
TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Arrabito Laura, nell'Esecuzione Immobiliare 415/2018 del R.G.E.

promossa da

omissis

Contro

omissis



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza	6
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti	17

INCARICO

All'udienza del 14/10/2022, il sottoscritto Ing. Arrabito Laura, con studio in Via Isonzo, 9 - 97018 - Scicli (RG), email laurarrabito@hotmail.it; laurarrabito@gmail.com, PEC laura.arrabito@ingpec.eu, Tel. 338 4211060, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Strada per Gaspanella n° 31, scala A, piano 1 (Coord. Geografiche: 36.947480, 14.516381)

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare, inserita in un contesto condominiale, è sita a Vittoria in Via Strada per Gaspanella n° 31 con accesso dalla scala A.

L'appartamento si trova al piano primo ed occupa una superficie utile lorda di circa 107 mq; si compone di un ingresso/soggiorno, una cucina abitabile, un bagno completo di tutti i sanitari, una lavanderia/doppio servizio, tre camere da letto di cui due doppie, un piccolo ripostiglio e due verande.

Il condominio ricade in Zona Territoriale Omogenea "B5 - residenziale" del vigente PRG del Comune di Vittoria e presenta struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato con tamponamenti e solai in laterocemento, elevata per quattro livelli fuori terra.

Le finiture interne dell'appartamento sono modeste ma di buona qualità, per la maggior parte in buono stato di conservazione; sono presenti tracce di umidità discendente sia nel solaio del soggiorno, in corrispondenza della parete esterna, causate probabilmente da fenomeni meteorologici, sia nel corridoio, per un guasto pregresso alla rete idrica dell'appartamento al piano superiore, ad oggi riparato, come dichiarato dallo stesso proprietario. Non sono visibili tracce di dissesti strutturali di alcun genere.

L'abitazione è allacciata a tutte le utenze che la rendono abitabile sin da subito ed è provvista di impianto di riscaldamento e di raffrescamento autonomi.

L'intero condominio fu edificato con Concessione Edilizia n. 143 del 29/11/1982 e successiva variante al piano terra n. 11 del 20/01/1986, entrambe rilasciate dal Comune di Vittoria, per la realizzazione di complessivi dodici alloggi di edilizia economica e popolare ai sensi della Legge 457/78; nel titolo di proprietà rogato dal Notaio Demostene, rep. 64505, si fa riferimento ad una dichiarazione di abitabilità del 22/11/1986 che però non è stata reperita tra i documenti conservati nell'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria. L'appartamento in questione corrisponde al progetto riportato nella Tavola B - Tipologia A della Concessione 143 di cui sopra.

In sede di rilievo sono state riscontrate difformità di modesta entità consistenti all'esterno nella copertura e chiusura di una veranda sul prospetto nord-est con struttura precaria (pannelli coibentati) e nell'ampliamento della superficie della stessa a seguito dell'eliminazione di una aiuola, mentre all'interno è stato abbattuto un tramezzo che separava l'ingresso dal soggiorno; tali opere risultano sanabili con pratica edilizia SCIA o, alternativamente, mettendo in pristino i luoghi visto il carattere di precarietà delle superfetazioni (rimozione dei pannelli coibentati).

Ad eccezione delle difformità sopra descritte, l'appartamento risulta conforme alla concessione edilizia rilasciata.

Insieme al bene sopra descritto sono compresi: il posto macchina che si trova nel cortile condominiale esterno, più precisamente il terzo a sinistra entrando dal cancello, confinante con spazio di manovra e con posto macchina di proprietà terzi, la proprietà pari ad un dodicesimo (1/12) del locale condominiale ad uso attività collettive, della centrale idrica e termica, del verde in comune, dei locali ove sono ubicati gli impianti e i servizi, dell'area soprastante e di ogni altra parte, opera, installazione e servizio e tutto quanto è per legge oggetto di condominio, nonché la quota pari ad un sesto (1/6) dell'atrio della scala A, del relativo portico, dell'ascensore al servizio della stessa scala A.

