

TRIBUNALE DI RAGUSA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°52/2018 R.G. ES.

SCHEDA 2



APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSO GARAGE

Via avv. Gianni Agnelli n°8 - 97019 Vittoria (RG)

Consulente Tecnico d'Ufficio
dott. ing. Alessandro INTERLANDI

Firmato digitalmente da
ALESSANDRO INTERLANDI

Revisione 00 del 28 dicembre 2020

CN = INTERLANDI ALESSANDRO
O = Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa
C = IT

SOMMARIO

1. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARE	3
TITOLARITÀ.....	3
UBICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	3
DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	8
CONFINI.....	9
DATI CATASTALI E CONFORMITÀ DEI DATI:.....	10
CRONISTORIA DATI CATASTALI	11
PLANIMETRIE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	11
CONSISTENZA.....	17
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	17
STATO CONSERVATIVO	21
PARTI COMUNI.....	22
VINCOLI, SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI	22
STATO DI OCCUPAZIONE	22
DESTINAZIONE URBANISTICA	22
REGOLARITÀ EDILIZIA	22
PROVENIENZE VENTENNALI DEL BENE	23
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	24
DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE	25
CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ.....	25
2. REPORT FOTOGRAFICO	26
3. VALUTAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI	32
ELEMENTI UTILI PER LA VALUTAZIONE	32
PROCEDIMENTI VALUTATIVI ADOTTATI.....	32
METODO SINTETICO - COMPARATIVO.....	33
METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.....	36
VALORE DEL BENE	38
ABBATTIMENTO FORFETTARIO	39
ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA.....	39
4. CONCLUSIONI	40
5. ALLEGATI	44

1. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARE

TITOLARITÀ

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

1. [REDACTED]
[REDACTED]
Proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2. [REDACTED]
[REDACTED]
Proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Entrambi residenti a [REDACTED]

UBICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

L'organismo edilizio che ospita l'unità immobiliare, oggetto di stima, è ubicato nella zona periferica del Comune di Vittoria, in un comparto edilizio caratterizzato da opifici industriali destinati all'agricoltura e alla produzione, ma soprattutto da edifici a più elevazioni fuori terra, adibiti a civile abitazione con tipologia condominiale e a destinazione commerciale.

L'accessibilità viabilistica è ottima in quanto avviene attraverso due arterie stradali: la prima, molto trafficata e conosciuta nel panorama vittoriese, la Via Generale Cascino; la seconda, che interseca la prima perpendicolarmente, prende il nome di Via avv. Giovanni Agnelli.

L'accesso carrabile all'organismo edilizio avviene da Via Generale Cascino n°62, dove si trovano ubicati i box e i posti auto al servizio dei condomini dello stabile; mentre l'accesso pedonale avviene attraverso l'apertura di un cancello in ferro battuto ubicato in Via avv. Giovanni Agnelli al civico 8. Il cancello pedonale immette in un cortile interno dove è ubicato il portoncino di ingresso al vano scala che consente di raggiungere, attraverso l'utilizzo di rampe di scale o di ascensore, l'unità immobiliare oggetto di stima, che si trova al primo piano dello stabile.

Coordinate Geografiche	Latitudine	36.957374 N	36°57'26.6"N
	Longitudine	14.523621 E	14°31'25.0" E

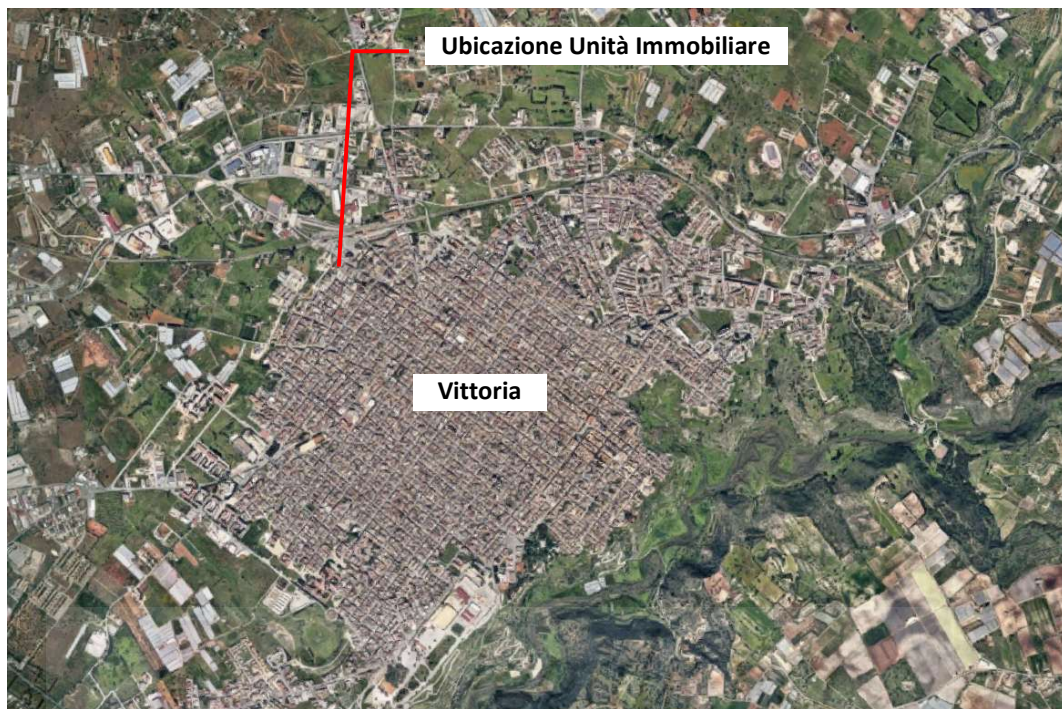


Figura n. 2.1 : Foto satellitare dell'unità immobiliare oggetto di stima



Figura n. 2.2 : Foto satellitare dell'unità immobiliare oggetto di stima

Ubicazione Unità Immobiliare



Figura n. 2.3 : Foto satellitare dell'unità immobiliare oggetto di stima

Ubicazione Unità Immobiliare



Figura n. 2.4 : Foto satellitare dell'unità immobiliare oggetto di stima

Ubicazione Unità Immobiliare



Figura n. 2.5 : Foto satellitare dell'unità immobiliare oggetto di stima

Ubicazione Unità Immobiliare



Figura n. 2.6 : Foto satellitare dell'unità immobiliare oggetto di stima

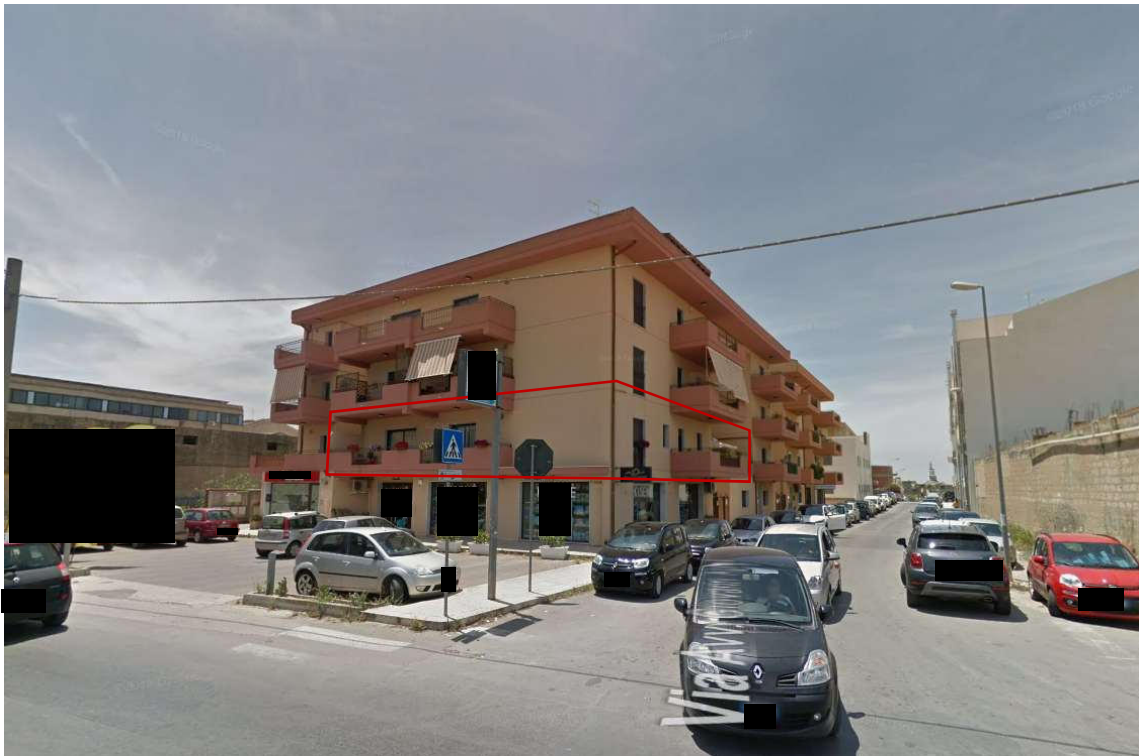


Figura n. 2.7 : Foto dell'unità immobiliare su via Gen. Cascino angolo Via avv. G. Agnelli

