

SCHEMA SINTETICA IMMOBILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 55 / 2024

PROMOSSA DA :

CONTRO :

GIUDICE RELATORE : Dott. Gliberto Orazio RAPISARDA


Consulente Tecnico di Ufficio :

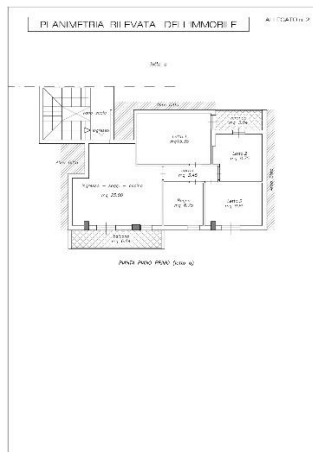
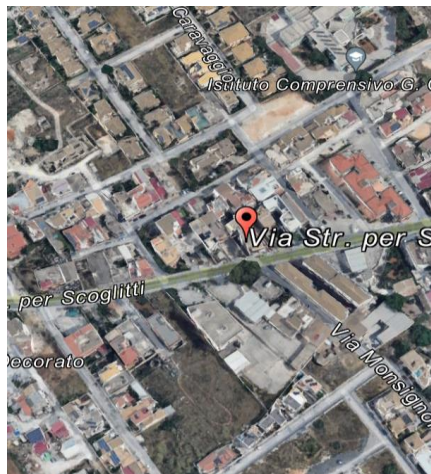
Custode Giudiziario : Avv. Giorgio ZOCCO

Bene	Cespite suddiviso in due lotti a e b : Lotto a : appartamento per Civile abitazione facente parte di un edif condominiale; Lotto b : Vano Garage posto al piano interrato dell'edificio condominiale ;
Ubicazione	Comune di Vittoria – Stradale Vittoria-Scoglitti n. 105 Lat. 36°, 938267 - Long. 14°,520018
Titolarità	L'edificio appartenere per la piena proprietà :
Provenienza Ventennale	Dall'esame della scrittura notarile si riscontra regolare continuità nel ventennio. Nello specifico la piena proprietà è pervenuta ai _____ per atto notarile del dott. _____ ; Alla _____ tribunale di Ragusa in data 28/04/2004 rep.513.
Dati catastali	Immobile censito al N.C.E.U. di Vittoria (G953) al Foglio 120 mappale 1597: sub. 31, z.c.1, Cat. A/3, cl. 2, vani 4,5, R.C. Euro 207,54;; sub. 14, z.c. 1, Cat. C/6, cl. 2, metri quadri 19, R.C. Euro 37,75.;
Lotti	<i>a - b</i>
Occupazione	Lotto a e b : Occupato dalla debitrice esecutate _____ come residenza principale .
Completezza documentazione	La documentazione in atti risulta completa
Irregolarità e Abusi	Risultano difformità catastali e urbanistiche per modifiche interne nel sub 31 .
Titolarità Urbanistica	Per l'immobile in oggetto sono stati rilasciati diverse concessioni dal Comune di Vittoria: C.E. n. 527 del 04/11/1991 succ. C.E. n° 549 del 12/12/1995 e Concessione Edilizia n. 513 del 11/05/2005.
Divisibilità	L'immobile riportato come cespite unico per come è composto risulta di fatto suddiviso in due lotti fisici lotto a e b e catastali sub 31 e 14
Valore di mercato	Lotto a = € 68.514,00 ; - Lotto b= € 6.952,00;
Valore di vendita Forzata	Lotto a : € € 58.200,00 Lotto b : € € 5.900,00
Vendibilità e motivo	L'edificio è ubicato in zona decentrata del Comune di Vittoria l'ungo lo stradale Vittoria Scoglitti. Dal punto di vista commerciale risulta un bene


