

**TRIBUNALE DI RAGUSA**  
Avanti al G.E. dott. Claudio MAGGIONI  
**Esecuzione Immobiliare n.211/2010 +217/2010,**  
promossa da [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
**RELAZIONE DI PERIZIA**  
Lo scrivente Geom. [REDACTED] X  
[REDACTED]

**1. - PRIMO CESPITE**

**a.- Identificazione**

Il sig. [REDACTED] è proprietario, per l'intero, della villetta per civile abitazione sita in Vittoria nella via Massimo Troisi n.3 dislocata su tre piani -piano terra, piano primo e piano secondo, collegati fra loro mediante scala interna, composta di soggiorno-pranzo, cucina, lavanderia e bagno a piano terra, tre camere da letto e bagno al piano primo, sottotetto non abitabile al piano secondo; con annesso garage avente ingresso indipendente; ai confini con detta via e con [REDACTED].

Detto immobile risulta censito nel NCEU del Comune di Vittoria nel modo seguente:

Foglio 118 mappale 986/23 via Massimo Troisi n. 3 P.T-1-2 - cat. A/3 cl. 3<sup>^</sup> vani 7.5 RC € 406,71

Foglio 118 mappale 986/47 via Massimo Troisi n. 3 P.T cat. C/6 cl. 3<sup>^</sup> mq. 24 RC € 63,21

**b.- Verifica proprietà**

Le unità succitate risultano in carico al sig. [REDACTED] proprietario superficario (per la durata di anni 99), in regime di separazione dei beni per la quota di 1/1 e al Comune di Vittoria cf. 00804320885, in qualità di proprietario per l'area, per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia, del 23/06/2010, ricevuto dal notaio Giuseppe Angelo Traina in Vittoria rep. 39594, reg. a Vittoria il 02/07/2010 al n. 1800 serie 1T, da parte della [REDACTED]. Come desunto dall'atto di proprietà di cui sopra: *... Fanno parte della proprietà anche la relativa quota proporzionale dell'area e di tutti gli spazi ed enti. ... Rimangono a carico dei soci assegnatari, pro-quota, gli eventuali oneri successivi, a seguito della definizione del contenzioso instaurato dalle ditte che non hanno ceduto volontariamente i terreni espropriati su cui insistono gli immobili oggetto dell'assegnazione e le relative pertinenze...*

**c. - Provenienza**

Per venne la proprietà superficaria del bene di cui sopra ai sig. [REDACTED] per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia, del 23/06/2010, ricevuto dal notaio Giuseppe Angelo Traina in Vittoria rep. 39594, reg. a Vittoria il 02/07/2010 al n. 1800 serie 1T, da parte della [REDACTED]. con sede in Vittoria alla quale era pervenuta per espropriazione per pubblica utilità del suolo con decreto del 24/01/2003 rogante Comune di Vittoria operata contro il terreno dei sig.ri [REDACTED] nato a Vittoria il 2/1/1944 e [REDACTED], nato a [REDACTED], proprietari dal 21-07-1977.

**d.- Verifica trascrizioni**

E' stato possibile reperire tutta la documentazione relativa al bene, dalla quale risulta verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore il pignoramento.

**e.- Catasto**

L'immobile risulta regolarmente accatastato e censito all'agenzia del territorio di Ragusa, nel modo seguente:

Foglio 118 mappale 986/23 via Massimo Troisi n. 3 P.T-1-2 - cat. A/3 cl. 3<sup>^</sup> vani 7.5 RC € 406,71

**f.- Accertamento iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**



**g.- destinazione urbanistica**

l'immobile ricade sul un lotto di terreno ricadente nel territorio di Vittoria, nella zona C3.3 del Piano regolatore Generale. Le zone C3.3 comprendono le parti del territorio destinate a nuova espansione residenziale e alle attrezzature connesse alla residenza”.

**h.- Verifica regolarità edilizia**

Il Cespite in oggetto è costituito da unità immobiliari facenti parte di un complesso di n 24 alloggi disposti a schiera, ciascuno su due piani fuori terra, con annessi garage, parcheggio e soprastante sottotetto. Giusta concessione edilizia n. 234 rilasciata dal Comune di Vittoria in data 14/05/2002, e successiva variante n. 382 del 05/08/2003, nonché DIA del 7/08/2006 prot. 38244. I lavori sono stati ultimati in data 10/11/2006 come da comunicazione prot. 9747/2006.

Non risulta richiesto nè rilasciato il certificato di abitabilità e/o agibilità.

**i. - occupazione**



**j.- descrizione del bene pignorato**

Il fabbricato esternamente si presenta formato da un edificio a due piani fuori terra, costituito da n. 1 garage a piano terra e n. 1 appartamento, adibito a civile abitazione, edificato a piano terra e a piano primo, oltre al sottotetto soprastante.

La struttura portante dell'edificio, è costituita in cemento armato (travi di fondazione, pilastri e travi in elevazione), solai di piano e di copertura in latero cemento armato, tetto sormontato da tegole nella parte inclinata. Il collegamento verticale del piano terra al piano primo è costituito da una scala in c.a. rifinita con pietra naturale (foto n. 2) così come la scala che porta dal primo al sottotetto.

piano terra

• ingresso-soggiorno-pranzo di mq. 26,50 circa; cucina di mq. 15,50 circa; wc. di mq. 3,05; lavanderia di mq. 3,00 circa; vialetto di mq. 27,70 circa; loggia di mq. 2,70 circa; veranda di mq. 21.80 circa e giardino di mq. 33.20 circa.

piano primo

• camera da letto di mq. 17,75 circa lettino di mq. 12,90 circa ; lettino di mq. 9,45 circa; bagno di mq. 6,50 circa; disimpegno di mq. 11,10 circa; terrazza di mq. 8,85 ca; balcone veranda di mq. 2,70 circa;

piano sottotetto

• vano sottotetto di mq. 51,00 circa; terrazzo di mq. 12,90 circa;

La superficie commerciale dell'appartamento è circa **mq. 205,00** derivante dal seguente calcolo:

	<i>superficie coperta commerciale</i>		<i>superficie terrazza verande</i>		<i>superficie</i>
Pt.	mq. 64,00	+	54,00 x 0,50		= mq. 91,00
P1.	mq. 72,00	+	12,00 x 0,50		= mq. 78,00
P2.	<u>mq. 60,00</u>	+	<u>          x 0,60</u>		<u>= mq. 36,00</u>
Sommano	mq. 196,00				mq. 205,00
Garage	mq. 27,00				mq. 27,00

I materiali di finitura impiegati sono:

pavimenti in gres porcellanato al piano terra e primo nella zona notte. L'intonaco interno è realizzato in malta bastarda e sovrastante strato di gessetto, tinteggiatura delle pareti con idropittura, nei bagni e servizi con piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato essenza ciliegio di ottima fattura, infissi esterni in alluminio, con vetrocamera, gli impianti idrico, elettrico, d'allarme e fognario sono del tipo sotto traccia conformi alle norme tecniche previste. Il servizio è completo di ogni pezzo igienico sanitario, con entrata dell'acqua per mezzo di condotte allacciate alla rete idrica comunale e scarichi dei reflui con immissione nella rete. L'impianto di riscaldamento è a termosifoni con caldaia alimentata a gpl.

#### **k.- Valore di mercato**

L'immobile sorge nella zona periferica del comune di Vittoria in un agglomerato di immobili adibiti a civile abitazione con annesso garage, inserito in una tipologia di case a schiera ed in area di edilizia economica e popolare in diritto di superficie. Per la determinazione del valore, il sottoscritto ha tenuto conto del tipo di struttura, dell'ubicazione, del tipo di finiture realizzate e soprattutto dei prezzi che sono praticati nella piazza commerciale di Vittoria per immobili simili non in presenza di edilizia convenzionata.

Immobili con caratteristiche analoghe a quelle oggetto della presente stima, sono contrattati nella zona, mediamente ad €1.000,00 al mq. per l'abitazione, ed € 600,00 al mq. per il garage; pertanto si ha:

• Abitazione	mq. 205,00 x € 1.000,00	€ 205.000,00
• Garage	mq. 27,00 x € 600,00	€ 16.200,00
. giardino e vialetto	mq. 60,00 x a corpo	€ 9.000,00
<b>Sommano</b>		<b>€ 230.200,00</b>

#### **l.- divisibilità**

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile il CTU ritiene che non sia possibile frazionare il bene pignorato.

#### **m.- foto e planimetrie**

l'immobile è raffigurato nelle foto n. 1-2-3-4-5-6 dell'allegato "B" la planimetria dello stato attuale nella a tav. 1 e la planimetria catastale è stata acquisita. Entrambe sono prodotte nell'allegato "A".

#### **o.- IVA**

Trattandosi di transazioni aventi per oggetto fabbricati destinati ad abitazione sono esenti dal pagamento dell'IVA.

#### **p.- verifica dati**

## CONCLUSIONI

Il valore complessivo di tutti i beni oggetto del pignoramento elencati nella presente perizia è dato dalla somma dei valori dei cespiti in precedenza determinati per cui avremo:

valore dell'intero:

Cespite n. 1 x (1/1)

- <i>Abitazione</i>	€.	205.000,00
- <i>Garage</i>	€.	16.200,00
- <i>giardino e vial.</i>	€.	9.000,00
Sommano	€	230.200,00

**Valore delle quota di proprietà pignorata al sig. [REDACTED]:**

**Cespite n. 1 [REDACTED] 1/1 proprietà superficaria € 230.200,00**

Il CTU ritiene, con la presente relazione, di avere bene e fedelmente assolto l'incarico ricevuto al solo scopo di fare conoscere ai giudici la verità. Rimane disponibile a fornire ogni eventuale chiarimento in merito a quanto sopra esposto.

Ragusa , /05/2012

Il C.T.U.