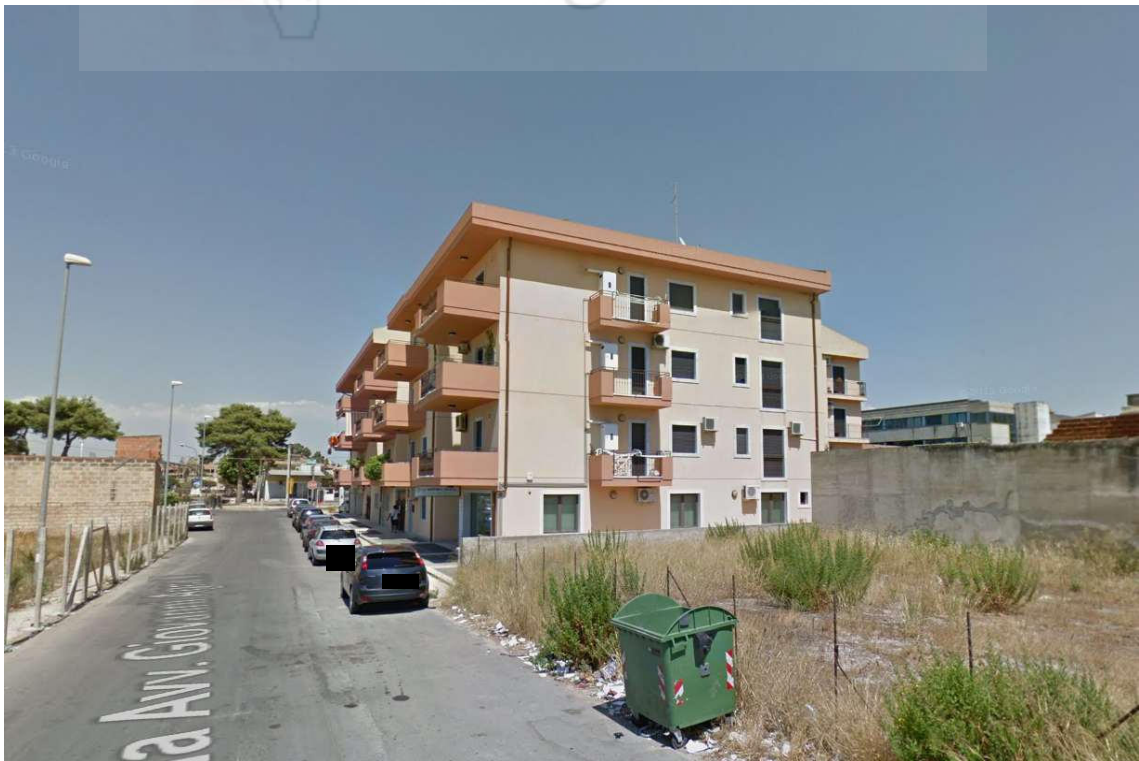


Figura n. 2.8 : Foto dell'unità immobiliare su Via avv. Giovanni Agnelli

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Trattasi di un complesso immobiliare adibito a civile abitazione, locali commerciali, uffici, depositi, posti auto e garage, realizzato con Concessione Edilizia n°541 del 27/09/2001 e successiva Concessione Edilizia in sanatoria n° 73 dello 07/04/2011, sito a Vittoria (RG) in Via avv. Gianni Agnelli, angolo Via Gen. Cascino.

Il complesso immobiliare, pur essendo ubicato in zona periferica rispetto al centro storico del Comune di Vittoria, è posizionato in prossimità di un'arteria stradale di fondamentale importanza per il territorio della Provincia di Ragusa, la S.S. 115 che collega la città di Siracusa con la città di Trapani; infatti la Via Generale Cascino interseca la S.S. 115. Inoltre, nelle vicinanze del complesso, si trovano importanti locali commerciali (OVS, LIDL, UNIEURO, ecc).

Il complesso architettonicamente risulta composto da due corpi di fabbrica denominati corpo A e corpo B con ingresso dalla Via G. Agnelli rispettivamente al civico 12 e 8. I due corpi di fabbrica, uniti nei due piani interrati, si sviluppano su quattro piani in elevazione, più il piano sottotetto, aventi la seguente destinazione d'uso:

1. Al secondo piano interrato, a quota - 5.80 m., risultano ubicati n°10 posti auto, n°16 box e n° 1 locale destinato a impianti tecnologici.
2. Al primo piano interrato, a quota - 2.90 m., risultano posizionati n°6 depositi di materiali non tossici, non nocivi e non infiammabili.
3. Al piano terra risultano invece collocati n°3 locali per attività commerciale (n°1 nel corpo A e n°2 nel corpo B), n° 1 locale per attività artigianale (nel corpo B per attività non rumorose e moleste) e n°3 uffici privati (n°2 nel corpo A e n°1 nel corpo B).
4. Al piano primo sono stati realizzate n° 5 unità immobiliari destinate a civile abitazione (n°3 nel corpo A e n°2 nel corpo B) ed n° 1 ufficio privato (nel corpo B).
5. Al Piano secondo sono stati realizzate n° 6 unità immobiliari destinate a civile abitazione (n°3 nel corpo A e n°2 nel corpo B).
6. Al Piano terzo sono stati realizzate n° 6 unità immobiliari destinate a civile abitazione, (n°3 nel corpo A e n°2 nel corpo B) di cui un appartamento è stato realizzato duplex con il 4° piano.
7. Il Piano quarto si compone di n°4 sottotetti non abitabili.
8. Infine, la copertura è stata realizzata con tetto inclinato in cemento armato con inclinazione inferiore al 35% e parte a solaio piano.

I locali garage sono accessibili dai vani scala e ascensore le cui, strutture e accessori sono compartimentali e realizzati con capacità di resistenza al fuoco pari a REI 120, così come le strutture contenenti le rampe di accesso. I piani destinati a garage e depositi sono accessibili dalle autovetture mediante una rampa unica a doppia corsia di larghezza, nella parte più stretta di ml. 4.50 e con una pendenza non superiore al 20%.

L'appartamento, oggetto di stima, adibito a civile abitazione, si trova collocato al primo piano del Corpo B ed è caratterizzato da ampi balconi, uno prospiciente Via G. Agnelli, uno prospiciente Via G. Cascino e l'altro orientato sul cortile interno. L'unità abitativa è stata concepita per nucleo mono familiare e organizzata mediante un soggiorno ingresso, una cucina-pranzo, una camera da letto matrimoniale, una camera da letto single, un bagno, una lavanderia, un ripostiglio e tre balconi/verande.

L'approvvigionamento idrico è assicurato da un sistema di riserve idriche (alimentato dalla rete idrica Comunale) poste al piano interrato con alimentazione mediante autoclave distinta per vano scala.

Il sistema dello scarico delle acque nere è assicurato dall'allaccio alla rete fognaria municipale. L'impianto elettrico è concepito in osservanza alla normativa vigente al tempo della realizzazione del manufatto.

L'impianto termico e di produzione di acqua calda sanitaria è assicurato mediante caldaia a gas/metano autonoma e indipendente per ogni singolo alloggio, la cui installazione è all'esterno, con autonoma canalizzazione per l'emissione dei fumi.

L'immobile è servito dai principali servizi (acqua, luce, gas, pubblica illuminazione, ecc.).

CONFINI

L'organismo edilizio confina a :

- Nord-Est con Via Generale Cascino e con un'ampia area parcheggio.
- Sud-Est con il corpo di fabbrica distaccato.
- Sud-Ovest con un corpo di fabbrica distaccato e con un'area verde.
- Nord-Ovest con Via avv. Giovanni Agnelli.

DATI CATASTALI E CONFORMITÀ DEI DATI:

L'unità immobiliare risulta identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di VITTORIA al Foglio n°86, Particella n°1952, Sub 63 (A/2) e 50 (C/6), entrambe intestate a:

- [REDACTED]
[REDACTED] Proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED] Proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Nella tabella sottostante si riportano i dati catastali relativi ai subalterni oggetto della perizia di stima estratti dalle visure catastali prelevate dal sottoscritto dall'Agenzia del Territorio di Ragusa, che si allegano alla presente relazione.

Si fa notare che le suddette unità immobiliari sono state costituite a seguito di DOCFA redatta dal geom. Cipolla Croce Francesco, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ragusa al n. 592, Prot. n°RG0146403 del 29.12.2005 (sub n°63) e Prot. n°RG0145683 del 27.12.2005 (sub n°50).

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superf. Catastale	Rendita	Piano
	86	1952	63	1	A/2	2	6,5 vani	162 mq. (*)	503,55 €	1°
			50	1	C/6	2	29 mq.	32 mq.	64,40 €	S2

A/2 → Abitazioni di tipo civile

C/6 → Rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)

(*) → 154 mq. Sup. Catastale Totale escluse aree scoperte

CORRISPONDENZA CATASTALE

Il Complesso immobiliare risulta, quindi, inserito in mappa, e la forma e le dimensioni in pianta delle unità immobiliari corrispondono essenzialmente a quanto riportato nella planimetria catastale, negli elaborati depositati al Comune di Vittoria e a quanto rilevato dal sottoscritto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I sub n°50 e n°63, del Foglio n°86, Particella n°1952, come detto in precedenza, sono state generate rispettivamente il 27.12.2005 e il 29.12.2005.

L'immobile, **dal 19/04/2000 al 14/11/2007**, era di proprietà della società ITALIANA IMMOBILIARE s.r.l., con sede in Vittoria (RG), Cod. Fisc. 01132900885, in virtù dell'Atto di Compravendita del 19/04/2000, rep. n°35.517, a rogito del notaio dr.ssa Maria Di Matteo, Notaio in Vittoria, iscritto al ruolo del Collegio del Distretto di Ragusa e Modica, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ragusa il 10/05/2000 ai numeri 7218/5846.