	abbastanza appetibile di mercato per la sua posizione e consistenza e rifinitura.
Vincoli	Detto immobile, come si rileva dalla notazione notarile, alla data del 18/05/2023 risulta essere libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie.
Edilizia Agevolata	Non ricade in regime di edilizia agevolata
Oneri	L'importo stimato di vendita è già detratto dagli oneri di spesa per la regolarizzazione dello stesso
APE	Per la redazione del certificato relativamente al solo lotto c si stima un costo di € 300,00.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<p>Dalla relazione notarile allegata agli atti della procedura si rileva:</p> <p>Pignoramento Immobiliare n. 3960 del 29/03/2024,</p> <p style="text-align: right;">, in data</p> <p>23/02/2024 rep.169, successivamente rettificato con formalità trascritta presso l'Agazia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 09/04/2024 al n. 4307 del registro particolare.</p> <p>Pignoramento Immobiliare n. 4307 del 09/04/2024 a favore:</p> <p style="text-align: right;">Tribunale di Ragusa, in data</p> <p>19/03/2024 rep.709, in rettifica alla formalità trascritta presso l'Agazia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 29/03/2024 al n. 3960 del registro particolare..</p>

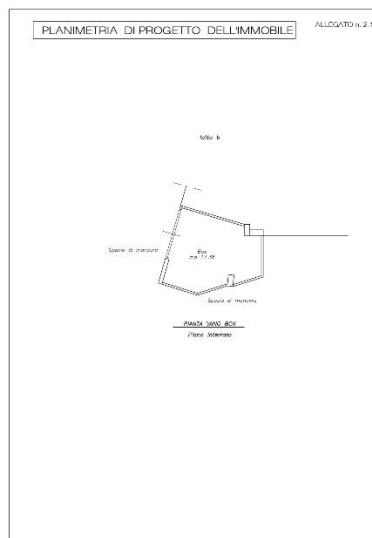
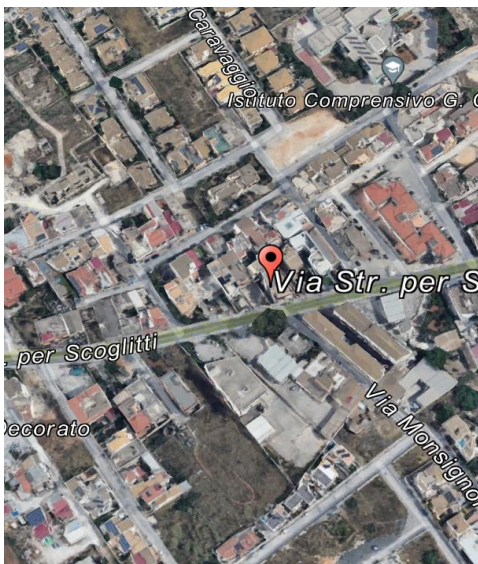
SCHEDA IMMOBILE – LOTTO – a -

Descrizione	Immobile per Civile Abitazione posto a Piano Primo			
Ubicazione	Comune di Vittoria – Via Strada Vittoria Scoglitti n. 105 - Scala B - int. 4 – Piano Primo			
Destinazione	Abitazione			
Dati catastali	Catasto Urbano categ. A/3 classe 2 vani n.4,5 Piano Primo F. 120 Particelle 1597 – sub 14 Rendita € 207,54			
Destinazione d'uso	Abitazione Sup., lorda	Abitazione Sup., Utile	Verande Sup. utile	
Superficie mq	Sup tot. Lorda 85 mq	69.15 mq	10,68	
VALORE DI MERCATO		TOT. € 68.514,00		
VALORE DI STIMA DI VENDITA FORZATA		TOT. € 55.200,00		



SCHEDA IMMOBILE – LOTTO – b -

Descrizione	Immobile Garage – box auto posto al PIANO SEMINTERRATO		
Ubicazione	Comune di Vittoria – Via Strada Vittoria Scoglitti n. 105		
Destinazione	Deposito/parcheggio		
Dati catastali	Catasto Urbano cat. C/6 - classe 2 – Piano T F.120 - Particella 1597 - Sub 14 Rendita € 37,75		
Superficie	Sup lorda mq 19,00	Sup. netta mq 17,38	
			
VALORE DI MERCATO		TOT. € 6.952,00	
VALORE DI STIMA DI VENDITA FORZATA		TOT. € 5.900,00	



TRIBUNALE DI RAGUSA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 55 / 2024

PROMOSSA DA :

CONTRO :

Consulente Tecnico di Ufficio :

