

dott. Riccardo Di Martino
INGEGNERE

TRIBUNALE DI RAGUSA

Esecuzione Immobiliare n. 240/2023 R.G.E.

Creditore

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Debitore

XXXXXXXXXXXXXXXXXX



PERIZIA DI STIMA DEL C.T.U.

IL C.T.U.
(ing. Riccardo Di Martino)

SOMMARIO

Incarico.....	2
1. Premessa	2
2. Descrizione.....	2
3. Lotti	2
4. Completezza documentazione ex art. 567.....	3
5. Titolarità.....	3
6. Confini	3
7. Consistenza	3
8. Cronistoria dati catastali.....	4
9. Dati catastali	5
10. Stato conservativo	5
11. Parti comuni.....	6
12. Servitù e/o diritti reali di godimento	6
13. Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
14. Barriere architettoniche	6
15. Stato di occupazione.....	7
16. Provenienze ventennali.....	7
17. Normativa urbanistica.....	7
18. Regolarità edilizia.....	8
19. Stima / Formazione lotti.....	9
Scheda sintetica Esecuzione Immobiliare 240/2023 del R.G.E.....	12

INCARICO

Con provvedimento emesso in data 02/01/2024 dal giudice dell'esecuzione dott. Carlo Di Cataldo del Tribunale di Ragusa, il sottoscritto ing. Riccardo Di Martino, con studio a xxxxxxxxx in via xxxxxxxxx, email xxxxxxxxx, PEC xxxxxxxxx, tel. e fax xxxxxxxxx, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. nella E.I. n. 214/2022 R.G.Es. promossa da xxxxxxxxx c/ xxxxxxxxx; in data 08/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Col medesimo provvedimento il Giudice poneva al C.T.U. i quesiti per svolgere l'incarico e disponeva che lo stesso effettuasse il deposito della propria relazione scritta almeno 30 giorni prima dell'udienza.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con l'accesso ai luoghi avvenuto giorno 11 (undici) del mese di luglio dell'anno 2024 alla presenza, oltre del C.T.U., del Custode giudiziario nominato Dott.ssa xxxxxxxxx e dell'avv. xxxxxxxxx legale della parte esecutata.

Le operazioni peritali riguardanti l'ispezione dei luoghi sono proseguite in data 27 settembre 2024 alle ore 14:00 e a quest'ultima data si sono concluse.

1. PREMESSA

In riferimento al mandato conferito dal Tribunale di Ragusa, le operazioni di consulenza tecnica sono consistite in indagini e accertamenti presso gli uffici tecnici al fine di verificare la regolarità giuridico-amministrativa degli immobili oggetto di causa, sopralluogo per l'accesso all'immobile, previo invito delle parti a presentarsi sui luoghi oggetto di causa per procedere in contraddittorio, ricognizione dell'immobile e rilievi planimetrici e fotografici, per poterne, di seguito, descrivere le caratteristiche e lo stato di manutenzione, verificarne la regolarità tecnica e determinare il suo valore.

2. DESCRIZIONE

L'intero bene oggetto di pignoramento consiste in un'unità abitativa al primo piano di un fabbricato situato in via Maresciallo Lenin Mancuso n. 10 a Scoglitti, frazione marinara di Vittoria (RG).

(Coordinate geografiche: Lat 36,897040 - Lng 14,433914)

L'edificio presenta caratteri architettonici semplici e ricade in zona "BS2 – Zone residenziali parzialmente edificate esterne al nucleo urbano di Scoglitti" del vigente P.R.G., lungo un'arteria secondaria cittadina di media larghezza.

3. LOTTI

L'unità edilizie compone il lotto ed è sinteticamente così distinta:

Bene unico - Unità abitativa ubicata a Scoglitti (RG) in via Maresciallo Lenin Mancuso n. 10, piano 1°.

È inquadrato nella categoria catastale A/2 che comprende abitazioni di tipo civile.

4. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Esaminata la documentazione allegata al fascicolo, si è potuto accertare la presenza agli atti della Certificazione notarile resa tramite relazione di visura ipocatastale ex art. 567 c.p.c. i cui contenuti sono stati suffragati ed integrati dallo scrivente tramite recenti ispezioni ipotecarie (*vedi Allegato 5*) e visure catastali presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa - Ufficio provinciale - Territorio.