Il condominio risulta gestito da un amministratore pro tempore e per la gestione delle spese e servizi condominiali l'appartamento è soggetto alla corresponsione di una quota fissa mensile; dalle ricerche effettuate è emerso che vi sono spese condominiali in arretrato per l'unità immobiliare in questione.

L'area in cui è ubicato il bene si trova nelle immediate vicinanze del complesso scolastico Gianni Rodari, zona periferica ad ovest rispetto al centro storico, scarsamente dotata di servizi, con ampia possibilità di parcheggio sulla pubblica via.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Strada per Gaspanella n° 31, scala A, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Dalla certificazione notarile in atti e dalla consultazione dei documenti reperiti, l'immobile censito in Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria al foglio 118 p.lla 695 sub 115 (EX foglio 118 p.lla 460 sub 6)- con diritti di 1/12 su p.lla 695 sub 114 dello stesso foglio (EX foglio 118 p.lla 460 sub 3), agli esecutati sig.ri **omissis** e **omissis**, per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di separazione dei beni, erano pervenuti giusto atto di compravendita rogato dal Notaio Giacchino Riccardo in data 11/07/2006, rep. n. 76811/6509, trascritto il 29/07/2006 ai nn. 18786/10931, da potere di **omissis**, **omissis**, e **omissis**.

Risulta trascritta in data 01/03/2019 accettazione tacita di eredità nascente dall'atto in Notar Giacchino Riccardo dell'11/07/2006, rep. 76811, di cui sopra.

Ai germani **omissis** e **omissis**, gli immobili in oggetto erano a loro volta pervenuti per successione legittima in morte di **omissis**, deceduto il 14/02/1997.

Ai coniugi **omissis** e **omissis** gli immobili in oggetto erano pervenuti giusto atto di assegnazione di alloggio di cooperativa in Notar G. Demostene del 17/12/1988 trascritto il 21/12/1988 ai nn. 17697/14741 da potere della Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata "Rosario Cancellieri" con sede in Vittoria, CF: 00529420887.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **omissis** (Proprietà 1/2)
- **omissis** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **omissis** (Proprietà 1/2)
- **omissis** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento posto al piano primo, scala "A" con ingresso a sinistra salendo le scale, confina con proprietà di **omissis**, con corte condominiale e con strada per Gaspanella.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,00 mq	98,00 mq	1	94,00 mq	2,70 m	1
Verande	18,00 mq	18,00 mq	0,5	9,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				103,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	118	695	115	1	A3	3	6,5	Totale: 116 mq - Totale: escluse aree scoperte: 111 mq	352,48 €	1	
	118	695	114	1	C1	3	18 mq	27 mq	257,51 €	T	

Corrispondenza catastale

Per lo più sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti

NB: Si segnala che l'unità immobiliare destinata ad attività collettiva, censita in NCEU al foglio 118 - mappale 695 - sub 114, presenta un evidente disallineamento delle quote di proprietà, più precisamente l'U.I. non risulta intestata agli attuali proprietari eseguiti per la quota parte loro spettante e dalla consultazione della visura catastale storica emerge che la stessa U.I., fino alla data del 01/07/1999, era intestata ai precedenti proprietari come di seguito indicato:

- **omissis**, diritto di proprietà per la quota di 4/72;
- **omissis**, diritto di proprietà per la quota di 1/72;
- **omissis**, diritto di proprietà per la quota di 1/72.

Alla luce di quanto sopra si renderebbe necessario effettuare voltura catastale per cambio di intestazione da **omissis**, **omissis** e **omissis** a **omissis** e **omissis**, con conseguente allineamento delle quote di proprietà.

Si segnala inoltre che l'intero condominio non è riportato sulla mappa catastale.