Custode Giudiziario :

RELAZIONE DEL CTU

COMISO li 04/09/2024

IL C.T.U.
Ing

SOMMARIO

1.	PREMESSA	pag. 3
2.	ACCESSO AGLI ATTI	pag. 3
3.	IMMOBILI PIGNORATI	pag. 4
4.	SOPRALLUOGHI E ACCERTAMENTI	pag. 4
5.	SPECIFICHE SUL BENE PIGNORATO	pag. 5
6.	STIMA DEL BENE PIGNORATO	pag. 8
7.	CONCLUSIONI	pag. 11
8.	ALLEGATI	pag. 12

TRIBUNALE DI RAGUSA

Procedura Esecutiva immobiliare (CARTABIA), numero di Ruolo generale:

55/2024 promossa da:

contro:

Ill.mo sig. Giudice istruttore dell'Esecuzione Dott. Giliberto Orazio
RAPISARDA della Sezione Civile del Tribunale di Ragusa

1. PREMESSA

Con provvedimento del 17.06.2024, la S.V. ha nominato il sottoscritto

Consulente

Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 55/2024 citata in
premessa.

Al sottoscritto è stato conferito l'incarico di stima seguendo il modello di cui
all'Allegato A con termine sino a trenta (30) giorni prima dell'udienza del
13.02.2025 per il deposito della relazione e per l'invio della stessa alle parti.

2. ACCESSO AGLI ATTI

Al fine di poter comprendere quali sono i beni pignorati oggetto
dell'esecuzione immobiliare n.55/2024, ho provveduto a fare un accesso
telematico agli atti, in tale occasione ho dato lettura agli atti presenti nel
fascicolo al fine di valutare quali elementi potevano essermi utili per
relazionare la presente; Dalla lettura dei suddetti si è dedotto che il bene
pignorato è una unità abitativa facente parte di un immobile condominiale sito
a Vittoria nello Stradale Vittoria-Scoglitti al n. 105 e precisamente

l'appartamento per civile abitazione posto al Primo Piano del Blocco B e portone di ingresso posto nella scala B interno 4 sul lato sx.

Fa parte della procedura esecutiva anche un box-auto posto nel piano seminterrato dell'edificio e con accesso carrabile dalla scivola condominiale esterna e accesso pedonale dal vano scala interno.

Prima di effettuare il sopralluogo insieme al custode giudiziario, ho richiesto la documentazione tecnica e ho fatto indagini sull'immobile presso l'uff. Tecnico del Comune di Vittoria e presso l'ufficio del Territorio di Ragusa.

3. IMMOBILI PIGNORATI

Il bene pignorato che risulta agli atti è il seguente:

- Appartamento al primo piano, scala B, int. 4, composto da quattro vani e accessori, ai confini con spazio condominiale a più lati, vano scala e la
Riportato al N.C.E.U. di Vittoria, S.P. Vittoria – Scoglitti snc, al foglio 120, mappale 1597, sub. 31, z.c.1, Cat. A/3, cl. 2, vani 4,5, R.C. Euro 207,54;
- Box auto al piano seminterrato di circa di mq. 19, ai confini con corsia condominiale a tre lati, vano scala B e Nicosia Teresa Maria. Riportato al N.C.E.U. di Vittoria, S.P. Vittoria – Scoglitti snc, al foglio 120, mappale 1597, sub. 14, z.c. 1, Cat. C/6, cl. 2, metri quadri 19, 00 – R.C. Euro 37,75.

Gli immobili sopra citati sono di proprietà esclusiva della _____

_____ ; con residenza nel medesimo immobile.

4. SOPRALLUOGHI E ACCERTAMENTI

Il nominato custode giudiziario dei beni pignorati, Avv. Giorgio Zocco di comune _____

accordo con il sottoscritto ha provveduto a dare avviso alle parti, mediante p.e.c. al creditore della precedente mediante comunicazione inviata al procuratore costituito avv. Giovanni Tumino e alla debitrice esecutata mediante p.e.c. presso il procuratore costituito - fissando la data di sopralluogo per il 18/07/2024; In tale data il sottoscritto, accompagnato dalla Custode Giudiziario, eseguiva l'accesso all'immobile prendendone visione, effettuando rilievi, misurazioni, schemi grafici e foto, alla fine delle quali è stato redatto il "verbale di accesso" (Allegato B).