5. TITOLARITÀ

In virtù dell'atto di donazione del 26/01/2005, a rogito dott. xxxxxxxxx Notaio in Vittoria, n. 41400 di Repertorio e n. 9427 della Raccolta, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 10/02/2005 al n. 3202/1518 (*vedi Allegati 3*), da potere di xxxxxxxxx, nato a Scicli il xxxxxxxxx (xxxxxxx) e xxxxxxxxx nata a Gela il xxxxxxxxx (xxxxxxx), dell'immobile oggetto dell'esecuzione, risultano proprietari:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**
Codice fiscale: xxxxxxxxx
Nata a xxxxxxxxx il xxxxxxxxx
Diritto reale: proprietà per 1/1 in comunione di beni
- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**
Codice fiscale: xxxxxxxxx
Nato a xxxxxxxxx il xxxxxxxxx
Diritto reale: proprietà per 1/1 in comunione di beni

fra loro coniugati in regime di comunione dei beni (*vedi Allegati 8*).

Lo stesso immobile era pervenuto a xxxxxxxxx e xxxxxxxxx per aver edificato su suolo acquisito con atto di vendita del 27/06/1975, a rogito dott. xxxxxxxxx Notaio in Vittoria, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa in data 15/07/1975 ai nn. 6667/6031, da potere di xxxxxxxxx nato Comiso il 09/11/1932 (*vedi Allegati 3*).

6. CONFINI

Da indagini catastali l'unità residenziale oggetto di pignoramento confina:

- ✓ a nord con proprietà xxxxxxxxx (sub. 6);
- ✓ a est con vano scala e area comune di accesso dalla via Maresciallo Lenin Mancuso;
- ✓ a sud, a ovest e inferiormente con proprietà xxxxxxxxx (sub. 2);
- ✓ superiormente con lastrico solare di stessa proprietà (sub. 4).

7. CONSISTENZA

Il bene esecutato fa parte di un fabbricato a due elevazioni fuori terra non ascensorato, che superiormente si conclude con lastrico solare.

Il piano terra comprende un'unica unità residenziale.

L'unità abitativa oggetto di stima è situata al piano primo e consta di ambienti distinti per nome e dimensioni come da "Allegato 1":

Consistenza superfici residenziali utili di progetto

Piano	Destinazione di progetto	Superfici ambienti mq
	soggiorno	26,91
	cucina	11,85
	letto	18,99
	letto	11,20
	bagno	10,12
	ripostiglio	3,99
	disimpegno	8,47
Superficie residenziale utile totale		91,53

Consistenza superfici residenziali utili rilevate

Piano	Destinazione attuale	Superfici ambienti mq
	soggiorno	32,55
	cucina	8,29
	letto 1	16,50
	letto 2	10,88
	bagno	8,05
	letto 3	7,70
	disimpegno	3,56
Superficie residenziale utile totale		87,53

L'altezza utile interna dell'alloggio è pari a 2,80 m.

L'alloggio si compone inoltre di:

- area esterne su cui si affaccia la zona giorno della casa e consistente in un comodo balcone, prospiciente via Maresciallo Lenin Mancuso, ampio circa **10,70 mq**;
- lastrico solare coincidente con la superficie coperta, oltre gli sporti, pari a circa 100 mq.

Le aree comuni sono costituite dalla porzione di area di accesso dalla via pubblica, dalla scala e dal pianerottolo di arrivo al piano primo.

8. CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dal confronto fra la relazione notarile allegata al fascicolo di causa e le visure storiche per immobile (*vedi Allegato 4*), eseguite presso l'Ufficio del Territorio di Ragusa, il sottoscritto CTU ha potuto dedurre che l'odierna unità edilizia oggetto di esecuzione immobiliare è sorta catastalmente come da tabella seguente:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/10/1987 al 19/01/2005 <i>Costituzione del 12/10/1987 in atti dal 04/12/1998 (n. 2455/A.1/1987)</i>	XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX Diritto di proprietà per 1/2 XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX Diritto di proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Foglio 166, Particella 1137, Sub. 3 Categoria F/5 Consistenza 0 m ² FRAZIONE DI SCOGLITTI n. 10 Piano 1
Dal 19/01/2005 al 26/01/2005 <i>DIVISIONE del 19/01/2005 Pratica n. RG0006430 in atti dal 19/01/2005 DIVISIONE (n. 494.1/2005)</i>	XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX Diritto di proprietà per 1/2 XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX Diritto di proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Foglio 166, Particella 1137, Sub. 5 Categoria F/5 Consistenza 96 m ² Via Maresciallo Mancuso Lenin n. 10, piano 1
Dal 26/01/2005 al 06/12/2006 <i>Atto del 26/01/2005 Pubblico ufficiale GUGLIELMINO GIOVANNI Sede VITTORIA (RG) Repertorio n. 41400 - DONAZIONE ACCETTATA</i>	XXXXXXXXXXXX nata a Vittoria il XXXXXXXX Diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione di beni	Catasto Fabbricati Foglio 166, Particella 1137, Sub. 5 Categoria F/5 Consistenza 96 m ² Via Maresciallo Mancuso Lenin n. 10, piano 1