In virtù dell'Atto di Compravendita del 11/11/2007, rep. n°63.968, fascicolo n°14.737, a rogito sempre del notaio dr.ssa Maria Di Matteo, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ragusa il 13/12/2007, Registro Particolare n°1681, Registro Generale n°27699, la proprietà veniva trasferita ai coniugi [REDACTED]

Nell'immobile inoltre vengono effettuate queste variazioni catastali importanti:

- 30/06/2014 Variazione toponomastica.
- 09/11/2005 Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

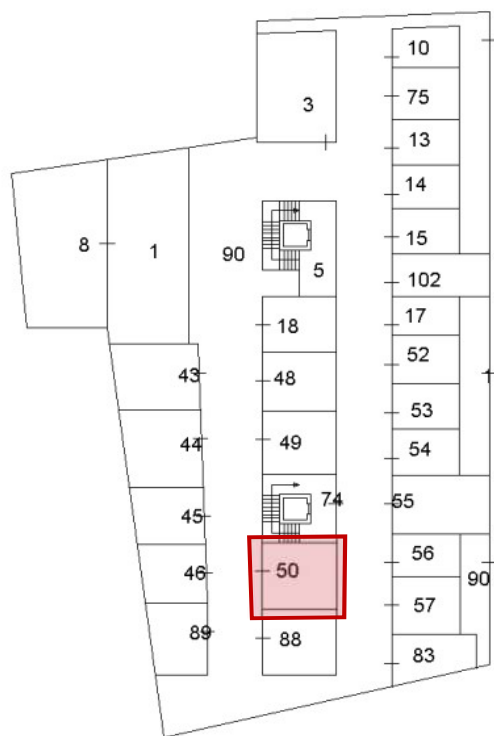
In allegato si riportano le visure storiche catastali, l'estratto di mappa, le planimetrie catastali e per completezza l'elaborato planimetrico.

PLANIMETRIE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

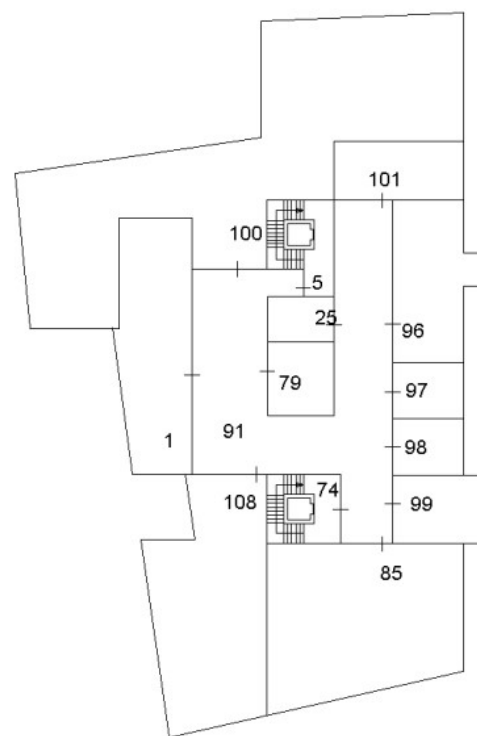
In allegato alla presente relazione vengono restituite le tavole relative al rilievo planimetrico effettuato dal sottoscritto.

Qui di seguito si inseriscono stralci degli elaborati riportati in Allegato per rendere più facile la lettura successiva del presente documento.

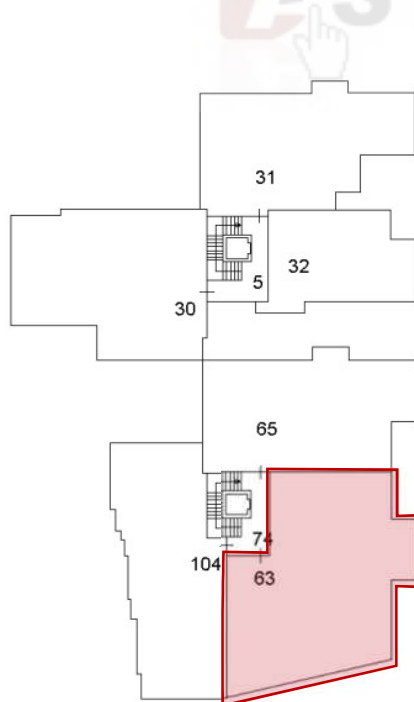
Per completezza si riportano stralci delle tavole depositate al Comune di Vittoria per meglio individuare la posizione dei sub rispetto all'immobile.



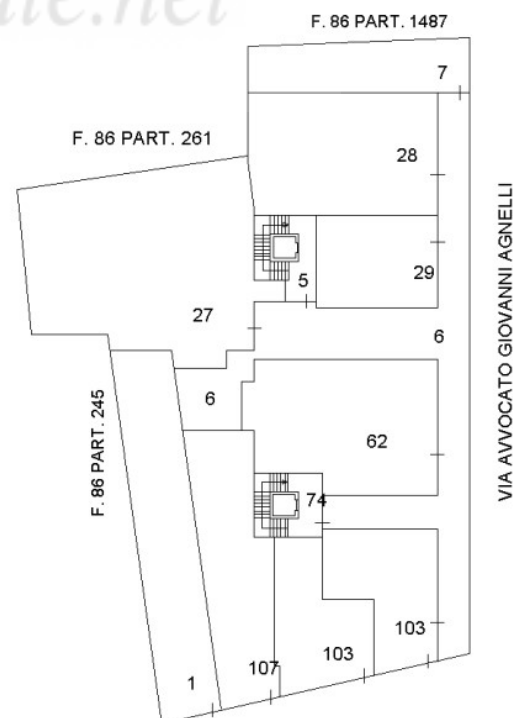
SECONDO PIANO INTERRATO



PRIMO PIANO INTERRATO



PIANO PRIMO

VIA GENERALE CASCINO
PIANO TERRA**Figura n. 2.9 :** Elaborato Planimetrico con indicazione del **Sub 50** e del **Sub 63**

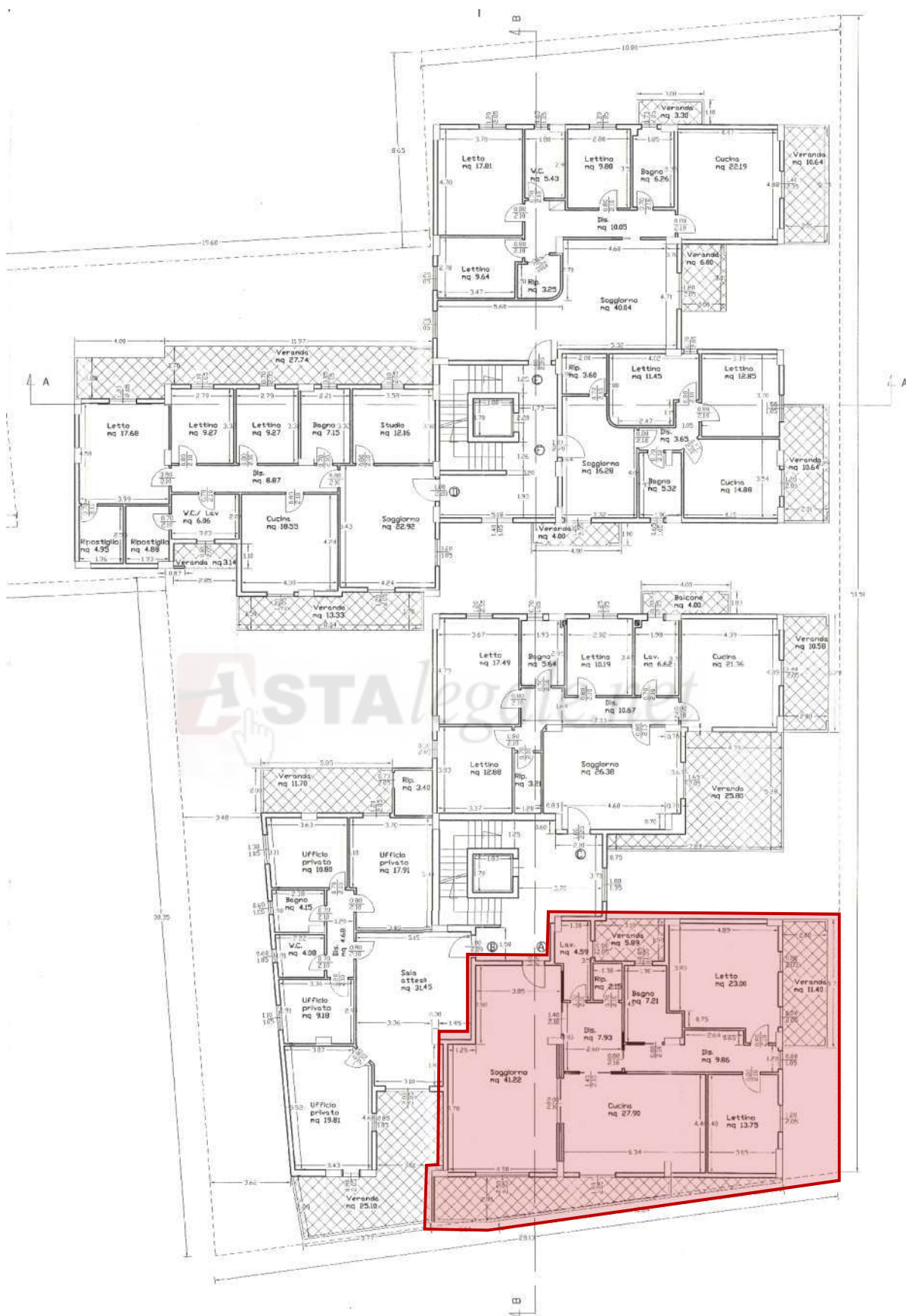


Figura n. 2.10 : Tav. 04 – Pianta Piano Primo (Conc. Edil. 73/2011) con indicazione del Sub 63