5. SPECIFICHE SUL BENE PIGNORATO

a - b) identificazione del bene e sommaria descrizione e suddivisione in lotti:

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere un appartamento facente parte di un edificio condominiale (foto 1) costituito da due blocchi di fabbrica. Nello specifico l'appartamento è situato al piano primo del blocco B, dell'immobile ubicato nel Comune di Vittoria nello stradale Vittoria Scoglitti al n. 105 con accesso dalla scala B (foto 2), interno 4 (foto 3). E nel dettaglio l'appartamento è composto da un vano di ingresso adibito a soggiorno pranzo cucina, (foto 4) un corridoio (foto 5) dal quale si accede alle tre camere da letto (foto 7-8) e al bagno (foto 6) . Sono inoltre presenti un balcone (foto 10) con accesso dal vano Sogg.-Cucina e una piccola veranda con accesso dalle due camere da letto (foto 9. Fa parte della procedura esecutiva anche un box-auto posto nel piano interrato dell'edificio (foto 14), con accesso carrabile dalla scivola condominiale esterna (foto 15) e accesso pedonale dal vano scala interno (foto 12). Il vano scala condominiale è munito di ascensore (foto 13).

Per come risulta di fatto composto il cespite lo stesso è già di fatto suddiviso in due lotti indipendenti uno costituito dall'appartamento e uno costituito dal

vano garage per cui saranno fatti due valutazioni indipendenti anche perché hanno destinazione d'uso diversa. Per facilità di individuazioni distingueremo in due lotti con le lettere **a** (l'appartamento) e **b** (il vano garage). I due lotti così distinti risultano già censiti con due differenti sub nello specifico l'appartamento è individuato al sub 31 della p.lla 1597 del F. 120 cat. A/3 e il vano garage al sub 14 della p.lla 1597 del F. 120 cat. C/6.

- Il **lotto-a-** (Appartamento per civile abitazione) : piano di abitazione al piano primo che si sviluppa per una superficie utile di mq 70 circa e verande di pertinenza che si sviluppano per mq 10.30. L'appartamento risulta completamente rifinito e arredato con manifattura di buona qualità costituiti da pavimento in gress, mura con gesso pitturate, porte in legno tamburate, infissi esterni in alluminio con doppi infissi tipo veneziane; Dal punto di vista impiantistico l'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico con acqua calda sanitaria derivante da una caldaia a sterna; Come impianto termico risulta installate solo una pompa di calore posta nel vano Sogg.-cucina-pranzo.

- il **lotto-b-** (box auto) ha una superficie utile di mq 17,38 e lorda si mq 19; Al, locale posto al piano seminterrato dell'immobile condominiale, è possibile accedere sia esternamente dalla scivola carrabile condominiale, sia a piedi dal vano scala. Il vano garage risulta allo stato rustico con mattoni forati e struttura in c.a. a faccia vista (foto 14) . Dal punto di vista impiantistico si rileva sono l'impianto elettrico costituito da un a presa un interruttore e una lampada.

L'edificio condominiale e i vani oggetto di perizia hanno una struttura portante in cemento armato e allo stato attuale si presentano integri e in

buono stato di manutenzione.

c) stato di possesso del bene:

Entrambi i due lotti risultano occupati dalla debitrice

come residenza ufficiale della stessa.

d-e) esistenza di formalità, vincoli o oneri ...

L'edificio risulta agli atti catastali appartenere a:

per l'intera quota.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene

Per l'immobile in oggetto sono stati rilasciati diverse concessioni dal

Comune di Vittoria: C.E. n. 527 del 04/11/1991 succ. C.E. n° 549 del

12/12/1995 e Concessione Edilizia n. 513 del 11/05/2005.

Dalla esamina quindi dei diversi permessi e autorizzazioni e dal confronto fra

lo Stato di Fatto e i Progetti approvati risultano delle lievi modifiche alle

tramezzature interne dell'unità abitativa del piano Primo. (**lotto a**).