Trascrizione n. 1518.1/2005 Reperto PI di RAGUSA in atti dal 14/02/2005		
Dal 06/12/2006 al 24/02/2010 Variazione del 06/12/2006 Pratica n. RG0133335 in atti dal 06/12/2006 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU LASTRICO SOLARE (n. 18559.1/2006)	xxxxxxxxxxxxx nata a Vittoria il xxxxxxxxx Diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione di beni	Catasto Fabbricati Foglio 166, Particella 1137, Sub. 7 Categoria F/3 Consistenza 0 m ² Via Mancuso n. 10, piano 1
Dal 24/02/2010 al 07/09/2010 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 24/02/2010 Pratica n. RG0050086 in atti dal 24/02/2010 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 3050.1/2010)	xxxxxxxxxxxxx nata a Vittoria il xxxxxxxxx Diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione di beni	Catasto Fabbricati Foglio 166, Particella 1137, Sub. 7 Categoria A/2, Classe 1 Consistenza 5,5 vani Rendita € 207,64 Via Mancuso n. 10, piano 1
Dal 07/09/2010 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/09/2010 Pratica n. RG0220682 in atti dal 07/09/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10205.1/2010)	xxxxxxxxxxxxx nata a Vittoria il xxxxxxxxx Diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione di beni	Catasto Fabbricati Foglio 166, Particella 1137, Sub. 7 Categoria A/2, Classe 1 Consistenza 5,5 vani Rendita € 207,64 Via Mancuso n. 10, piano 1
Dal 09/11/2015 Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 24/02/2010, prot. n. RG0050086	xxxxxxxxxxxxx nata a Vittoria il xxxxxxxxx Diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione di beni	Catasto Fabbricati Foglio 166, Particella 1137, Sub. 7 Categoria A/2, Classe 1 Consistenza 5,5 vani Sup. Cat. totale 105 m ² Sup. Cat. escluse arre scoperte 102 m ² Rendita € 207,64 Via Mancuso n. 10, piano 1

9. DATI CATASTALI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta oggi censita al N.C.E.U. come di seguito:

Catasto Fabbricati (CF)									
Comune di VITTORIA Cod. M088A									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	166	1137	7		A/2	1	5,5 vani	105 m ²	Euro 207,64
Indirizzo	via Mancuso n. 10 piano 1								
Intestazione									Diritto reale
xxxxxxxxxxxxx nata a Vittoria il xxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxx)									Proprietà 1/1

10. STATO CONSERVATIVO

L'immobile presenta comuni finiture interne, in particolare ha pareti rifinite ad intonaco civile e sovrastante tonachina ed idropittura in tutti gli ambienti. La pavimentazione e i rivestimenti dei locali cucina e servizi è realizzata con piastrelle in ceramica. Di tipo corrente risultano le rubinetterie e gli apparecchi sanitari dei servizi igienici.

Le porte interne sono in legno tamburato tipo noce e gli infissi delle aperture esterne, presenti in tutti gli ambienti, sono in alluminio con vetrocamera protetti da persiane sempre in alluminio; il portoncino di ingresso all'appartamento è in legno di tipo blindato.

L'immobile in esame dispone di impianti idrico, fognario, elettrico, citofonico e del gas gpl, realizzati tramite canalizzazione sottotraccia e, per quelli per cui è prevista utenza, collegati alle rispettive reti pubbliche; l'immobile non dispone né di impianto di riscaldamento né di climatizzazione.

Le rampe della scala esterna di accesso al piano dell'edificio, munite di ringhiera in legno avente carattere provvisorio, sono allo stato rustico così come l'area comune di ingresso al piano terra e del pianerottolo di arrivo al piano primo.