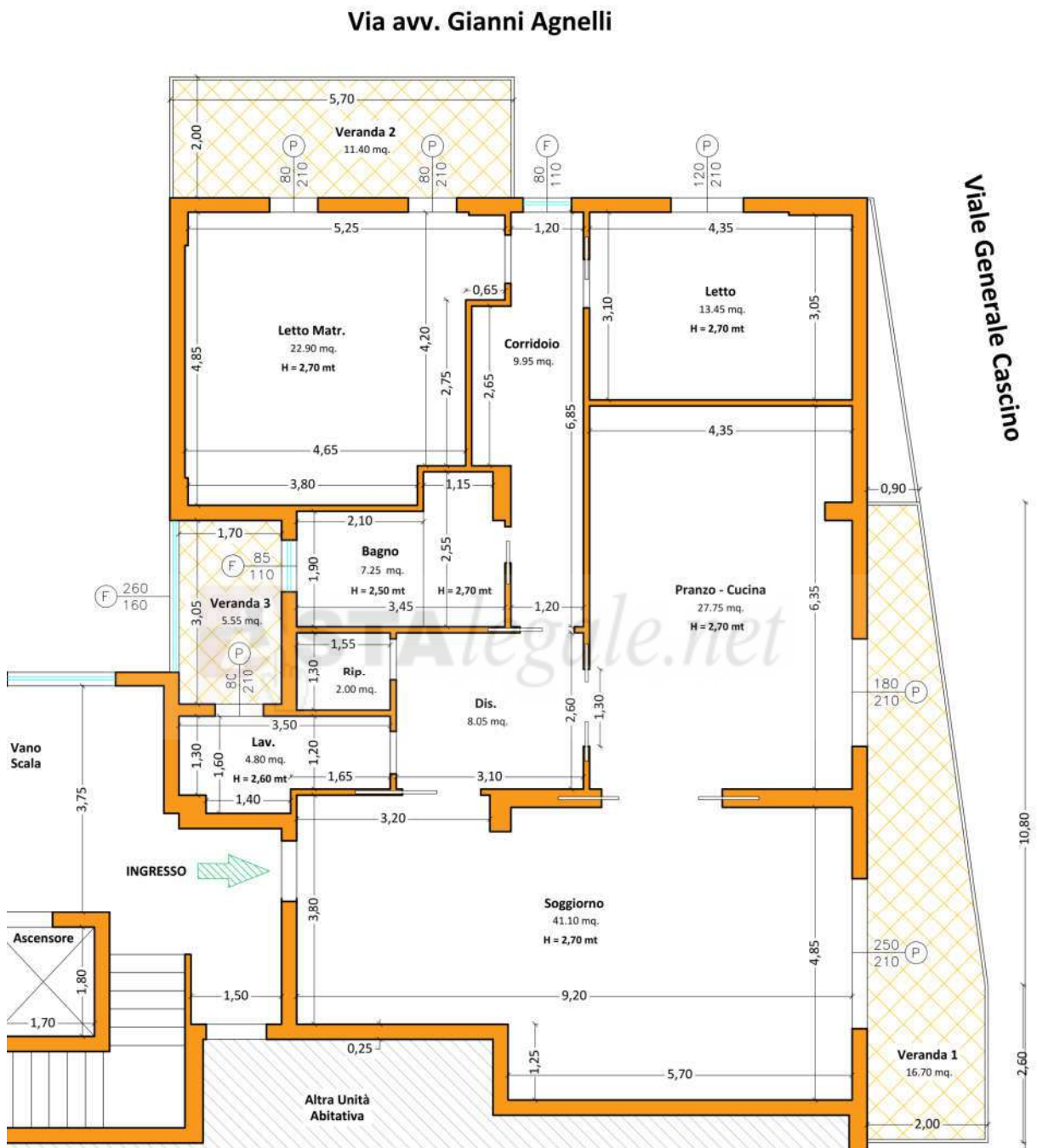


Figura n. 2.11 : Planimetria dell'unità immobiliare oggetto di stima - Sub 63 - Primo Piano

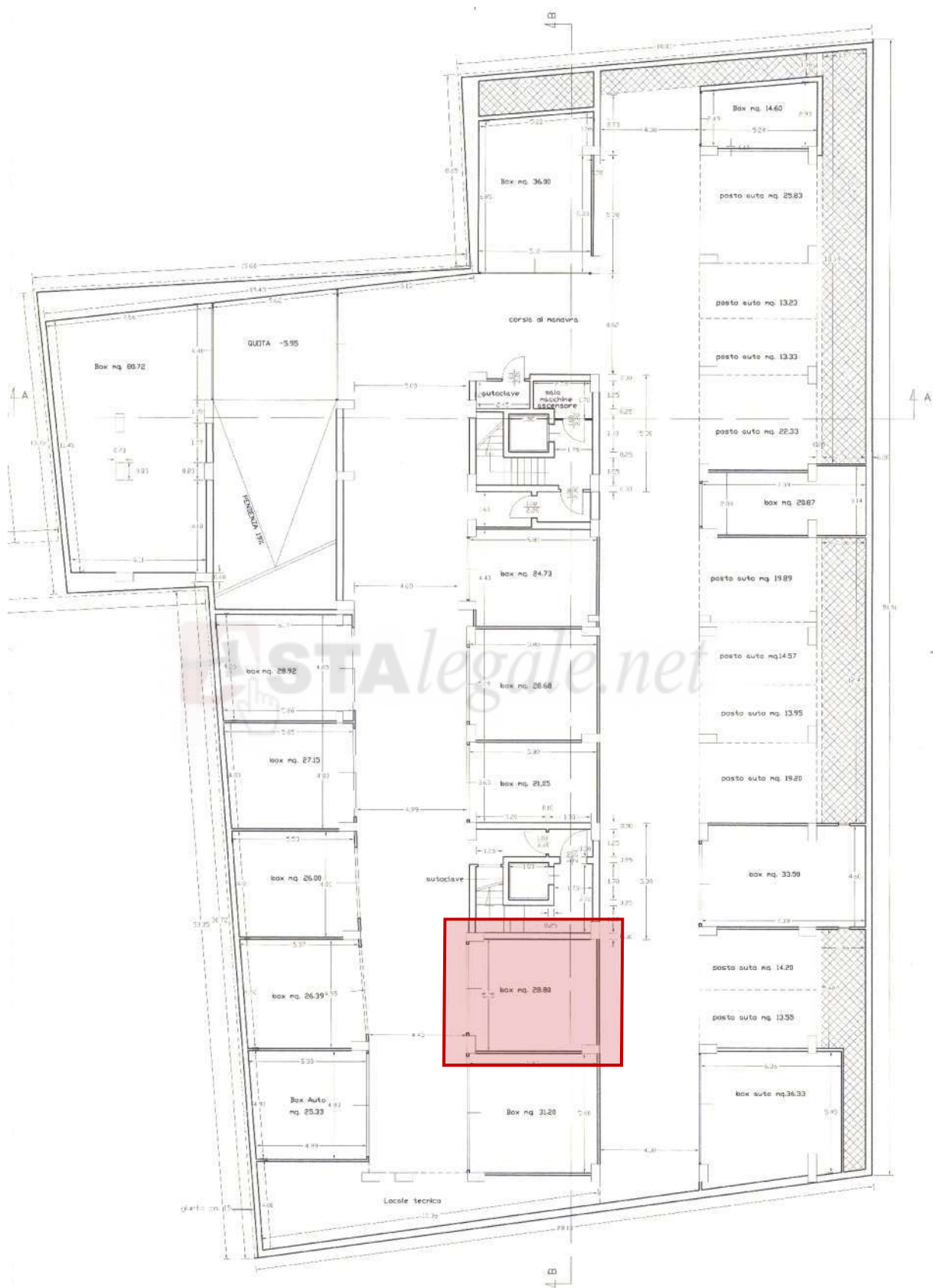


Figura n. 2.12 : Tav. 01 - Pianta Piano Sottotrada 2° livello Quota -5.80 m (C.E.73/2011) con indicaz. del **Sub 50**