PRECISAZIONI

Nell'atto di compravendita dell'11/07/2006, Notaio Giacchino Riccardo, rep. n. 76811/6509, è riportato quanto segue:

"Viene compreso nella presente vendita il posto macchina che si trova nel cortile esterno del

condominio e più precisamente entrando dal cancello il terzo a sinistra, confinante con spazio di manovra e con posto macchina di Cordi.

[...]

Sono, altresì, comprese nella presente vendita la quota indivisa pari ad un dodicesimo (1/12) sul locale condominiale ad uso attività collettive in catasto al foglio 118, mappale 460 sub 3, della centrale idrica e termica, del verde in comune, dei locali ove sono ubicati gli impianti e servizi, della area soprastante ed in genere di ogni altra parte, opera, installazione e servizio e tutto quanto è per legge oggetto di condominio, nonchè la quota pari ad un sesto (1/6) dell'atrio della scala "A", del relativo portico, dell'ascensore a servizio di detta scala e della stessa scala "A" .

STATO CONSERVATIVO

Le finiture interne dell'appartamento sono modeste ma di buona qualità, per la maggior parte in buono stato di conservazione.

Sono presenti tracce di umidità discendente sia nel solaio di copertura del soggiorno, in corrispondenza della parete esterna, causate probabilmente da infiltrazioni di acqua piovana, sia nel solaio di copertura del corridoio, per un guasto pregresso alla rete idrica dell'appartamento al piano superiore, attualmente riparato, come da dichiarazione dello stesso proprietario eseguito.

Non sono visibili tracce di dissesti strutturali.

All'esterno sono presenti su tutta la facciata del condominio, in corrispondenza dei solai di interpiano, fessurazioni dell'intonaco dovute all'ossidazione dei ferri di armatura dei cordoli; le finiture esterne risalgono presumibilmente all'epoca della realizzazione dello stabile.

L'abitazione è allacciata a tutte le utenze che la rendono abitabile sin da subito ed è provvista di impianto di riscaldamento e di raffrescamento autonomi.

PARTI COMUNI

Il bene comprende la proprietà pari ad un dodicesimo (1/12) del locale condominiale ad uso attività collettive, della centrale idrica e termica, del verde in comune, dei locali ove sono ubicati gli impianti e i servizi, dell'area soprastante e di ogni altra parte, opera, installazione e servizio e tutto quanto è per

legge oggetto di condominio, nonché la quota pari ad un sesto (1/6) dell'atrio della scala A, del relativo portico, dell'ascensore al servizio della stessa scala A.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione presenta tre fronti liberi a nord-est, nord-ovest e a sud-ovest, mentre sul quarto lato confina con proprietà terzi. La struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato, con tamponamenti esterni e solai in laterocemento, non mostra segni evidenti di dissesto statico.

Internamente l'appartamento ha un'altezza utile di 2,70 m, pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato, pareti intonacate e perfettamente rifinite; ; sono presenti tracce di umidità discendente sia nel solaio di copertura del soggiorno, in corrispondenza della parete esterna, causate probabilmente da infiltrazioni di acqua piovana, sia nel solaio del corridoio, per un guasto pregresso alla rete idrica dell'appartamento al piano superiore, attualmente riparato, come da dichiarazione dello stesso proprietario eseguito.

Le finiture esterne risalgono probabilmente all'epoca di costruzione dell'immobile.

Gli infissi esterni sono in metallo a taglio freddo e vetro singolo con chiusure oscuranti del tipo a tapparella in pvc, le porte interne in legno tamburato.

Gli impianti elettrico ed idrico sono del tipo sotto traccia. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e raffrescamento.