Esternamente l'intero edificio risulta completo di soglie e stipiti in pietra nelle aperture e di parapetto con elementi in calcestruzzo prefabbricato nel ballatoio, mentre manca dello strato di finitura delle pareti che mostrano lo strato di intonaco cementizio integro e in buone condizioni.

A meno della situazione esterna appena descritta, l'unità edilizia esaminata si presenta in ottimo stato e gli ambienti risultano salubri.

11. PARTI COMUNI E SITUAZIONE FINANZIARIA CONDOMINIALE

L'unità edilizia, oggetto di esecuzione immobiliare, condivide scala e aree di accesso con le altre unità edilizie del fabbricato non costituente condominio.

12. SERVITÙ E/O DIRITTI REALI DI GODIMENTO

L'unità edilizia oggetto di esecuzione non grava di servitù.

13. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante verticale dell'intero edificio, di cui fa parte l'unità edilizia in esame, è realizzata con travi e pilastri in cemento armato, orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento.

All'interno del locale le tramezzature sono costituite da semplici quinte murarie in laterizi forati.

14. BARRIERE ARCHITETTONICHE

All'unità abitativa si accede dalla via pubblica superando prima un gradino per raggiungere l'area di ingresso comune e da qui, tramite la scala comune, si arriva al piano dell'alloggio.

All'interno l'abitazione non presenta dislivelli e offre sufficienti spazi di manovra fra i vari ambienti.

Il primo dislivello da superare per accedere dalla via pubblica alla proprietà crea una barriera architettonica facilmente superabile tramite la realizzazione di una piccola rampa, mentre la scala fa sì che l'unità abitativa in esame risulta accessibile da parte di persone con disabilità motorie solo a condizione che si adottino soluzioni tecnologiche quali un montascale fisso il cui costo può essere stimato mediamente in circa € 4.000,00.

15. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dai proprietari xxxxxxxxx e xxxxxxxxx assieme ai loro due figli (vedi Allegati 8).

16. PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di esecuzione, nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa hanno dato i risultati riportati nell'Allegato 5.

Pertanto sussiste continuità nelle trascrizioni per quel periodo.

La situazione della proprietà è attualmente invariata.

17. NORMATIVA URBANISTICA

Urbanisticamente l'immobile ricade nella zona territoriale "BS2 – Zone residenziali parzialmente edificate esterne al nucleo urbano di Scoglitti" del vigente P.R.G. del Comune di Vittoria che si attua mediante interventi edilizi diretti di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e nuova edificazione in lotti interclusi non superiori a mq 1000, dovendo rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) nei lotti interclusi superiori a mq 200 e non superiori a mq 1000 la densità fondiaria massima sarà pari a mc/mq 3.00;
- b) l'altezza sarà pari a ml 11,00 e non più di tre piani fuori terra e comunque nel rispetto di quanto disposto dal D.M.LL.PP. 16/01/'96;
- c) negli interventi di demolizione e riedificazione, nonché di nuova edificazione va destinata a parcheggio una superficie non inferiore a mq 1,00 per ogni mc 20 di volume edificato;
- d) le aree di pertinenza degli edifici che risulteranno libere vanno sistemate e mantenute a verde privato;
- e) quando l'edificio da costruire rispetti l'allineamento sul fronte stradale in continuità con la cortina degli edifici esistenti, è consentito realizzare un quarto piano, la cui altezza utile interna misurata tra pavimento e soffitto non superi i metri lineari 2,70, purché questo presenti un fronte prospiciente la strada arretrato rispetto al fronte del corpo di fabbrica sottostante, allineato con la cortina degli edifici esistenti, per una profondità almeno pari a quella ottenuta con una inclinata di 45° che, spiccata dalla gronda prospiciente la strada del solaio di copertura del terzo piano, intercetti l'orizzontale formata dalla gronda del solaio di copertura del quarto piano, e comunque nel rispetto del disposto del D.M. LL.PP. 16/01/'96 e successive modifiche ed integrazioni.

Dai conteggi plano-volumetrici riportati nell'elaborato di progetto allegato al titolo abilitativo approvato, gli attuali indici urbanistici prevedono possibilità di ampliamento di volumetria in sopraelevazione per il fabbricato che comprende l'unità edilizia oggetto di esecuzione immobiliare. Tuttavia, a causa degli aggiornamenti delle norme tecniche sismiche susseguites

all'edificazione dell'immobile, tale potenzialità edificatoria prevederebbe oggi ingenti opere di adeguamento strutturale coinvolgenti l'intero fabbricato, che rendono l'intervento antieconomico. Rimane invece la possibilità di poter coprire il lastrico solare con una copertura a tetto del tipo riportato con altezza di colmo non superiore a 2,40 m oppure realizzare una tettoia aperta con struttura avente carattere precario ampia non più di 30,00 mq.