Nello specifico risulta modificato il corridoio interno a creando un bagno

leggermente più grande di quello previsto in progetto.

Il sottoscritto ha inoltre fatto anche indagini presso l'Ufficio del Territorio di

Ragusa estrapolando la documentazione catastale.

Da tale documentazione si evince che l'appartamento (**lotto a**), è conforme

alla C.E rilasciata ma difforme alla Stato di Fatto per quella modifica alla

tramezzature interne descritte prima.

Per quanto invece riguarda il vano box- garage (lotto b) lo stesso risulta

conforme sia Urbanisticamente che Catastalmente -

Riassumendo quindi esistono delle lievi difformità sia dal punto di vista

urbanistico che catastale relativamente al **lotto a**

- Per sanare le difformità esistenti (lotto a) dal punto di vista Urbanistico occorre, redire una CILA in sanatoria per modifiche interne;
- mentre dal punto di vista catastale occorre presentare una planimetria aggiornata attraverso una procedura docfa .

Le spese che si stimano per sanare le difformità urbanistiche e catastali del lotto a sono i seguenti:

- Urbanistica : fra spese tecniche e oneri di sanzione circa € **1.600,00**;
- Uff. del territorio : fra spese tecniche e oneri di sanzione circa € **400,00**.

g) attestazione di prestazione energetica;

Per la redazione di tale certificazione si stima relativamente all'unità abitativa si stima un costo onnicomprensivo di € 300,00; mentre per il lotto b non occorre la redazione di tale attestazione ;

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

6. STIMA DEL BENE PIGNORATO

Per la stima del bene (suddiviso nei due lotti a e b) sono stati presi in considerazione l'ubicazione, la tipologia della struttura, gli elementi costruttivi e ornamentali, lo stato attuale della costruzione e la qualità delle rifiniture interne ed esterne della costruzione quali ad esempio: l'ubicazione, le rifiniture, la qualità degli infissi esterni ed interni, la vista e la destinazione d'uso degli ambienti, lo stato di conservazione, gli impianti presenti, le verande di pertinenza, ecc.

Il metodo per la stima è quello che si ottiene per stima sintetica mediante indagine di mercato, comparata con la banca dati delle quotazioni immobiliari presso il sito dell'agenzia delle entrate.

- **Lotto a** (appartamento per civ. abitazione) :

Per la stima del bene sono stati presi in considerazione l'ubicazione, la tipologia della struttura, gli elementi costruttivi e ornamentali, lo stato attuale della costruzione e la qualità delle rifiniture interne ed esterne della costruzione quali ad esempio: l'ubicazione, le rifiniture, la qualità degli infissi esterni ed interni, la vista e la destinazione d'uso degli ambienti, lo stato di conservazione, gli impianti presenti, le verande di pertinenza, ecc.

Il metodo per la stima è quello che si ottiene per stima sintetica mediante indagine di mercato, comparata con la banca dati delle quotazioni immobiliari presso il sito dell'agenzia delle entrate.

Dalle indagini di mercato, per edifici simili con uno stato di conservazione normale, si ha un valore variabile fra 700 e 1000,00 €/mq (mq lordi) per la parte adibita ad abitazione; tenuto conto di fattori intrinseci (impianti, rifiniture, infissi) ed estrinseci (esempio: ubicazione, aree di pertinenza, balconi, verande ecc), si può attribuire un valore molto attendibile pari a 950,00 €/mq considerando il valore della superficie utile della parte di abitazione, mentre per le verande o balconi consideriamo il 20% del valore abitativo; infine sottraiamo i costi di regolarizzazione il tutto come in seguito riportato:

Tenuto conto di quanto anzidetto, si può ricavare il valore del cespite;

- Valori Piano Abitazione

Sup. utile : 70,00 mq x 950 €/mq = 66.500,00 €;

Balconi e verande : 10.60*950*0.20 €/mq = 2.014,00 €;

Valore Totale del cespite = 68.514,00 €

A questo importo complessivo, bisognerà detrarre le spese ed i costi di regolarizzazione prima descritti.