Il posto macchina è scoperto e si trova nel cortile condominiale esterno, più precisamente il terzo a sinistra entrando dal cancello.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1988 al 14/02/1997	*omissis* , DIRITTO DI PROPRIETA' per la	Assegnazione di alloggio di cooperativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	quota di 1/2; *omissis* , DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota di 1/2.	Notaio Giovanni Demostene	17/12/1988		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			21/12/1988	17697	14741
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/02/1997 al 11/07/2006	*omissis* , DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota di 4/6; *omissis* , DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota di 1/6; *omissis* , DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota di 1/6.	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR sede di Vittoria	24/07/1997	489	211
Dal 11/07/2006	*omissis* , DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota di 1/2; *omissis* , DIRITTO DI PROPRIETA' per la quota di 1/2.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giacchino Riccardo	11/07/2006	76811	6509
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			29/07/2006	18786	10931
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Risulta trascritta in data 01/03/2019 accettazione tacita di eredità nascente dall'atto in Notar Giacchino Riccardo dell'11/07/2006, rep. 76811, di cui sopra.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ragusa aggiornate al 19/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Comiso il 08/08/2006

Reg. gen. 19818 - Reg. part. 5734

Importo: € 114.000,00

A favore di **omissis**

Contro **omissis**

Capitale: € 76.000,00

Percentuale interessi: 4,96 %

Rogante: Giacchino Riccardo

Data: 19/07/2006

N° repertorio: 76889

N° raccolta: 6525

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ragusa il 28/01/2019

Reg. gen. 1228 - Reg. part. 850

A favore di **omissis**

Contro **omissis**

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in Zona Territoriale Omogenea "B5 - residenziale" del vigente PRG del Comune di Vittoria,

regolamentato dall'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione, che a sua volta rimanda agli articoli 21 e 22, riportati di seguito:

ART. 23 Z.T.O. B5

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA RESIDENZIALE

La zona B5 comprende le aree dei comprensori già edificati e destinati a residenza di iniziativa pubblica e normate dai relativi piani delle zone ex legge n. 167/'62. Per la zona B5 valgono le norme tecniche di attuazione del piano delle zone di cui sopra.

ART. 21 Z.T.O. B3

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA RESIDENZIALE

La zona B3 comprende le parti del centro urbano di Vittoria destinate alla residenza e alle attrezzature ad essa connesse, comprese le attività legate al commercio al minuto, gli uffici pubblici e privati, gli esercizi pubblici, le attività culturali e sociali, le attività recettive alberghiere, le attività artigianali di servizio alla residenza, con esclusione di quelle rumorose o moleste o non confacenti al carattere residenziale della zona; qualora le attrezzature di iniziativa privata connesse alla residenza riguardino asili-nido, scuole materne, scuole elementari e medie, queste potranno essere consentite nell'ambito della zona nel rispetto di quanto previsto in materia della normativa nazionale e regionale vigente all'atto della richiesta di edificazione.

Nell'ambito della zona B3 sono consentiti, nel rispetto della morfologia urbana della zona, previo rilascio della singola Concessione Edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e riedificazione, nuova edificazione, in lotti interclusi non superiori a mq.1000, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la densità fondiaria massima sarà pari a mc/mq 6,00;
- l'altezza massima sarà pari a ml.11,00 e non più di tre piani fuori terra, e comunque nel rispetto del

D.M.LL.PP.16.01.'96;

- va privilegiato l'allineamento a cortina continua sul fronte della strada formato dagli edifici esistenti pur essendo consentiti arretramenti da tali allineamenti, anche ai fini del rispetto delle norme del D.M.LL.PP.16.01.'96 e successive modifiche ed integrazioni; solo 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 inclinata di 45° che, spiccata dalla gronda prospiciente la strada del solaio di copertura del 3° piano, intercetti l'orizzontale formata dalla gronda del solaio di copertura del 4° piano, e comunque nel rispetto del disposto del D.M.LL.PP.16.01.'96 e successive modifiche ed integrazioni;

- nei casi di demolizione e riedificazione, nonché di nuova edificazione va destinata a parcheggio una superficie non inferiore a mq. 1,00 ogni mc. 20 di volume edificato;

- le aree di pertinenza dell'edificio che risulteranno libere vanno sistemate e mantenute a verde privato.