18. REGOLARITÀ EDILIZIA

Da ricerche effettuate dal sottoscritto CTU presso gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Vittoria, l'unità edilizia in esame risulta essere oggetto di Concessione Edilizia n. 386 del 02/10/1995 rilasciata a xxxxxxxxx per modifica del piano terra esistente (legittimato con Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L.R. n. 37/1985) e sua sopraelevazione (*vedi Allegato 6a*); a ciò sono seguite Concessione Edilizia n. 693 del 23/12/2005 di rinnovo e cointestazione a xxxxxxxxx (xxxxxxx), xxxxxxxxx (xxxxxxx) e xxxxxxxxx (xxxxxxx) (*vedi Allegato 6b*) e Concessione Edilizia n. 149 del 17/03/2009 per proroga (*vedi Allegato 6c*).

All'Ufficio del Genio Civile di Ragusa è stato eseguito deposito del progetto strutturale ai sensi della Legge 1086/71 in data 06/05/2005 e della Legge n. 64/74 in data 06/05/2005 per cui è stata archiviata la pratica n. 780/VIT e rilasciata Autorizzazione n. 24706 del 25/11/2005. La stessa si è conclusa con atto di Collaudo statico depositato in data 24/11/2006 e rilascio del Certificato ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 64/74 n. 24945 del 15/12/2006 che attesta la perfetta rispondenza dell'opera eseguita alle norme sismiche (*vedi Allegato 6d*).

Da ricerche effettuate dal sottoscritto CTU presso l'Ufficio provinciale - Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa, per l'immobile esecutato la planimetria catastale risulta pienamente conforme a quella rappresentata nell'elaborato grafico dell'ultimo titolo abilitativo ma non a quella attualmente rilevata (*vedi Allegato 4*).

Rispondenza stato legittimato - stato di fatto

I rilievi dello stato attuale dell'immobile in esame hanno evidenziato una distribuzione degli spazi interni e una superficie utile non perfettamente corrispondenti a quelle dell'elaborato grafico allegato alle Concessioni Edilizie n. 386/1995 e n. 693/2005, denunciando, rispetto allo stesso elaborato architettonico, discostamenti dimensionali degli ambienti, minore volume occupato e aperture esterne diverse in dimensioni, posizioni e numero, ma che comunque non pregiudicano lo stato legittimato se opportunamente regolarizzati; di conseguenza si sono palesati anche incongruenze catastali. Il tutto come di seguito elencato:

- a) diverso posizionamento dei tramezzi;
- b) il locale ripostiglio di progetto è stato ampliato e dotato di un'apertura alta per dal luogo ad un ambiente oggi utilizzato illegittimamente come camera da letto;
- c) le aperture esterne si discostano per posizione da quelle di progetto.

Le succitate difformità possono essere regolarizzate:

- urbanisticamente mediante una pratica edilizia P.d.C. (Permesso di Costruire) in sanatoria per completamento e variante effettuata, da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune;
- catastalmente mediante pratica di aggiornamento DOCFA in N.C.E.U.;

così da definire la pratica e generare corrispondenza con lo stato dei luoghi alla data odierna.

L'unità immobiliare non dispone di certificazione di agibilità.

Non vi sono vincoli storico-artistici legati alla zona urbanistica in cui l'immobile ricade (zona "BS2").

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni e dichiarazioni di conformità

Per l'unità edilizia abitativa in esame:

- a) esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (*vedi Allegato 7*);
- b) non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico;
- c) non esiste il certificato energetico / APE.

19. STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'immobile, pur constando di due unità edilizie distinte catastalmente e con accessi indipendenti (alloggio e posto auto), si presta ad essere considerato funzionalmente unico, in quanto privare l'unità abitativa del posto auto in una zona centrale della città con difficoltà di parcheggio lungo le vie pubbliche, ridurrebbe l'appetibilità del bene con conseguente non indifferente decremento del valore dello stesso, da qui la scelta di considerare il bene come lotto unico:

Lotto unico - Esso si compone di una unità edilizia ad uso residenziale sviluppata su un unico livello (piano primo) ubicata a Scoglitti frazione di Vittoria (RG) in via Maresciallo Lenin Mancuso n. 10.

Il lotto è identificato al Catasto fabbricati - Foglio 166, particella 1137, sub. 7, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 105 m², rendita € 207,64;

L'intero edificio ricade in zona "BS2 – Zone residenziali parzialmente edificate esterne al nucleo urbano di Scoglitti".

Per la valutazione si è ritenuto opportuno procedere tramite l'adozione del metodo di stima per valore di mercato con lo scopo di pervenire ad un valore quanto più attendibile e che soprattutto tenga conto delle diverse variabili economiche.

Esso si avvale di indagini di mercato, presso agenzie immobiliari e banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, di valori di immobili con simili caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, presenti nella zona con riferimento all'attualità procedendo successivamente ad una mediazione di quei valori e successive correzioni. Per il tipo di immobile tale metodo è quello più in uso nella zona in cui esso è situato ed anche quello più attendibile.

Il parametro tecnico utilizzato è stato il metro quadro di superficie commerciale desunta da quella netta calpestabile tramite opportuni coefficienti moltiplicativi secondo ciascuna destinazione individuata.

Lotto unico - Consistenza superficie commerciale

Destinazione	Superficie netta mq	Superficie lorda conv. mq	Coeff.	Superficie commerciale mq	Altezza m	Piano
Abitazione p. 1°	87,53	96,28	1,00	96,28	2,80	1°
Balcone	10,70		0,25	4,82		1°
Lastrico solare	100,00	100,00	0,08	8,00		2°
Superficie commerciale				109,10		
Incidenza aree comuni				1%		
Superficie commerciale complessiva arrotondata Lotto unico				110,00		

Alla luce di quanto rilevato e prima descritto dell'immobile in esame, in considerazione della sua allocazione, delle condizioni in cui lo stesso versa allo stato attuale, si è pervenuti alla determinazione del valore base per il bene in questione a partire dai prezzi medi unitari di riferimento.

Il valore base di stima finale è stato successivamente abbattuto dall'incidenza dei costi (lavori, onorari e spese) necessari per le opere di completamento e di quelli per ottenere la conformità urbanistico-catastale, nonché di quelli presunti per la redazione dell'A.P.E. dell'immobile considerato con le condizioni attuali (privo di impianti termici).

Per una stima sommaria dei primi si è proceduto tramite redazione di computo metrico (*vedi allegato 9*), con riferimento ai prezziari pubblici ufficiali, distinguendo quelli legati alla sicurezza (approntamento di cantiere e opere provvisoria), da quelli edili (completamento prospetti e parti esterne comuni).

Il valore finale, così ottenuto, è stato poi assoggettato all'abbattimento forfettario del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti.

Identificativo	Superficie commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo	Quota in vendita %	Totale
Lotto unico					
Scoglitti frazione di Vittoria (RG) - via Maresciallo Lenin Mancuso n. 10, piano primo	110,00	1.150,00	€ 126.500,00	100	€ 126.500,00
Valore di stima					€ 126.500,00
Costi per opere edili e regolarizzazione urbanistica e catastale:					
<i>Incidenza opere di finitura prospetto e parti esterne comuni</i>					-€ 14.000,00
<i>Diritti di istruttoria e segreteria per Permesso di costruire in sanatoria</i>					-€ 25,82
<i>Sanzione per opera già realizzata</i>					-€ 1.000,00
<i>Competenze tecniche per: pratica edilizia di completamento e variazioni eseguite</i>					-€ 1.500,00
<i>aggiornamento catastale</i>					-€ 350,00
<i>Costi presunti per redazione A.P.E.</i>					-€ 200,00
Valore di stima al netto delle decurtazioni					€ 109.424,18
Valore di stima arrotondato					€ 109.000,00
Abbattimento forfettario a garanzia per vizi occulti				15%	-€ 16.350,00
Valore finale del Lotto unico					€ 92.650,00
Valore finale arrotondato del Lotto unico					€ 93.000,00

Con quanto fino adesso esposto il C.T.U. ritiene di avere risposto, in modo esauriente, al quesito posto nel mandato di incarico che considera quindi assolto, restando tuttavia a disposizione dell'autorità giudiziaria per ulteriori eventuali chiarimenti o integrazioni.

La presente relazione che si compone di:

- n. 13 (*tredici*) fogli dattiloscritti;
- n. 01 (*uno*) foglio costituente il verbale di accesso e delle operazioni peritali;
- Allegato 1 - Rilievo planimetrico dell'immobile;
- Allegato 2 - Rilievo fotografico (n. 7 fotografie dell'immobile);
- Allegato 3 - Titolo di proprietà dell'esecutato e titolo di provenienza;
- Allegato 4 - Visura storica, planimetria, elaborato planimetrico ed estratto di mappa catastali;
- Allegato 5 - Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 6 - Titoli abilitativi dell'immobile;
- Allegato 7 - Dichiarazione di Conformità dell'Impianto elettrico;
- Allegato 8 - Certificazione anagrafica dell'esecutato;
- Allegato 9 - Computo metrico opere di completamento;
- Prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

viene trasmessa telematicamente alla cancelleria del Giudice per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ragusa dott. Carlo Di Cataldo.

Una ulteriore copia cartacea viene inoltrata alle parti via PEC e-mail.

Il CTU chiede la liquidazione dei propri compensi come da separata parcella spese e onorari, anch'essa trasmessa telematicamente.

Ragusa, li 30/10/2024

Il C.T.U.
(ing. Riccardo Di Martino)

SCHEDA SINTETICA

Lotto UNICO

E.I. n. 240/2023 del R.G.Es.

contro:

XXXXXXXXXXXXXX

Giudice Esecutore: dott. Carlo Di Cataldo

Custode Giudiziario: d.ssa XXXXXXXXXXXX

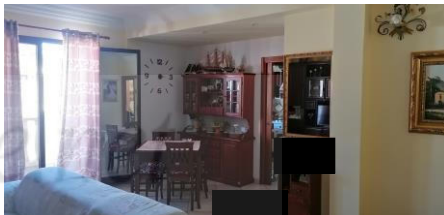
Esperto del procedimento: ing. XXXXXXXXXXXX

DIRITTO	Piena proprietà degli esecutati che dispongono della quota di 1/1 in regime di comunione di beni.
BENE	Immobile per civile abitazione al primo piano, composto da locale soggiorno, cucina abitabile, due camera da letto, ampio ripostiglio e bagno; tutti gli ambienti hanno affacciano esterno in particolare il soggiorno tramite ampio balcone. Finiture interne: pareti rifinite con idropittura in tutti gli ambienti; pavimentazione e i rivestimenti dei locali cucina e servizi con piastrelle in ceramica; rubinetterie e apparecchi sanitari dei servizi igienici di tipo corrente; porte interne in legno tamburato tipo noce; infissi delle aperture esterne in alluminio con vetrocamera protetti da persiane sempre in alluminio; portoncino di ingresso all'appartamento in legno di tipo blindato. Impianti presenti: idrico, fognario, elettrico, citofonico, realizzati tramite canalizzazione sottotraccia, collegati alle rispettive reti pubbliche; non sono presenti impianto di riscaldamento e di climatizzazione. Finiture interne: le rampe della scala esterna di accesso al piano dell'edificio, munite di ringhiera in legno avente carattere provvisorio, sono allo stato rustico così come l'area comune di ingresso al piano terra e del pianerottolo di arrivo al piano primo. I prospetti risultano completi di soglie e stipiti in pietra nelle aperture e di parapetto con elementi in calcestruzzo prefabbricato nel ballatoio, mentre manca dello strato di finitura delle pareti che mostrano lo strato di intonaco cementizio integro e in buone condizioni. A meno della situazione esterna appena descritta, l'unità edilizia esaminata si presenta in ottimo stato e gli ambienti risultano salubri.
UBICAZIONE	Comune di Vittoria (RG), via Maresciallo Lenin Mancuso n. 10, p. 1° Coordinate geografiche: (Lat. 36,897040 - Lng. 14,433914)
TITOLARITÀ	Piena proprietà degli esecutati che dispongono la quota di 1/1 in regime di comunione di beni, in virtù dell'atto di donazione del 26/01/2005, a rogito dott. XXXXXXXXXXXX Notaio in Vittoria, n. 41400 di Repertorio e n. 9427 della Raccolta, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 10/02/2005 al n. 3202/1518.
PROVENIENZA VENTENNALE	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale al 27/06/1975, a rogito dott. XXXXXXXXXXXX Notaio in Vittoria, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa in data 15/07/1975 ai nn. 6667/6031.
DATI CATASTALI	Comune di Vittoria, Foglio 166, part. 1137, sub. 7, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 105/102 m², rendita € 207,64
LOTTO	Unico formato dall'alloggio per civile abitazione sito in via Maresciallo Lenin Mancuso n. 10, piano primo, a Scoglitti (frazione marinara di Vittoria - RG).
OCCUPAZIONE	L'immobile risulta essere occupato dai proprietari XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXX) e i loro due figli.
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567, C.2	La documentazione del fascicolo, incompleta, è stata integrata con le recenti ispezioni ipotecarie allegate alla relazione.
IRREGOLARITÀ E ABUSI	L'immobile non risulta urbanisticamente completato e presenta delle difformità rispetto al progetto approvato; il tutto si può regolarizzare come esplicitato nella

	relazione peritale.
IMMOBILE INSANABILE	No
TITOLARITÀ URBANISTICA	Da ricerche presso gli uffici competenti, l'unità edilizia risulta essere oggetto di Concessione Edilizia n. 386 del 02/10/1995 per modifica del piano terra esistente (legittimato con Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L.R. n. 37/1985) e sua sopraelevazione; a ciò sono seguite Concessione Edilizia n. 693 del 23/12/2005 di rinnovo e cointestazione e Concessione Edilizia n. 149 del 17/03/2009 per proroga. A quest'ultima non è seguita la comunicazione di fine lavori.
AGIBILITÀ/ABITABILITÀ	Il titolo non è stato richiesto in quanto l'immobile risulta urbanisticamente non completato.
SPESE DI BONIFICA/SMALTIMENTO COSE MOBILI	Non presenti.
DIVISIBILITÀ	L'immobile è pignorato nella totalità e comunque non è comodamente divisibile.
VALORE DI MERCATO	€ 109.000,00
VALORE DI VENDITA FORZATA	€ 93.000,00
VENDIBILITÀ E MOTIVO	L'immobile fa parte di un piccolo edificio plurifamiliare composto da tre alloggi con cui condivide la piccola area di accesso dalla via pubblica, ma restando per il resto completamente indipendente da loro. Pertanto l'unità edilizia in esame risulta comodamente vendibile.
VINCOLI	No
EDILIZIA AGEVOLATA	No
ONERI	No
APE/CDU	I presumibili costi di redazione dell'APE ammontano ad € 200,00 e risultano essere stati detratti dal valore di stima.
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	Iscrizioni Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 06/04/2007 ai nn. 9099/2320, per l'importo di € 135.000,00, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa, c.f. 00026870881, contro xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxx Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 30/03/2022 ai nn. 5206/498, per l'importo di € 2.500,00, a favore di xxxxxxxx s.r.l., c.f. 0144250883, contro xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxx Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 18/07/2023 ai nn. 11819/958, per l'importo di € 10.000,00, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa c.f. 00026870881, contro xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxx Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 19/10/2024 ai nn. 1089/71, per l'importo di € 12.000,00, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa c.f. 00026870881, contro xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxx Trascrizioni Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 25/05/2023 ai nn. 8545/6269, a favore di DIMO s.r.l., c.f. 0144250883, contro xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxx Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 21/11/2023 ai nn. 19039/14072, a favore di Banca Agricola Popolare di

Ragusa c.f. 00026870881, contro xxxxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxx e
xxxxxxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxx

SCHEDA IMMOBILE
Lotto UNICO

DESCRIZIONE	L'immobile è destinato a civile abitazione, si sviluppa al piano primo di un edificio a due elevazioni sito in via Maresciallo Lenin Mancuso n. 10, lungo un'arteria secondaria di Scoglitti (frazione marinara di Vittoria - RG) e occupa una superficie coperta di circa 100,00 mq. In N.C.E.U. è annotato al fg. 166, part. 1137, sub. 7, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 105/102 m², rendita € 207,64					
DESTINAZIONE	Abitazione					
SUPERFICI	ACRON.	SUPERFICIE CONVENZ. m²	INDICE	SUPERFICIE COMMERCIALE m²		
PRINCIPALE	SUP	96,28	1,00	96,28		
Balconi	SUB	10,70	0,25	4,82		
LASTRICO	SUL	100,00	0,08	8,00		
SOMMANO 109,10						
INCIDENZA AREE COMUNI 1%						
SUP COMMERCIALE TOTALE 110,00						
VALORE DI MERCATO € 109.000,00						
VALORE DI STIMA DI VENDITA FORZATA € 93.000,00						
