tre livelli fuori terra [Foto 2] collegati internamente da una scala. Le unità immobiliari oggetto di stima comprendono il piano secondo e parte della soprastante terrazza di pertinenza esclusiva ed un posto auto al piano terra.

**U.I. 1** Dal civico n. 245 [Foto 2] si accede al vano scala. Attraverso esso [Foto 3] si giunge al piano secondo e quindi all'appartamento oggetto di stima [Foto 4]. Entrando si accede al soggiorno [Foto 5] e quindi alla cucina - pranzo [Foto 6 e Foto 7]. Entrambi gli ambienti si affacciano su area su via Marangio su un balcone lineare [Foto 17]. Sempre dal soggiorno si ha accesso al ripostiglio [Foto 8] ed al disimpegno [Foto 9] dal quale si accede, ad una camera singola [Foto 10], al bagno [Foto 11], ad un'altra camera singola [Foto 12] ed alla camera da letto matrimoniale [Foto 13]. Dalla cucina si accede anche ad un anti WC – Lavanderia [Foto 14] attraverso il quale si accede ad un doppio servizio [Foto 15]. A tale doppio servizio si può accedere anche dalla camera da letto matrimoniale. Le camere da letto tutte, il bagno ed il doppio servizio, si affacciano su area interna su balcone anch'esso lineare [Foto 16].

Attraverso il vano scala si accede alla soprastante terrazza per metà circa di pertinenza esclusiva dell'u.i. in oggetto [Foto 18 e Foto 19] e la restante appartenente ad altra ditta.

**U.I. 2** Al piano terra, attraverso una saracinesca a serranda [Foto 20] si accede al garage dove attraverso uno spazio di manovra, alquanto disagiata, si arriva al posto auto [Foto 21]. Da

esso si accede ad un piccolo cavedio [Foto 22]. Il posto auto ha anche accesso pedonale dal vano scala interno al fabbricato.

Il fabbricato si trova sostanzialmente in buono stato manutentivo.

In merito alla presenza di barriere architettoniche, l'accesso ai piani è consentito dal solo corpo scala.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera e doppi infissi anch'essi in alluminio. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Buone sono le loro condizioni.

Ottimi sono i rivestimenti e le rifiniture in generale dell'appartamento e discrete le condizioni delle finiture esterne.

L'immobile è servito di fornitura elettrica e di adduzione dell'acqua ed è dotato di impianto di riscaldamento.

### *Quesito c)*

*“Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:*

- *indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”*
- *in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale”*

L'immobile risulta occupato dai debitori esegutati.

### *Quesito d)*

*“Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti)”*

Non sono state riscontrate formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.

### *Quesito e)*

*“Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.”*

Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, sulle unità immobiliari oggetto di stima nel ventennio preso in esame sussistono:

- Iscrizione per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo in data 02 ottobre 2007 Repertorio n. 63724/14625, Notaio Dott.ssa Maria Di Matteo in Vittoria (RG), a favore di Unicredit Banca S.p.A. iscritta il 04 ottobre 2007 ai nn. 22352/5785 [ALLEGATO 06, 07 e 13];

Sugli stessi grava pignoramento immobiliare, oggetto del presente elaborato peritale, del Tribunale di Ragusa a favore di Prisma SPV S.r.l. del 07 luglio 2023 Repertorio n. 1888 trascritto il 06 ottobre 2023 ai nn. 16120/11956 [ALLEGATO 06, 07 e 14].

### *Quesito f)*

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

- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche*
- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità*
- *potenzialità edificatorie del bene*
- *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)*

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici di competenza, relativamente al fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima, risulta rilasciata una Concessione Edilizia n. 401 del 18 luglio 2006 [ALLEGATO 15] e successiva Concessione Edilizia in Variante n. 577 del 05 dicembre 2007 [ALLEGATO 16] oltre alla successiva autorizzazione di abitabilità del 15 marzo 2011 [ALLEGATO 17].

Dal raffronto tra le planimetrie allegate alla Concessione Edilizia in Variante reperite e le planimetrie risultanti dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo, si evince una piccola discrepanza consistente nell'apertura di un vano porta tra la camera da letto matrimoniale ed il doppio servizio che, tuttavia, non inficia sostanzialmente la conformità urbanistica dell'immobile. Per completezza, si è, pertanto, redatta congruente planimetria in scala 1:100 [ALLEGATO 12].

Il fabbricato, nel Piano Regolatore Generale vigente del comune di Vittoria ricade in Z.T.O. B4, zona residenziale parzialmente edificata (Art. 22 delle N.T.A.).

### *Quesito g)*

*“Attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.”*



Si omette la redazione degli Attestato di Prestazione Energetica come da disposizioni emesse dai GG.EE. immobiliari del 18 novembre 2021.

Il costo previsto per la redazione dell'A.P.E. e del relativo ulteriore sopralluogo è pari a € 250,00.

### *Quesito h)*

*“Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*

- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)*
- *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) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito”*

Di seguito, una analitica descrizione dei beni oggetto di pignoramento, riportando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e, successivamente, la stima dei cespiti, considerando la superficie commerciale complessiva (superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, considerando queste ultime fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare ed il 25% delle superfici scoperte) e determinando i valori economici adottando il metodo sintetico comparativo di stima che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'immobile in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni bene gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere, nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, se occupato o meno, ecc... Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Dalle indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari del luogo e attraverso il confronto tra gli immobili oggetto di stima ed altri immobili simili, ricadenti nello stesso segmento di mercato, compravenduti di recente, di prezzo noto e appartenenti alla stessa tipologia, sia immobiliare che edilizia di quello da valutare, fonti dirette, dal riscontro ottenuto dalla consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Consultazione valori immobiliari dichiarati e del Borsino Immobiliare, fonti indirette, per immobili ricadenti nelle stesse zone aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, paragonabili a quelle degli immobili oggetto di stima, con le opportune aggiunte e detrazioni, si giunge ai seguenti valori venali unitari.

Nello specifico:

**U.I. 1** Appartamento per civile abitazione, sito nel comune di Vittoria (RG) in via Marangio n. 245, censito al Catasto Fabbricati del comune di Vittoria al Foglio 89 Particella 2188 Subalterno 9:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda (mq)	Percentuale	Superficie commerciale (mq)
Unità principale	122,30	100%	122,30
Balconi	23,60	25%	5,90
Terrazza	60,80	25%	15,20
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)</b>			<b>143,40</b>

**U.I. 2** Posto auto, sito nel comune di Vittoria (RG) in via Marangio n. 245, censito al Catasto Fabbricati del comune di Vittoria al Foglio 89 Particella 2188 Subalterno 5:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda (mq)	Percentuale	Superficie commerciale (mq)
Unità principale	10,00	100%	10,00
Cavedio	7,60	25%	1,90
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)</b>			<b>11,90</b>

Il fabbricato, costruito con struttura in c.a. del tipo intelaiata con pilastri e travi di portata e solai piani di calpestio di tipo misto in laterocemento gettato in opera, presenta una copertura piana a terrazza praticabile e si dispone su tre livelli fuori terra [Foto 2] collegati internamente da una scala. Le unità immobiliari oggetto di stima comprendono il piano secondo e parte della soprastante terrazza di pertinenza esclusiva ed un posto auto al piano terra.

**U.I. 1** Dal civico n. 245 [Foto 2] si accede al vano scala. Attraverso esso [Foto 3] si giunge al piano secondo e quindi all'appartamento oggetto di stima [Foto 4]. Entrando si accede al soggiorno [Foto 5] e quindi alla cucina - pranzo [Foto 6 e Foto 7]. Entrambi gli ambienti si affacciano su area su via Marangio su un balcone lineare [Foto 17]. Sempre dal soggiorno si ha accesso al ripostiglio [Foto 8] ed al disimpegno [Foto 9] dal quale si accede, ad una camera singola [Foto 10], al bagno [Foto 11], ad un'altra camera singola [Foto 12] ed alla camera da letto matrimoniale [Foto 13]. Dalla cucina si accede anche ad un anti WC – Lavanderia [Foto 14] attraverso il quale si accede ad un doppio servizio [Foto 15]. A tale doppio servizio si può accedere anche dalla camera da letto matrimoniale. Le camere da letto tutte, il bagno ed il doppio servizio, si affacciano su area interna su balcone anch'esso lineare [Foto 16].

Attraverso il vano scala si accede alla soprastante terrazza per metà circa di pertinenza esclusiva dell'u.i. in oggetto [Foto 18 e Foto 19] e la restante appartenente ad altra ditta.

**U.I. 2** Al piano terra, attraverso una saracinesca a serranda [Foto 20] si accede al garage dove attraverso uno spazio di manovra, alquanto disagiata, si arriva al posto auto [Foto 21]. Da

esso si accede ad un piccolo cavedio [Foto 22]. Al posto auto si accede anche dal vano scala interno al fabbricato.

Il fabbricato si trova sostanzialmente in buono stato manutentivo.

In merito alla presenza di barriere architettoniche, l'accesso ai piani è consentito dal solo corpo scala.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera e doppi infissi anch'essi in alluminio. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Buone sono le loro condizioni.

Ottimi sono i rivestimenti e le rifiniture in generale dell'appartamento e discrete le condizioni delle finiture esterne.

L'immobile è servito di fornitura elettrica e di adduzione dell'acqua ed è dotato di impianto di riscaldamento.

Per tale immobile, si ritiene di poter trovare i più probabili valori di mercato, stimando i valori venali unitari pari a:

**U.I. 1** Appartamento per civile abitazione:

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ: € 850,00**

**U.I. 2** Posto auto:

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ: € 300,00**

Ciò, in ragione che tali sono i parametri riscontrati nelle contrattazioni di compravendita in uso nella zona.

Pertanto, i valori stimati sono pari a:

**U.I. 1** Appartamento per civile abitazione:

$€ 850,00 \times mq 143,40 = € 121.890,00;$

**U.I. 2** Posto auto:

$€ 300,00 \times mq 11,90 = € 3.570,00.$

Nella presente valutazione si ritiene opportuno considerare l'ipotesi di vendita delle unità immobiliari in un unico Lotto. Pertanto, per quanto sopra esposto, si giunge ad un valore di stima complessivo, in via presuntiva e di massima, pari a:

U.I. 1	Appartamento per civile abitazione	€ 121.890,00
U.I. 2	Posto auto	€ 3.570,00
	<b>Lotto</b>	<b>€ 125.460,00</b>

Procedendo al previsto abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non riscontrati, si giunge ad un valore finale di stima pari a:

Valore Lotto	€ 125.460,00
Decurtazione del 15%	- € 18.819,00
	<b>€ 106.641,50</b>

*Quesito 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”*

Il Lotto, costituito dall'appartamento per civile abitazione censito al Catasto Fabbricati del comune di Vittoria al Foglio 89 Particella 2188 Subalterno 9 e dal posto auto censito al Catasto Fabbricati del comune di Vittoria al Foglio 89 Particella 2188 Subalterno 5, siti in via Marangio n. 245, presenta un valore finale pari a, in cifra tonda:

**VALORE IMMOBILE da porre a base d'asta € 106.650,00**  
*(euro centoseimilaseicentocinquanta / 00)*

*Quesito l)*

*“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)”*

Le unità immobiliari oggetto del presente pignoramento non risultano comodamente divisibili. Inoltre, una eventuale vendita separata delle u.i. in oggetto, farebbe deprezzare il loro singolo valore. Pertanto, si conferma la predisposizione della vendita in un unico Lotto.

*Quesito j)*

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

La documentazione fotografica viene allegata al corpo della presente relazione.

## 6. CONCLUSIONI

---

A conclusione dell'esame del caso in oggetto ed in relazione ai quesiti posti dal G.E. si può asserire sinteticamente che:

Il Lotto è costituito dall'appartamento per civile abitazione censito al Catasto Fabbricati del comune di Vittoria al Foglio 89 Particella 2188 Subalterno 9 e dal posto auto censito al Catasto Fabbricati del comune di Vittoria al Foglio 89 Particella 2188 Subalterno 5, siti in via Marangio n. 245.

Gli immobili risultano di proprietà dei debitori esecutati.

Il fabbricato tutto è stato costruito giusta Concessione Edilizia n. 401 del 18 luglio 2006 e successiva Concessione Edilizia in Variante n. 577 del 05 dicembre 2007, oltre alla successiva autorizzazione di abitabilità del 15 marzo 2011.

Alla luce delle valutazioni effettuate, il valore finale del Lotto da porre a base d'asta, è pari a:

**€ 106.650,00** (*euro centoseimilaseicentocinquanta / 00*)

Atteso quanto sopra, ritenendo di aver svolto nel migliore dei modi l'incarico affidatomi, rassegno la presente relazione, restando a Vostra disposizione per qualsiasi ulteriori chiarimenti e delucidazioni.

Alla presente relazione si allega, per farne parte integrante, la seguente documentazione:

- RILIEVO FOTOGRAFICO: Dalla Foto 1 alla Foto 22;
- ACCETTAZIONE INCARICO-GIURAMENTO;
- VERBALE DI SOPRALLUOGO;
- ALLEGATO 01: Estratto di mappa catastale;
- ALLEGATO 02: Visura storica catastale 89-2188-9;
- ALLEGATO 03: Planimetria catastale 89-2188-9;
- ALLEGATO 04: Visura storica catastale 89-2188-5;
- ALLEGATO 05: Planimetria catastale 89-2188-5;
- ALLEGATO 06: Ispezione ipotecaria 89-2188-9;
- ALLEGATO 07: Ispezione ipotecaria 89-2188-5;
- ALLEGATO 08: Nota 22351/13328;
- ALLEGATO 09: Atto di compravendita;
- ALLEGATO 10: Nota 13400/7684;
- ALLEGATO 11: Estratto atto di matrimonio;
- ALLEGATO 12: Planimetria in scala 1:100;
- ALLEGATO 13: Nota 22352/5785;
- ALLEGATO 14: Note 16120/11956;

- ALLEGATO 15: Concessione Edilizia n. 401 del 18/07/2006;
- ALLEGATO 16: Concessione Edilizia n. 577 del 05/12/2007;
- ALLEGATO 17: Autorizzazione di abitabilità.

*Ragusa, li 19/04/2024*

Il Tecnico

*Dott. Ing. Giovanni Battaglia*

(F.to digitalmente)



## 7. ALLEGATI

---