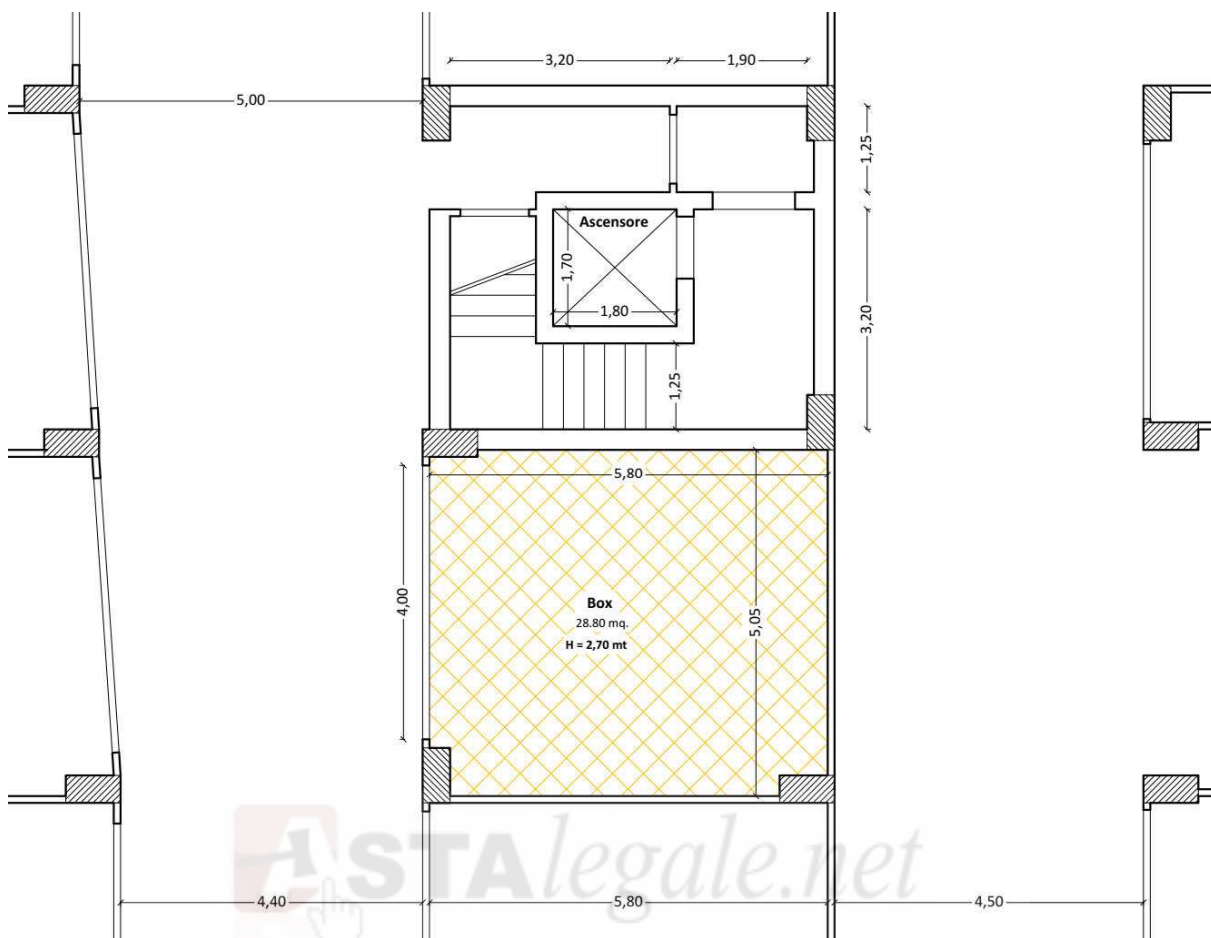


Figura n. 2.13 : Planimetria dell'unità immobiliare oggetto di stima - Sub 50 – Secondo livello sottostrada

Destinazione	Superficie Netta	Altezza	Superficie Lorda
Soggiorno Ingresso	41,10 mq		
Sala Pranzo - Cucina	27,75 mq		
Letto 1	13,45 mq		
Letto Matrimoniale	22,90 mq		
Corridoio	9,95 mq		
Bagno	7,25 mq		
Disimpegno	8,05 mq		
Ripostiglio	2,00 mq		
Lavanderia	4,80 mq		
Totale superficie	137,25 mq	2,70 m.	154,00 mq.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Altezza	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
Sub 63 - Abitazione	137,25 mq.	2,70 m.	155,00 mq.	1,00	154,00 mq.
Veranda 1	16,70 mq.		16,70 mq.	0,25	4,15 mq.
Veranda 2	11,40 mq.		11,40 mq.	0,25	2,85 mq.
Veranda 3	5,55 mq.		5,55 mq.	0,25	1,40 mq.
Totale superficie convenzionale					163,40 mq.

Sub 50 - Box Auto	28,80 mq.	2,70 m.	32,00 mq.	1,00	32,00 mq.
Totale superficie convenzionale					32,00 mq.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso residenziale è stato realizzato con la C.E. 541 del 27/09/2001, inizio lavori del 05/10/2001 prot. 8030, autorizzazione del Genio Civile di Ragusa Legge 64/74 rilasciata il 19/07/2001 pratica n° 19062. Tutte le opere sono state completate nel settembre del 2005.

L'accesso carrabile all'organismo edilizio avviene da Via Generale Cascino n°62, dove si trovano ubicati i box e i posti auto al servizio dei condomini dello stabile; mentre l'accesso pedonale avviene attraverso l'apertura di un cancello in ferro battuto ubicato in Via avv. Giovanni Agnelli al civico 8. Il cancello pedonale immette in un cortile interno dove è ubicato il portoncino di ingresso al vano scala che consente di raggiungere, attraverso l'utilizzo di rampe di scale o di ascensore, l'unità immobiliare oggetto di stima, che si trova al primo piano dello stabile.





I locali garage sono accessibili dai vani scala e ascensore, le cui strutture ed accessori sono compartimentali e realizzati con capacità di resistenza al fuoco pari a REI 120, così come le strutture contenenti le rampe di accesso. I piani destinati a garage e depositi sono accessibili dalle autovetture mediante una rampa unica a doppia corsia di larghezza, nella parte più stretta di ml. 4.50 e con una pendenza non superiore al 20%.

L'appartamento si trova collocato al primo piano del Corpo B ed è stato concepito per nucleo mono familiare, organizzato mediante un soggiorno ingresso, una cucina-pranzo, una camera da letto matrimoniale, una camera da letto single, un bagno, una lavanderia, un ripostiglio e tre balconi/verande.

La superficie netta calpestabile dell'appartamento, oggetto di stima, ammonta a **137,25 mq.**, la superficie lorda ammonta a **154,00 mq.**, mentre la superficie commerciale o convenzionale risulta ammontare a **163,40 mq.**

L'Altezza interna utile dell'appartamento (Sub 63) è del Box Auto (Sub 63) è di 2,70 m.

Il complesso edilizio esaminato si presenta in un ottimo stato di conservazione e manutenzione e non si ravvisano segni evidenti di dissesti statici in atto, tali da determinare situazione di pregiudizio statico e strutturale.

La zona è servita da acqua, luce, gas, pubblica illuminazione e tutti i servizi necessari e utili alla permanenza abitativa.

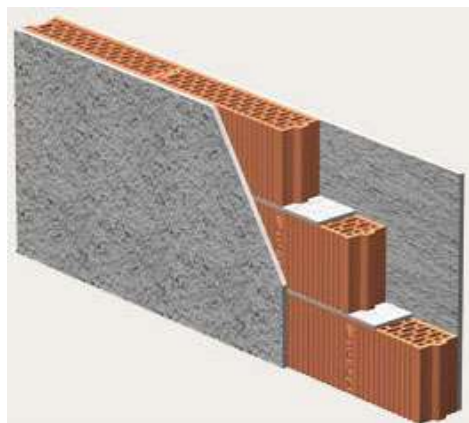
La **copertura** dei due corpi di fabbrica è stata realizzata con tetto inclinato in cemento armato, con inclinazione inferiore al 35% e parte a solaio piano, con la parte che riguarda il vano scale in cui la copertura è a terrazza.

Le **struttura portanti** dell'edificio sono in cemento armato gettato in opera costituiti da:

- Fondazioni a travi rovesce.
- Pilastri in elevazione e travi in cemento armato.
- Impalcati realizzati con solai in latero cemento gettati in opera.

Le **Tamponature esterne** dell'edificio e dell'unità immobiliare sono della tipologia con camera d'aria, realizzata con entrambi i paramenti costituiti da mattoni forati per uno spessore complessivo di circa 25 cm., con entrambe le facce intonacate con intonaco tradizionale per esterni, mentre la parte interna dell'appartamento con intonaco tradizionale per interni, realizzato con calce e gesso per uno spessore di circa 1,5 cm e pitturate con pittura idrolavabile.

Le **tramezzature interne** sono realizzate in mattoni forati di laterizio dello spessore di 8 cm con entrambe le facce intonacate con intonaco tradizionale per interni, realizzato con calce e gesso per uno spessore di circa 1,5 cm e pitturate con pittura idrolavabile.



L'unità immobiliare è collegata ai piani superiori e inferiori attraverso un vano scala, rifinito nei suoi elementi essenziali (Alzata, pedata e pianerottoli) da lastre in marmo di ottima qualità; il vano scala è caratterizzato da un pianerottolo per l'accesso alle unità immobiliari e da tre rampe che avvolgono il vano ascensore, interrotti da due piccoli pianerottoli. Le rampe hanno una larghezza di 1,20 m.

Il **portoncino di ingresso** all'unità immobiliare è del tipo rinforzato antiscasso con serratura di sicurezza incassata, rivestita esternamente, nella parte del vano scala, con pannello in legno in noce scuro, mentre nella parte interna con pannello in legno laccato color bianco.

Gli **Infissi esterni** sono realizzati con telaio singolo in alluminio preverniciato color "Raffaello" a una o a due ante, e vetrocamera ad un'intercapedine. Gli infissi sono anche dotati di avvolgibile in alluminio preverniciato color "Raffaello" contenuto all'interno di un cassonetto realizzato in alluminio preverniciato, sempre color "Raffaello".

L'architrave e gli stipiti degli infissi esterni sono realizzati con lastre in marmo di buona qualità. Le ampie finestre e porte-finestre rendono i locali di soggiorno molto luminosi.

Le opere di finitura interne del complesso immobiliare Sub 63 sono:

- La **pavimentazione interna** dell'immobile è costituita da piastrelle 40x40 cm. in gres porcellato di buona fattura, poste in sequenza lineare e parallela alle pareti, a copertura totale dell'appartamento. La pavimentazione del **bagno**, invece, è realizzata con mosaico, con rete montata, con elementi in gres porcellato di ottima fattura; la pavimentazione della **lavanderia** e dei **balconi** è realizzata con piastrelle di media dimensione sempre in gres porcellato. Lo zocchetto o battiscopa è realizzato impiegando elementi in legno laccato della stessa tonalità delle porte interne per un'altezza di circa 8 cm.
- Le **pareti** sono rifinite con intonaco civile con idropittura lavabile e in alcune parti vengono utilizzate degli stucchi marmorizzati e carte da parati; mentre le pareti del bagno sono rivestite per un'altezza di circa 1,00 m dallo stesso mosaico utilizzato nella pavimentazione; la restante parte con stucchi marmorizzati. Infine le pareti della lavanderia sono rivestite con mosaico, con rete montata, con elementi in gres porcellato per un'altezza di circa 2,00 m in due pareti, le restanti per un'altezza di circa 1,00 m.
- Le **porte interne** sono in legno di buona qualità laccato bianco, con inserti e serramenti di buona qualità.
- I **servizi igienico-sanitari**:
 - nel **Bagno** sono presenti servizi igienico-sanitari in porcellana bianca di ottima qualità, nei componenti che riguardano il water e il bidet; la vasca da bagno in resina di color bianco poggia su quattro piedi di color effetto oro; il lavabo è anche in porcellana bianca appoggiato ad un mobile in legno laccato bianco.

- Nella Lavanderia, perfettamente adibita a bagno, sono presenti servizi igienico-sanitari in porcellana bianca di buona qualità, filo muro, nei componenti che riguardano il water e il bidet; il box doccia è di forma semicircolare in resina di color bianco e ante scorrevoli trasparenti; il lavabo è in porcellana bianca sospeso.

Inoltre l'appartamento è dotato di:

- **Impianto Elettrico** realizzato sottotraccia.
- **Impianto Termico** del tipo autonomo, caratterizzato da una caldaia a condensazione, ad aria soffiata, multistadio a combustibile fossile "metano", proveniente da rete comunale, e da radiatori in alluminio a parete. Il Sistema di produzione e distribuzione dell'acqua calda sanitaria (ACS) e per il riscaldamento degli ambienti viene fornita dalla caldaia a metano e viene distribuita da tubazione incassata. È presente anche un sistema di termoregolazione caratterizzata da termostato ambiente digitale.
- **Impianto idrico** realizzato sottotraccia.
- **Impianto videocitofonico** realizzato sottotraccia.
- **Impianto Antenna TV** realizzato sottotraccia.
- **Impianto di aspirazione area** realizzato con un aspiratore filo muro bianco.

Le opere di finitura del box-Auto (Sub 50) sono: pavimentazione costituita in cemento e soprastante strato di quarzo grigio riliscio; pareti intonacate; saracinesca realizzata in lamiera zincata.

STATO CONSERVATIVO

La struttura si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

Non si ravvisano segni evidenti di dissesti statici in atto, tali da determinare situazione di pregiudizio statico e strutturale. Le condizioni statiche, quindi, del fabbricato nel suo complesso possono essere considerate ottime e le strutture esistenti non presentano particolari imperfezioni (lesioni, cedimenti, ecc.).

L'immobile risulta occupato dai coniugi [REDACTED] come prima casa per civile abitazione.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare pignorata risulta inserita in contesto condominiale avente parti comuni con altre unità immobiliari.

VINCOLI, SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In generale, non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

Non sono presenti vincoli; sono, invece, presenti oneri condominiali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai coniugi [REDACTED] come prima casa per civile abitazione.

GIUDIZIO DI CONGRUITÀ/INCONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE FISSATO

Non essendoci alcuna relazione contrattuale, non può essere espresso dal sottoscritto alcun giudizio di congruità/incongruità del canone di locazione.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area in cui è inserito il Complesso edilizio è individuata nel P.R.G. del Comune di Vittoria vigente come area edificabile distinta in zona "B3".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso residenziale è stato realizzato con la **Concessione Edilizia n°541 del 27/09/2001**, inizio lavori del 05/10/2001 prot. 8030, autorizzazione del Genio Civile di Ragusa Legge 64/74 rilasciata il 19/07/2001 pratica n°19062 (Prot. n°8375).

In corso d'opera è stata presentata una richiesta di variante e cambio di destinazione d'uso il 24/12/2002 prot. 9745 a cui non si è dato corso perché carente di documentazione. Prima di scadere la Concessione Edilizia, è stata presentata anche la proroga alla sopra citata Concessione il 22/09/2004 prot. 7548 e rilasciata il 13/04/2005 n°181.

Tutte le opere sono state completate nel mese di settembre 2005, tranne il locale commerciale a piano terra facente angolo Via G. Agnelli e Via G. Cascino e parte del piano

sottostrada a quota - 2.90 m. Per il completamento delle opere rimaste incomplete è stata presentata richiesta di rinnovo e variante alla Conc. Edil. di cui sopra il 22/09/2005 prot. 7261. Il complesso architettonicamente è stato presentato come unico corpo, però per l'autorizzazione presso il Genio Civile l'immobile è stato indicato come corpo A e corpo B; l'autorizzazione della Legge 64 del 02/02/1974 risale al 19/07/2001 prot. 8375 pratica n°19062. I Vigili del Fuoco di Ragusa, con nota prot. 8857 del 13/09/2010, hanno rilasciato il parere di conformità.

Successivamente veniva rilasciata **Concessione Edilizia in sanatoria n° 73 del 07/04/2011** ai sensi dell'art.13 della Legge 28/02/1985 n°47, per i lavori di completamento e in variante alla C.E. 541/01.

Per il corpo A è stato rilasciato Certificato di Conformità ai sensi dell'art. 28 della Legge 02/02/1974 il 22/09/2003 n° 18939, mentre per il corpo B che riguarda il fabbricato che fa angolo tra Via G. Agnelli e Via G. Cascino, il certificato è stato rilasciato il 21/10/11 n° 213134.

PROVENIENZE VENTENNALI DEL BENE

I cespiti, oggetto del pignoramento, sono di proprietà, dei coniugi [REDACTED] in virtù dell'Atto di Compravendita del 11/11/2007, rep. n°63.968, fascicolo n°14.737, a rogito del notaio dr.ssa Maria Di Matteo, Notaio in Vittoria, iscritto al ruolo del Collegio del Distretto di Ragusa e Modica, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ragusa il 13/12/2007, Registro Particolare n°1681, Registro Generale n°27699. Nell'Atto la proprietà veniva trasferita dalla società [REDACTED] ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

Alla società [REDACTED] la proprietà dell'immobile, perveniva in virtù dell'Atto di Compravendita del 19/04/2000, rep. n°35.517, sempre a rogito del notaio dr.ssa Maria Di Matteo, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ragusa il 10/05/2000 ai numeri 7218/5846.

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Ragusa effettuate in data **14.03.2019 e aggiornate in data 07/12/2020**, nel ventennio preso in esame detti immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 13/12/2007 - Registro Particolare 16813 Registro Generale 27699
Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 63968/14737 del 15/11/2007
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 21/04/2011 - Registro Particolare 4337 Registro Generale 6936
Pubblico ufficiale DIRIGENTE URBANISTICA COMUNE DI VITTORIA Repertorio 73 del
07/04/2011
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA
3. ISCRIZIONE del 20/06/2014 - Registro Particolare 1024 Registro Generale 8089
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 286/13 del 09/03/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. ISCRIZIONE del 24/04/2015 - Registro Particolare 757 Registro Generale 5291
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3653 del 16/09/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
5. TRASCRIZIONE del 22/06/2015 - Registro Particolare 5205 Registro Generale 7939
Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1943/2015 del 08/05/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
6. TRASCRIZIONE del 20/06/2018 - Registro Particolare 6354 Registro Generale 9300
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 390 del
26/01/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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 risulta attualmente invariata.

DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Lo scrivente è dell'avviso che il complesso immobiliare oggetto del pignorato riportato in precedenza potrà essere venduto in un unico lotto.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

Per l'immobile, oggetto di stima, non è stato possibile reperire, perché non presente nella cartetta edilizia depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, le seguenti certificazioni:

- Dichiarazione di conformità dell'**Impianto Elettrico dell'Appartamento**
- Dichiarazione di conformità dell'**Impianto Elettrico delle aree e servizi comuni**
- Dichiarazione di conformità dell'**Impianto Termico e gas Metano**
- Dichiarazione di conformità dell'**Impianto Idraulico**.
- Attestato di Conformità dell'**Ascensore**

Si allega alla presente relazione il:

- Certificato energetico dell'immobile / APE.

2. REPORT FOTOGRAFICO



Foto n. 2.1 : Foto dell'unità immobiliare su via Gen. Cascino angolo Via avv. G. Agnelli



Foto n. 2.2 : Foto dell'unità immobiliare su Via avv. Giovanni Agnelli



Foto n. 2.3 : Soggiorno



Foto n. 2.4 : Soggiorno



Foto n. 2.5 : Disimpegno



Foto n. 2.6 : Sala Pranzo – Cucina



Foto n. 2.7 : Sala Pranzo – Cucina



Foto n. 2.8 e n. 2.9 : Corridoio



Foto n. 2.10 : Letto Matrimoniale



Foto n. 2.11 : Letto Matrimoniale



Foto n. 2.12 : Letto

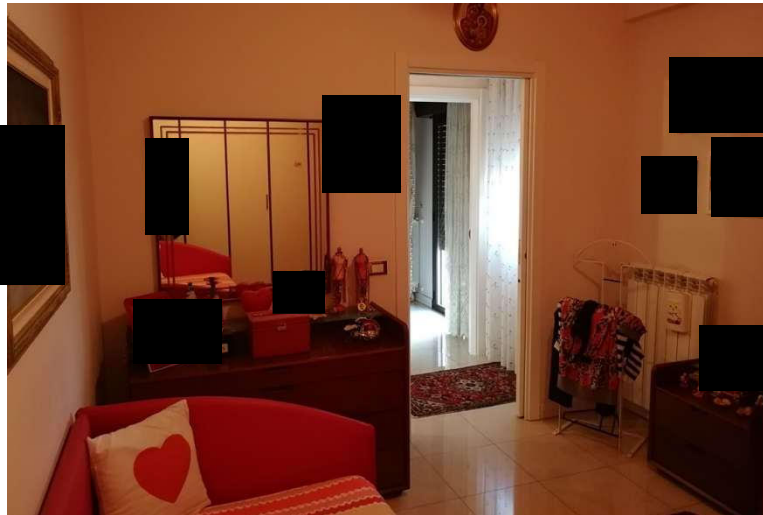


Foto n. 2.13 : Letto



Foto n. 2.14 :
Bagno



Foto n. 2.15 :
Bagno



Foto n. n. 2.16 e n. 2.17: Lavanderia – Bagno



Foto n. n. 2.18: Veranda 3



Foto n. n. 2.19: Ingresso Vana Scala



Foto n. n. 2.20: Corsia box auto al Secondo Livello interrato

3. VALUTAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

ELEMENTI UTILI PER LA VALUTAZIONE

I dati tecnici utilizzati nella stima che segue (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare, etc) sono stati desunti da verifiche catastali, da accertamenti in ordine a servitù attive o passive, a usufrutti e altri diritti reali, in precedenza riportati, nonché alla regolarità edilizio-urbanistica dell'unità immobiliare stessa. Sono stati, inoltre, eseguiti gli opportuni sopralluoghi in loco e gli accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale.

Si evidenzia che per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima, non si considerano tutte le attrezzature, le apparecchiature, le macchine e i mezzi presenti; ovvero, per la definizione del valore, l'immobile viene considerato sgombro. Pertanto, i sigg. [REDACTED] al momento di un eventuale trasferimento della proprietà ad altri dovranno sgombrare i locali da qualsiasi attrezzatura, apparecchiatura, macchina e mezzi, lasciando tutte quelle apparecchiature necessarie alla funzionalità dell'impianto elettrico, idrico e termico dei locali.

PROCEDIMENTI VALUTATIVI ADOTTATI

La particolare situazione economica che sta investendo tutto il territorio nazionale con un evidente calo di intermediazioni immobiliari e l'altalenante variazione dei prezzi di mercato per gli immobili, rendono complicato e difficoltoso la determinazione di un valore di mercato che poi si riscontri effettivamente al momento della vendita effettiva.

Sotto il profilo estimativo, si constata che il valore dell'unità immobiliare, oggetto di stima, è influenzato sia dalle sue caratteristiche intrinseche, cioè dalla tipologia dell'organismo edilizio, dalle caratteristiche costruttive impiegate, dall'ubicazione del fabbricato stesso, dalla sua versatilità ad essere utilizzato ed usufruito; sia dalle caratteristiche estrinseche, cioè la facile raggiungibilità dalle arterie principali della città, la posizione centrale, ecc..

Pertanto, alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dei seguenti procedimenti estimativi:

- 1) Metodo “**sintetico-comparativo**”, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione e una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di immobili di tipo “ordinario”, quindi facilmente comparabili tra loro.
- 2) Metodo per “**capitalizzazione dei redditi**”, basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell’immobile oggetto di stima in base a un opportuno saggio di capitalizzazione all’uopo scelto.

METODO SINTETICO - COMPARATIVO.

Attese le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riportate precedentemente, attraverso una rigorosa indagine sul mercato locale, si è ricercato il valore unitario riferito alla data odierna. Si sono assunte delle informazioni presso operatori economici e costruttori, opportunamente vagliate e riferite a beni aventi medesime caratteristiche e informazioni sulle contrattazioni effettivamente intervenute tra privati in regime di libero mercato e quindi veritiere.

In tal modo si sono desunti i valori, previa eliminazione di quelli che risentono di particolari situazioni affettive o ambientali, e i prezzi unitari da applicare alle quantità note nel contesto di una valutazione sintetico-comparativa unica possibile, allo stato attuale, nel settore edilizio per le discrasie che i redditi catastali procurano in rapporto al loro valore di mercato.

Nel contempo è stata effettuata un’ulteriore indagine per verificare l’incidenza dei costi di ristrutturazione su fabbricati simili, in modo da avere una visione più concreta e più aderente alla realtà.

Inoltre, sono state effettuate indagini al fine di accertare la vendibilità dell’unità immobiliare ed è stato constatato che esiste un mercato non molto vivace per la particolare situazione economica che sta investendo tutto il territorio nazionale con un evidente calo di intermediazioni immobiliari e l’altalenante variazione dei prezzi di mercato per gli immobili.

INDAGINI DI MERCATO

In base alle indagini effettuate nel **Comune di VITTORIA**, si è riscontrato che i prezzi applicati sono i seguenti:

Abitazioni di tipo economico

- Costruzione di nuove Abitazioni di tipo economico, i prezzi variano tra un minimo di **1.000,00 €/mq** a un massimo di **1.500,00 €/mq** con rifiniture più o meno di qualità.
- Il prezzo applicato ad Abitazioni di tipo economico non nuove va da **1.000 €/mq** in giù.

Per la stima della quotazione di unità immobiliari non nuove (abitazioni, uffici, magazzini, laboratori, ecc.), è necessario applicare un opportuno coefficiente che tiene conto della vetustà dell'immobile oggetto di stima. I coefficienti da applicare riferiti alla vetustà degli immobili per tutte le destinazioni, sono riportate nella tabella di seguito allegata:

COEFFICIENTI DI VETUSTÀ					
Anno	Coefficiente	Anno	Coefficiente	Anno	Coefficiente
1	0,99	16	0,845	31	0,77
2	0,98	17	0,84	32	0,765
3	0,97	18	0,835	33	0,76
4	0,96	19	0,83	34	0,755
5	0,95	20	0,825	35	0,75
6	0,94	21	0,82	36	0,745
7	0,93	22	0,815	37	0,74
8	0,92	23	0,81	38	0,735
9	0,91	24	0,805	39	0,73
10	0,90	25	0,80	40	0,725
11	0,89	26	0,795	41	0,72
12	0,88	27	0,79	42	0,715
13	0,87	28	0,785	43	0,71
14	0,86	29	0,78	44	0,705
15	0,85	30	0,775	45	0,70

Considerando un valore commerciale di **1.000 €/mq**, e applicando un Coefficienti di Vetustà pari a 0,85 (2020 - 2005 = 15 anni) ottengo un valore di :

$$1.000 \text{ €/mq} \times 0,85 = \mathbf{850,00 \text{ €/mq}}$$

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'OMI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

I valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, riporta per il 1° semestre del 2020, per la zona D2, la seguente valutazione per :

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio					
Provincia:	RAGUSA			Comune:	VITTORIA
Fascia/zona:	Periferica/AREE A OVEST E A SUD DEL CENTRO			Codice di zona:	D2
Destinazione	Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€/mq.)		Superficie
			Min	Max	
Residenziale	Abitazioni Civili	Normale	650	950	Lorda
	Abitazioni di Tipo Economico	Normale	570	850	Lorda
	Box	Normale	320	450	Lorda

VALORE DI MERCATO APPLICATO

Per cui, con riferimento a quanto precedentemente esposto in merito alla consistenza, alla destinazione d'uso, alla data di costruzione, allo stato di conservazione, nonché alle caratteristiche estrinseche e intrinseche dell'unità immobiliare, alla scelta del metodo di stima e in base alle indagini effettuate, si ritiene che il valore più probabile di mercato applicabile per le unità immobiliari, oggetto di stima, è il seguente:

- ▶ **Abitazioni Civili** di **900 €/mq.**
- ▶ **Box** di **400 €/mq.**

VALORE DI MERCATO

Per le unità immobiliari oggetto di stima ottengo:

- ▶ **Abitazioni di Tipo Economico** 163,40 mq. x 900 €/mq. = **147.060 €**
- ▶ **Box** 32,00 mq. x 400 €/mq. = **12.800 €**
- ▶ **Totale** **159.860 €**

METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.

Il metodo per capitalizzazione del reddito rappresenta il valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti, quindi il valore di mercato coinciderà con il valore di capitalizzazione.

Nel caso in cui non sia possibile formare la scala dei prezzi per assenza o ridotta trasparenza del mercato, si ricorre al metodo di capitalizzazione del reddito netto, medio, normale, atteso, ritraibile dal bene.

Questo metodo conduce, pertanto, alla determinazione del valore di capitalizzazione determinabile come rapporto tra il R reddito e il saggio I di capitalizzazione. In questo metodo assume, quindi, un'importanza fondamentale, la scelta del saggio di capitalizzazione che, generalmente, aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento, pertanto nel caso specifico viene adottato il saggio del **3,00%**.

INDAGINI DI MERCATO

Per applicare il metodo della capitalizzazione del reddito producibile si è preliminarmente esperita indagine sulle locazioni degli immobili simili a quelli in oggetto.

In base alle indagini effettuate nel **Comune di VITTORIA**, si è riscontrato che il canone locativo richiesto oscilla tra:

→ **Abitazioni di Tipo Economico** tra **2,00 e 4,00 €/mq al mese.**

→ **Box** tra **1,50 e 3,00 €/mq al mese.**

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'OMI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

I valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, riporta per il 1° semestre del 2020, per la zona D2, la seguente valutazione per:

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio					
Provincia:	RAGUSA			Comune:	VITTORIA
Fascia/zona:	Periferica/AREE A OVEST E A SUD DEL CENTRO			Codice di zona:	D2
Destinazione	Tipologia	Stato Conservativo	Valore Locazione (€/mq. x mese)		Superficie
			Min	Max	
Residenziale	Abitazioni Civili	Normale	2,50	3,60	Lorda
	Abitazioni di Tipo Economico	Normale	2,30	3,40	Lorda
	Box	Normale	1,50	2,20	Lorda

In funzioni di quanto descritto ed emerso in precedenza per l'unità immobiliare, oggetto di stima, si considera un Valore di mercato pari a:

→ Abitazioni di Civili di **3,25 €/mq x mese.**

→ Box di **1,55 €/mq x mese.**

REDDITO LORDO ANNUO

- ▶ **Abitazioni di Tipo Economico** 163,40 mq. x 3,25 €/mq x mese = **531,05 € al mese**
- ▶ **Box** 32,00 mq. x 1,55 €/mq x mese = **49,60 € al mese**
- ▶ **Totale** **580,65 € al mese**

Che arrotondato diventa **580,00 € al mese**

il reddito lordo annuo risulta essere pari a:

$$R_{LA} = 580,00 \text{ € al mese} \times 12 \text{ mesi} = 6.960,00 \text{ €}$$

REDDITO NORMALE NETTO CAPITALIZZABILE R

Per la determinazione del Reddito normale netto capitalizzabile R percepito dal proprietario viene utilizzata la seguente formula:

$$R_{NA} = R_{LA} - Sp$$

dove **R_{NA}** è reddito normale annuo, **R_{LA}** è reddito lordo annuo e **Sp** sono le spese medie annue ed imposte varie a carico del proprietario.

Per la determinazione delle Spese **Sp**, calcolate in percentuale al reddito lordo annuo, viene utilizzata la seguente formula:

$$Sp = (Qimp + Qst + Imp. + Sf + I)$$

dove **Qimp** sono le quote di reintegrazione, ammortamento e manutenzione degli impianti, arredi, macchine e attrezzature presenti nelle unità immobiliari; **Qst** sono le quote di ammortamento, manutenzione e assicurazione della struttura; **Imp.** sono le imposte sul reddito dei fabbricati e tributi vari, **Sf** è lo sfitto ed eventuali inesigibilità e **I** sono gli interessi.

Si stima che le Spese **Sp** ammontano a circa il **30%** del reddito lordo annuo.

Quindi il reddito normale capitalizzabile R ammonta a:

$$R_{NA} = 6.960,00 \text{ €} \times (1 - 0,30) = 4.872,00 \text{ €}$$

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE R

Considerati i fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono sulla determinazione del valore dell'immobile si è ritenuto opportuno adottare un saggio medio di capitalizzazione **r** pari a **3,00%**. Pertanto si ottiene il valore di mercato dell'immobile considerando la seguente relazione:

$$Vn = \frac{R_{NA}}{r}$$

Quindi si ottiene:

$$Vn = R_{NA} / r = 4.872,00 \text{ €} / 0,030 = 162.400 \text{ €}$$

VALORE DEL BENE

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, il sottoscritto ha ritenuto opportuno fare una media dei valori ottenuti con i differenti metodi di stima adottati in precedenza, ottenendo così un valore di mercato pari a:

► Metodo Sintetico - Comparativo	159.860 €
► Metodo per Capitalizzazione del reddito	162.400 €
► Totale	322.260 €
► Media	161.130 €

161.130,00 € (Cento sessantuno mila centotrenta euro/00)

ABBATTIMENTO FORFETTARIO

Abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore di mercato) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati:

$$161.130,00 \text{ €} \times 0,85 = 136.960,50 \text{ €}$$

Arrotondando si ottiene:

137.000,00 € (Centotrentasette mila euro/00)

ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA

Poiché secondo l'Art. 1 Comma 8 bis e 8 ter del D.P.R. n. 633 del 26 ottobre 1972 "l'imposta sul valore aggiunto si applica sulle cessioni di beni e le prestazioni di servizi effettuate nell'esercizio di imprese e sulle prestazioni di servizi a imprese effettuate nell'esercizio di arti e professioni", il trasferimento del bene in oggetto NON è soggetto al pagamento dell'IVA.

La vendita NON è soggetta al pagamento dell'I.V.A., in quanto trattasi di bene di proprietà di persone fisiche ovvero dei sigg. [REDACTED]

4. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto emerso nel corso della presente relazione e tenuto conto dei quesiti posti allo scrivente dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione **dott. Carlo DI CATALDO**, si può concludere quanto segue:

1) L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]
[REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

2) L'organismo edilizio che ospita l'unità immobiliare, oggetto di stima, è ubicato nella zona periferica del Comune di Vittoria, in un comparto edilizio caratterizzato da opifici industriali destinati all'agricoltura e alla produzione, ma soprattutto da edifici a più elevazioni fuori terra adibiti a civile abitazione con tipologia condominiale e a destinazione commerciale.

L'accessibilità viabilistica è ottima e avviene attraverso due arterie stradali: la prima, molto trafficata e conosciuta nel panorama vittoriese, la Via Generale Cascino, la seconda che interseca la prima perpendicolarmente, prende il nome di Via avv. Giovanni Agnelli.

L'accesso carrabile all'organismo edilizio avviene da Via Generale Cascino n°62, dove si trovano ubicati i box e i posti auto al servizio dei condomini dello stabile; mentre l'accesso pedonale avviene attraverso l'apertura di un cancello in ferro battuto ubicato in Via avv. Giovanni Agnelli al civico 8. Il cancello pedonale immette in un cortile interno dove è ubicato il portoncino di ingresso al vano scala che consente di raggiungere, attraverso l'utilizzo di rampe di scale o di ascensore, l'unità immobiliare, oggetto di stima, che si trova al primo piano dello stabile.

Coordinate Geografiche	Latitudine	36.957374 N	36°57'26.6"N
	Longitudine	14.523621 E	14°31'25.0" E

- 3) Per la descrizione dell'unità immobiliare si rimanda ai capitoli appositamente dedicati nella presente relazione.
- 4) L'unità immobiliare risulta identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di VITTORIA al Foglio n°86, Particella n°1952, Sub 63 (A/2) e 50 (C/6).

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superf. Catastale	Rendita	Piano
	86	1952	63	1	A/2	2	6,5 vani	162 mq. (*)	503,55 €	1°
			50	1	C/6	2	29 mq.	32 mq.	64,40 €	S2

A/2 → Abitazioni di tipo civile

C/6 → Rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)

(*) → 154 mq. Sup. Catastale Totale escluse aree scoperte

Il Complesso immobiliare risulta, quindi, inserito in mappa e la forma e le dimensioni in pianta delle unità immobiliari corrispondono essenzialmente a quanto riportato nella planimetria catastale, negli elaborati depositati al Comune di Vittoria e a quanto rilevato dal sottoscritto.

- 5) La Consistenza immobiliare rilevata, viene restituita nella tabella sottostante:

Destinazione	Superficie Netta	Altezza	Superficie Lorda
Soggiorno Ingresso	41,10 mq		
Sala Pranzo - Cucina	27,75 mq		
Letto 1	13,45 mq		
Letto Matrimoniale	22,90 mq		
Corridoio	9,95 mq		
Bagno	7,25 mq		
Disimpegno	8,05 mq		
Ripostiglio	2,00 mq		
Lavanderia	4,80 mq		
Totale superficie	137,25 mq	2,70 m.	154,00 mq.

Destinazione	Superficie Netta	Altezza	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
Sub 63 - Abitazione	137,25 mq.	2,70 m.	155,00 mq.	1,00	154,00 mq.
Veranda 1	16,70 mq.		16,70 mq.	0,25	4,15 mq.
Veranda 2	11,40 mq.		11,40 mq.	0,25	2,85 mq.
Veranda 3	5,55 mq.		5,55 mq.	0,25	1,40 mq.
Totale superficie convenzionale					163,40 mq.

Sub 50 - Box Auto	28,80 mq.	2,70 m.	32,00 mq.	1,00	32,00 mq.
Totale superficie convenzionale					32,00 mq.

- 6) La struttura si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione.
- Non si ravvisano segni evidenti di dissesti statici in atto, tali da determinare situazione di pregiudizio statico e strutturale. Le condizioni statiche, quindi, del fabbricato nel suo complesso possono essere considerate ottime e le strutture esistenti non presentano particolari imperfezioni (lesioni, cedimenti, ecc.).
- 7) L'unità immobiliare pignorata risulta inserita in contesto condominiale avente parti comuni con altre unità immobiliari.
- 8) In generale, non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.
- Non sono presenti vincoli, sono presenti oneri condominiali.
- 9) L'immobile risulta occupato dai coniugi [REDACTED] come prima casa per civile abitazione.
- 10) Il complesso residenziale è stato realizzato con la **Concessione Edilizia n°541 del 27/09/2001** e successiva **Concessione Edilizia in sanatoria n° 73 del 07/04/2011**.
- 11) Da verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa risulta che sui beni oggetto di stima sono presenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nell'arco del ventennio. Gli estremi e l'elenco delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) sono state riportate nel capitolo "Formalità pregiudizievoli".

12) Lo scrivente è dell'avviso che il bene pignorato riportato in precedenza dovrà essere venduto in un unico lotto.

13) In merito alle valutazioni effettuate e dai procedimenti valutativi adottati si è determinato il seguente **VALORE DI MERCATO DEL BENE** pignorato:

161.130,00 € (Cento sessantuno mila centotrenta euro/00)

Abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore di mercato)

161.130,00 € x 0,85 = 136.960,50 €

Arrotondando si ottiene:

137.000,00 € (Centotrentasette mila euro/00)

14) La vendita NON è soggetta al pagamento dell'I.V.A., in quanto trattasi di bene di proprietà di persone fisiche ovvero dei sigg. [REDACTED]

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente a una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Ritenendo di aver svolto con scrupolo tutto quanto richiestomi in relazione al mandato ricevuto, chiudo la perizia, ringraziando l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione **dott. Carlo DI CATALDO** per la fiducia accordatami e mettendomi a Sua completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Ragusa (RG), 28 dicembre 2020

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Alessandro INTERLANDI

Firmato digitalmente da
ALESSANDRO INTERLANDI

CN = INTERLANDI ALESSANDRO
O = Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa
C = IT

5. ALLEGATI

Elenco degli allegati di seguito riportati:

1. Visure Storiche immobili pignorati
2. Estratto di Mappa
3. Elaborato planimetrico e Planimetrie catastali
4. Tavole Rilievo Planimetrico
5. Conc. Ediliz. n°73/2011, Certificato Conformità art. 28 e Abitabilità.
6. Ispezioni Ipotecarie e Note di trascrizioni
7. Atto di Vendita 63968-14737
8. Atto di Compravendita del 11/11/2007 (Rif. 63968-14737)
9. Certificato energetico dell'immobile / APE

Firmato digitalmente da

ALESSANDRO INTERLANDI

CN = INTERLANDI ALESSANDRO
O = Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa
C = IT