Per gli interventi di demolizione e riedificazione e di nuova edificazione che interessino lotti superiori a mq.1000 l'edificazione avverrà secondo quanto disposto dall'art. 21 della L. R. 71/78 come modificato dall'art. 39 della L. R. 37/85 e comunque nel rispetto delle previsioni contenute nel presente articolo.

Nell'ambito della zona B3 sono individuati nelle tavole del P.R.G. tre comparti a carattere misto, residenziale e ricettivo alberghiero; per gli interventi di carattere residenziale l'edificazione avverrà secondo le prescrizioni contenute al secondo e terzo comma del presente articolo; per gli interventi relativi alle attività ricettive alberghiere e alle attrezzature a queste connesse, quali sale per conferenze, locali di intrattenimento, ristorante, sale per conferenze, locali di intrattenimento, ristoranti, sale per mostre, locali e spazi per attività ricreative, anche di carattere sportivo e simili, l'edificazione avverrà, fatto salvo quanto diversamente previsto dalla Delibera Consiliare n°933 del

27/12/1986 al punto n°320, tramite piano particolareggiato e piano di lottizzazione convenzionato su una superficie minima d'intervento non inferiore a mq.1500 ottenuta anche per demolizione degli edifici esistenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni, nonché delle norme per l'edilizia alberghiera vigenti all'atto della richiesta di edificazione:

- la densità fondiaria massima sarà pari a mc/mq 6,00* ;
- la distanza fra gli edifici non sarà inferiore a ml.10,00;
- i distacchi dai confini non saranno inferiori a ml.6,00;
- per quanto riguarda le altezze degli edifici e le distanze dal ciglio stradale del fronte degli edifici va rispettato quanto disposto dal D.M.LL.PP. 16.01.'96;
- va prevista una superficie per parcheggi non inferiore a mq.1,00 per ogni mc.20 di volume edificato;
- va inoltre prevista una superficie per parcheggio non inferiore a mq. 2,5 per ogni posto letto;
- le aree di pertinenza degli edifici che risulteranno libere vanno sistemate e mantenute a verde privato.

Nell'ambito della zona B3 vanno rispettati i nuovi allineamenti dei fabbricati prospicienti sul fronte stradale indicati nelle tavole del P.R.G.; in questi casi, in cui è necessario che i fabbricati esistenti qualora demoliti e riedificati rispettino i suddetti allineamenti, le superfici fondiarie che rispettino i suddetti allineamenti, le superfici fondiarie che non verranno riedificate per consentire ai nuovi allineamenti concorreranno comunque alla formazione del volume edificabile nel relativo lotto da edificare.

ART. 22 Z.T.O. B4

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA RESIDENZIALE PARZIALMENTE EDIFICATA

Le zone B4 comprendono le parti periferiche del centro urbano di Vittoria parzialmente edificate.

Le zone B4 sono destinate alla residenza e alle attività a questa connesse, comprese le attività legate al commercio al minuto, gli uffici pubblici e privati, gli esercizi pubblici, le attività culturali e sociali, le attività ricettive alberghiere, le attività artigianali di servizio alla residenza, con esclusioni di quelle rumorose o moleste o non confacenti alle caratteristiche o non confacenti alle caratteristiche

residenziale della zona; qualora le attrezzature di iniziativa privata connesse alla residenza riguardino asili - nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie, queste potranno essere consentite nell'ambito delle zone nel presente articolo e nel rispetto di quanto previsto in materia della normativa nazionale e regionale vigente all'atto della richiesta di edificazione.

Nell'ambito della zona B4 sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e riedificazione, nuova edificazione, in lotti interclusi non superiori a mq 1000, nel rispetto delle seguenti prescrizioni senza vincoli tipologici precostituiti:

- la densità fondiaria massima sarà pari a mc/mq 5,00;
- l'altezza massima sarà pari a ml 11 e non più di tre piani fuori terra, e comunque nel rispetto del D.M. LL.PP. 16.01.'96 e successive modifiche ad integrazione; 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 gradi che, spiccata dalla gronda prospiciente la strada del solaio di copertura del terzo piano, intercetti l'orizzontale formata dalla gronda del solaio di copertura al quarto piano, e comunque nel rispetto del disposto del D.M. LL.PP. 16/01/'96 e successive modifiche ad integrazioni;
- nei casi di demolizione e riedificazione, nonché di nuova edificazione va destinata a parcheggio una superficie non inferiore a mq 1,00 ogni mc 20 di volume edificato;
- le aree di pertinenza dell'edificio che risulteranno libere vanno sistemate e mantenute a verde privato.

Per gli interventi di demolizione e riedificazione nonché di nuova edificazione, che interessino lotti superiori a mq 1000 l'edificazione avverrà secondo quanto disposto dall'articolo 21 della L.R. 71/78 come modificato dall'articolo 39 della L.R. 37/85 e comunque nel rispetto delle previsioni contenute nel presente articolo.

Il rilascio della singola concessione è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'intero condominio venne edificato giusta Concessione Edilizia n. 143 del 29/11/1982 e successiva variante al piano terra n. 11 del 20/01/1986, entrambe rilasciate dal Comune di Vittoria, per la realizzazione di alloggi di edilizia economica e popolare ai sensi della Legge 457/78; nel titolo di proprietà rogato dal Notaio Demostene, rep. 64505, si fa riferimento ad una dichiarazione di abitabilità del 22/11/1986 che però non è stata reperita tra i documenti conservati nell'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria.

L'appartamento in questione corrisponde al progetto riportato nella Tavola B - Tipologia A della Concessione 143 di cui sopra.

In sede di rilievo sono state riscontrate difformità di modesta entità consistenti all'esterno nella copertura e chiusura di una veranda sul prospetto nord-est con struttura precaria (pannelli coibentati) e nell'ampliamento della superficie non residenziale della stessa (surplus di circa 1,40 mq) a seguito dell'eliminazione di una aiuola, mentre all'interno è stato abbattuto un tramezzo che separava l'ingresso dal soggiorno; tali opere risultano sanabili con pratica edilizia SCIA in sanatoria ai sensi dall'art. 37 del DPR 380/2001 e ai sensi dell'Art. 20 - comma 1 - L.R. 4/2003, o alternativamente mettendo in pristino i luoghi visto il carattere di precarietà delle superfetazioni (rimozione dei pannelli coibentati).

Ad eccezione delle difformità sopra descritte, l'appartamento risulta conforme alla concessione edilizia rilasciata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 432,00

Il condominio risulta gestito da un amministratore pro tempore e per la gestione delle spese e servizi condominiali l'appartamento è soggetto alla corresponsione di una quota fissa mensile di € 36,00; dalle ricerche effettuate è emerso che vi sono spese condominiali in arretrato per l'unità immobiliare in questione che alla data del 10/08/2023 ammontavano a € 230,06.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Strada per Gaspanella n° 31, scala A, piano 1

L'unità immobiliare, inserita in un contesto condominiale, è sita a Vittoria in Via Strada per Gaspanella n° 31 con accesso dalla scala A.

L'appartamento si trova al piano primo ed occupa una superficie utile lorda di circa 107 mq; si compone di un ingresso/soggiorno, una cucina abitabile, un bagno completo di tutti i sanitari, una lavanderia/doppio servizio, tre camere da letto di cui due doppie, un piccolo ripostiglio e due verande.

Il condominio ricade in Zona Territoriale Omogenea "B5 - residenziale" del vigente PRG del Comune di Vittoria e presenta struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato con tamponamenti e solai in laterocemento, elevata per quattro livelli fuori terra.

Le finiture interne dell'appartamento sono modeste ma di buona qualità, per la maggior parte in buono stato di conservazione; sono presenti tracce di umidità discendente sia nel solaio del soggiorno, in corrispondenza della parete esterna, causate probabilmente da fenomeni meteorologici, sia nel corridoio, per un guasto pregresso alla rete idrica dell'appartamento al piano superiore, ad oggi riparato, come dichiarato dallo stesso proprietario.

Non sono visibili tracce di dissesti strutturali di alcun genere.

L'abitazione è allacciata a tutte le utenze che la rendono abitabile sin da subito ed è provvista di impianto di riscaldamento e di raffrescamento autonomi.

L'intero condominio fu edificato con Concessione Edilizia n. 143 del 29/11/1982 e successiva variante al piano terra n. 11 del 20/01/1986, entrambe rilasciate dal Comune di Vittoria, per la realizzazione di complessivi dodici alloggi di edilizia economica e popolare ai sensi della Legge 457/78; nel titolo di proprietà rogato dal Notaio Demostene, rep. 64505, si fa riferimento ad una dichiarazione di abitabilità del 22/11/1986 che però non è stata reperita tra i documenti conservati nell'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria. L'appartamento in questione corrisponde al progetto riportato nella Tavola B - Tipologia A della Concessione 143 di cui sopra.

In sede di rilievo sono state riscontrate difformità di modesta entità consistenti all'esterno nella copertura e chiusura di una veranda con struttura precaria (pannelli coibentati) sul prospetto nord-est e nell'ampliamento della superficie della stessa a seguito dell'eliminazione di una aiuola, mentre all'interno è stato abbattuto un tramezzo che separava l'ingresso dal soggiorno; tali opere risultano sanabili con pratica edilizia SCIA in sanatoria o,

alternativamente, mettendo in pristino i luoghi visto il carattere di precarietà delle superfetazioni.

Ad eccezione delle difformità sopra descritte, l'appartamento risulta conforme alla concessione edilizia rilasciata. Insieme al bene sopra descritto sono compresi: il posto macchina che si trova nel cortile condominiale esterno, più precisamente il terzo a sinistra entrando dal cancello, confinante con spazio di manovra e con posto macchina di proprietà terzi, la proprietà pari ad un dodicesimo (1/12) del locale condominiale ad uso attività collettive, della centrale idrica e termica, del verde in comune, dei locali ove sono ubicati gli impianti e i servizi, dell'area soprastante e di ogni altra parte, opera, installazione e servizio e tutto quanto è per legge oggetto di condominio, nonché la quota pari ad un sesto (1/6) dell'atrio della scala A, del relativo portico, dell'ascensore al servizio della stessa scala A. Il condominio risulta gestito da un amministratore pro tempore e per la gestione delle spese e servizi condominiali l'appartamento è soggetto alla corresponsione di una quota fissa mensile; dalle ricerche effettuate è emerso che vi sono spese condominiali in arretrato per l'unità immobiliare in questione. L'area in cui è ubicato il bene si trova nelle immediate vicinanze del complesso scolastico Gianni Rodari, zona periferica ad ovest rispetto al centro storico, scarsamente dotata di servizi, con ampia possibilità di parcheggio sulla pubblica via.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 695, Sub. 115, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 118, Part. 695, Sub. 114, Zc. 1, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 92.700,00

1) La stima del più probabile valore di mercato dell'appartamento, dedotto dalla consultazione della banca dati della quotazione immobiliare OMI della Agenzia delle Entrate, supportato da indagini di mercato, nella zona in cui è ubicato l'edificio e cioè Periferica/aree a ovest e a sud del centro storico, per lo stato conservativo dell'immobile, si

aggira intorno ad un valore minimo di € 640 ed un massimo di € 960 per mq di superficie utile lorda, per immobili di tipo economico di pari requisiti. Considerata la tipologia edilizia catastale A/3, le finiture interne ed esterne, il grado di vetustà e l'ubicazione, si ritiene congruo un valore di € 850 per mq.

Considerando che i valori OMI sono riferiti alla superficie utile lorda dell'abitazione si procede di seguito alla determinazione di quest'ultima:

- superficie utile lorda appartamento: mq 98,00 - coefficiente di omogeneizzazione: 1
- superficie utile lorda verande: mq 18,00 - coefficiente di omogeneizzazione: 0,5 -
superficie utile lorda verande omogeneizzata: mq 9,00

SUPERFICIE UTILE LORDA TOTALE appartamento : mq (98,00 + 9,00) = mq 107,00

per cui avremo:

- superficie utile lorda 107,00 mq;

- valore unitario 850,00 €/mq;

VALORE appartamento = 107,00 mq x 850,00 €/mq = 90.950,00 €

(novantamilanovecentocinquanta/00)

2) Da indagini di mercato e facendo sempre riferimento al valore di locazione relativo alle valutazioni OMI della Agenzia delle Entrate, per stessa zona in cui insiste il bene, supportato da ricerche di mercato, che si aggira intorno ad un minimo di € 2,5 ed un massimo di € 3,6 per mq, considerando un valore medio pari a 3,05 €/mq di superficie lorda, dedotto dai contratti di affitto registrati per immobili siti nelle vicinanze, avremo:

- canone mensile abitazione = 107 mq x 3,05 €/mq = 326,35 €/mese

- canone annuale abitazione = 326,35 € x 12 mesi = 3.916,20 €/anno

- canone annuale in cifra tonda = 3.900,00 €/anno

- sottraendo il 30% di spese di manutenzione otteniamo [3.900,00 € - (3.900,00 € x 30%)] / 2% = [2.730,00 € / 0,02] = 136.500,00 € (centotrentaseimilacinquecento/00)

VALORE appartamento = 136.500,00 € (centotrentaseimilacinquecento/00)

3) Facendo la media tra i due valori sopra ottenuti avremo:

$$[(90.950,00 \text{ €} + 136.500,00 \text{ €}) / 2] = 113.725,00 \text{ €}$$

VALORE MEDIO di mercato in cifra tonda: 113.700,00 € (centotredicimilasettecento/00)

Considerando l'abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti otteniamo:

$$[113.700,00 \text{ €} - (113.700,00 \text{ €} \times 0,15)] = 96.645,00 \text{ €}$$

(novantaseimilaseicentoquarantacinque/00)

Alla cifra sopra ottenuta è necessario decurtare una somma di circa 5.000,00 € per conseguire la regolarità urbanistica e catastale dell'immobile

In definitiva, sottraendo al valore dell'immobile le spese necessarie alla regolarizzazione dello stesso si otterrà: VALORE DEL BENE: [€ 96.645,00 - € 5.000,00] = € 91.645,00

Suddividendo tale valore per la superficie convenzionale dell'appartamento otterremo:

$$\text{Prezzo del bene €/mq: } [91.645,00 \text{ €} / 103 \text{ mq}] = 889,76 \text{ €/mq}$$

$$\text{Prezzo del bene €/mq in cifra tonda} = 890 \text{ €/mq}$$

$$\text{VALORE FINALE DEL BENE} = [890 \text{ €/mq} \times 103 \text{ mq}] = \text{€. 91.670,00}$$

(diconsì novantunomilaseicentosestanta/00 Euro)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vittoria (RG) - Via Strada per Gaspanella n° 31, scala A, piano 1	103,00 mq	890,00 €/mq	€ 91.670,00	100,00%	€ 91.670,00
Valore di stima:					€ 91.670,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Scicli, li 26/09/2023



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Titolo di proprietà Not. G. Demostene rep. n. 64505
- ✓ N° 2 - Titolo di proprietà Not. R. Giacchino rep. n. 76811
- ✓ N° 3 - Visure catastali
- ✓ N° 4 - Visure planimetriche catastali
- ✓ N° 5 - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 6 - Visure ipotecarie
- ✓ N° 7 - Certificazione notarile
- ✓ N° 8 - Concessione Edilizia n. 143 del 29/11/1982 e Variante al PT
- ✓ N° 9 - Rilievo geometrico
- ✓ N° 10 - Rilievo fotografico
- ✓ N° 11 - Foto da Google
- ✓ N° 12 - Estratto conto spese condominiali