A detrarre : € 1.600,00+400,00 = 2.000,00 €

Quindi in definitiva per il lotto a si può asserire un valore di seguito portato:

Valore lotto a = € 68.514,00 - € 2.000,00 = € 66.514,00

Eseguendo l'abbattimento forfettario nella misura del 20% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, si ha:

Valore arr. decurtato del 15% = € 68.514,00 - 15% = € 58.200,00

- **Lotto -b-** (locale box garage)

Dalle indagini di mercato, per edifici simili a secondo lo stato di conservazione e rifinito e tenendo conto della potenzialità dell'immobile si può attribuire un valore variabile fra 275 e 430 €/mq per mq lordi.; tenuto conto di fattori intrinseci (impianti, rifinitamenti, infissi) ed estrinseci (esempio: ubicazione, aree di pertinenza, ecc), si può attribuire un valore molto attendibile pari a 400 €/mq considerando i mq utili e non lordi. Tenuto conto di quanto anzidetto, si può ricavare il valore del cespite, per prima cosa procediamo con le misure dei vari ambienti considerando le superfici utili li moltiplichiamo per il prezzo unitario il tutto come in seguito riportato:

- Valore Lotto b (garage) : 17,38 mq x 400,00 €/mq = 6.952,00 €;

Eseguendo l'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, si ha:

Valore decurtato del 15% = € 6.952,00 - 15% = € 5.900,00 (arr.)

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);

Come già descritto nei punti precedenti il cespite oggetto di esecuzione immobiliare risulta di fatto già suddiviso in due unità catastali costituiti dall'unità immobiliare per civile abitazione posta al piano primo dell'edificio condominiale e dal vano garage posto al piano interrato del medesimo edificio condominiale. Le due unità sono state denominate nella presente relazione come lotto a e lotto b, ai quali sono stati attribuiti valori e valutazioni separate.

j) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);

Sono state eseguite una serie di foto dell'immobile distinti nei lotti a e b e sono riportate e descritte nell'Allegato 5 .

7. CONCLUSIONI

Per concludere, riepilogando si può sintetizzare che:

- L'immobile oggetto della esecuzione immobiliare è stato individuato e caratterizzato dal punto di vista urbanistico e catastale;
- è stata verificata la regolarità dei titoli di proprietà e di quella urbanistica a meno di qualche lieve difformità che si può regolarizzare;
- è stato calcolato un probabile valore di mercato dei due lotti a e b pari a

Lotto a = € 68.514,00 ; Lotto b= € 6.952,00;

- è stato quantificato il costo per sanare le difformità esistenti, per un importo di € 2.000,000 per il lotto a;

- è stato calcolato un probabile valore da fissare per la vendita dell'immobile

pari a : Lotto a = € 58.200,00 ; Lotto b= € 5.900,00

• si è dato un parere sull'opportunità di procedere ad una vendita del bene separandolo nei due lotti a e b .

• si sono riportate le planimetrie dello stato dei luoghi rilevate ed una adeguata documentazione fotografica;

• si è stabilito come il bene pignorato non rientri nel campo di applicazione dell'IVA;

Ritenendo espletato il mandato conferitomi, rassegno alla S.V. Ill.ma la presente relazione, rimanendo a disposizione per un qualsiasi ulteriore ed eventuale chiarimento che si rendesse necessario.

8. Allegati:

• Allegato A: Verbale di Accesso;

• Allegato B: Mandato del G.E.

• Allegato C: Competenze CTU;

• Allegato n.1: Ubicazione Sito su Googlemapp;

• Allegato n.2 : Planimetrie rilevate dell'immobile - Piano Primo (lotto a) ;

• Allegato n.2.1 : Planimetrie rilevate dell'immobile – Piano garage (lotto b);

• Allegato n.3 : Planimetrie di progetto dell'immobile - Piano Primo (lotto a) ;

• Allegato n.3.1 : Planimetrie di progetto – Piano garage (lotto b);

• Allegato n.4 : Planimetrie catastali F. 120 - p.lla 1597 sub 31;

• Allegato n.4.1 : Planimetrie catastali F. 120 - p.lla 1597 sub 14; (garage)

• Allegato n.5: Foto lotti a e b-;

Comiso, li 04/09/2024

IL C.T.U.: