



**arch. Vincenzo Pitruzzello**



Via Cavour 465 – 97019 Vittoria RG – Telefax 0932.864615  
C.F. PTR VCN 66M28 M088N – P.I. 01056170887



## **TRIBUNALE DI RAGUSA**



**Esecuzione immobiliare n. 142/2023 R.G.**



**Creditore Procedente – Credit Agricole Italia S.p.A.**

**Debitore – XXXXXXXXXX**



**Custode Giudiziario – Avv. Rita Gambuzza**



**Giudice Esecutore - Dott. Carlo Di Cataldo**



## **Relazione di consulenza**



**Vittoria, lì 14 marzo 2024**



**Il C.T.U.**



**arch. Vincenzo Pitruzzello**



---

**Email -** [pitruzzello.architetto@gmail.com](mailto:pitruzzello.architetto@gmail.com) **- Pec** [vincenzo.pitruzzello@archiworldpec.it](mailto:vincenzo.pitruzzello@archiworldpec.it)



**Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

Con provvedimento del 14 agosto 2023, il sottoscritto **arch. Vincenzo Pitruzzello** nato a Vittoria RG il 28 agosto 1966, con studio professionale in Vittoria, nella Via Cavour 465, è stato nominato Perito Estimatore nell'Esecuzione Immobiliare promossa dal **Credit Agricole Italia S.p.A.** con sede in Parma, Via Università n.1, rappresentata **dall'avv. Luca Candiani** con studio legale sito in Milano, Via Freguglia n. 10, ed elettivamente domiciliata presso lo studio **dell'avv. Melania Criscione** con studio in Ragusa, Via Dante 120/A, **contro il sig. XXXX** nato a XXXXXXXX e la **sig.ra xxxxxxxxxxxx**.

(Cfr. All. 1, 2, 3 - Certificati di residenza e stato di famiglia degli esecutati).

Lo scrivente, accettando l'incarico conferitogli, avvisava la Custode **avv. Rita Gambuzza** con studio legale in Ragusa, nominata con medesimo provvedimento, al fine di concordare la data di inizio delle operazioni peritali.

#### Avviso ai debitori ed accesso ai luoghi

**L'Anno Duemila Ventitré, il giorno 27 del mese di settembre alle ore 9,00**, lo scrivente, unitamente alla Custode avv. Rita Gambuzza, previo avviso ai debitori, ha iniziato le operazioni di consulenza, presso l'unità commerciale sita in Ragusa in Viale Tenente Lena n. 15. Ivi ha avuto la presenza del **sig. XXXXXX** e della moglie **XXXXXXX**. L'immobile oggi è adibito ad attività commerciale denominato XXXXXXXX, giusto contratto in comodato d'uso gratuito del XXXXXXXX, regolarmente registrato presso l'agenzia delle Entrate di Ragusa in data XXXXXXXX al n. XXXXX, serie 3. Detto contratto è stato prodotto dall'esecutato XXXXXXXX, presente alle operazioni. Alla presenza dei predetti, lo scrivente CTU ha eseguito alcuni rilievi grafici e fotografici al fine di acquisire elementi utili alla redazione della perizia estimativa. E' stato, altresì, visionato l'immobile contiguo sito in Viale Tenente Lena al civico 17, consistente in un deposito chiuso dall'esterno e a servizio del cespite sopracitato. Durante le operazioni, lo scrivente ha avuto, altresì, della presenza dell'ing. Alberto Schembari, quale collaboratore e redattore dell'APE, per la verifica degli impianti di climatizzazione dell'esercizio commerciale.

**Nella stessa mattinata**, unitamente alla Custode, è stato eseguito l'accesso presso l'immobile sito in Via Roma n. 183, adibito anch'esso ad attività commerciale – ricettiva, destinata alla ristorazione e denominata "XXXX ". Ivi si è avuta la presenza del sig. XXXXX, quale titolare dell'attività. L'immobile è condotto in locazione dal predetto XXXXX giusto contratto del 17 novembre 2020, che il debitore si è riservato di fornire alla Custode in tempi brevi. Il sottoscritto CTU, durante l'accesso, ha eseguito alcuni rilievi e preso appunti in separato foglio al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità, riservandosi di ritornare sui luoghi di perizia per eventuali ed ulteriori rilievi. Alle **ore 10,45**, il verbale è stato chiuso e sottoscritto alla presenza dei predetti.

**Successivamente, in data 10 novembre 2023, alle ore 10,30**, lo scrivente CTU, unitamente alla Custode, avv. Rita Gambuzza, si è recato in C.da Casazza, comprensorio di Vittoria, al fine di verificare l'ubicazione, in relazione agli atti della procedura esecutiva, del terreno censito al Catasto terreni di Vittoria al Foglio 18 - Particella 197, pignorato per la quota di 1/6. Nonostante l'avviso dato alle parti per l'accesso sui luoghi, non vi è stata la presenza del soggetto esecutato. Lo scrivente CTU, ha eseguito alcuni rilievi fotografici in relazione agli atti in suo possesso, al fine di far conoscere al Giudice la verità. Alle **ore 11,30**, terminate le operazioni, è stato chiuso il verbale sottoscrivendolo.

(Cfr. All. 4, 5 – Verbali di sopralluogo)

### **Premessa sull'oggetto di pignoramento**

Verificata la documentazione in atti durante il sopralluogo ed in forza alla **nota del Giudice Esecutore del 9 ottobre 2023**, nella quale si disponeva di "(...) *non precedere alla stima della quota di ½ del cespite sito in Ragusa, in catasto al Foglio 279 - Particella 2555 – Sub. 14 – 15 (...)*", i soli cespiti oggetto di stima consistono nei beni elencati in appresso.

- **CESPITE 1 – Foglio 67 – Particella 520 – Sub. 7 (Ex Sub. 9)** – Categoria C1 (Magazzino) ubicato in Ragusa in Viale Tenente Lena n. 15 – Trattasi di un magazzino – deposito a servizio del locale commerciale finitimo contrassegnato con il Sub. 8. - Piena proprietà dell'esecutato Sig. XXXXXX
- **CESPITE 2 – Foglio 67 – Particella 520 – Sub. 8 (Ex Sub. 10)** – Categoria C1 (Magazzino) ubicato in Ragusa in Viale Tenente Lena n. 17 – Trattasi di un locale commerciale finitimo al

magazzino contrassegnato con il Sub. 7. - Proprietà dell'esecutato Sig. XXXXXX per 500/1000 e proprietà per ½ di XXXXXX, nato a XXXXX il XXXXXX

- **CESPITE 3 – Foglio 18 – Particella 197** – Terreno (Seminativo) ubicato in Vittoria in C.da Casazza – Trattasi di una stradella interpoderale destinata a via privata di accesso ad unità residenziali di vari proprietari, di circa mq. 334 – Proprietà dell'esecutato XXXXX per 1/6 e altri proprietari, per le quote rispettive riportate di seguito.

- XXXXXX, nata a XXXXXX – Proprietaria per 1/18
- XXXXXX nata a XXXXXXXX - Proprietaria per 1/18
- XXXXXX nato a XXXXXX – Proprietario per 1/18
- XXXXXX nato a XXXXX – Proprietario per 1/6
- XXXXXX nata a Vittoria XXXXXX – Proprietaria per 1/6
- XXXXXX nata a Vittoria il XXXXXX -. Proprietaria per 1/6
- XXXXXX nato a Vittoria il XXXXXX – Proprietario per 1/6

#### **Precisazioni sui cespiti e formazione dei lotti ai fini della vendita**

- **Per i cespiti 1 e 2**, consistenti in un locale commerciale con annesso magazzino in buone condizioni, la vendita può essere operata in unico lotto, **contrassegnato quale LOTTO 1**
- **Per il cespite 3**, consistente in una stradella interpoderale di accesso a diverse unità residenziali, la vendita può essere operata in unico lotto, **contrassegnato quale LOTTO 2**. A tal proposito va precisato che, considerata la natura del cespite e la comproprietà dello stesso con altri soggetti, il valore della quota afferente all'esecutato XXXXX risulterà piuttosto modesta.

**CESPITE 1 – Foglio 67 – Particella 520 – Sub. 7** (Ex Particella 277 – Sub. 9) Sito in Ragusa, Viale Tenente Lena n. 15 – Proprietà dell'esecutato Sig. XXXXXX per 1/1.

### Identificazione del cespite, dati catastali e confini di proprietà

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Ragusa, il cespite è riportato al **Foglio 67 – Particella 520 – Sub. 7** – Zona Censuaria 1 – Categoria C1 (Magazzino) di Classe 9 – Consistenza mq. 93 – Superficie catastale mq. 111, con Rendita pari ad € 4.260,30. Esso confina con Viale Tenente Lena con il Sub. 8 della stessa proprietà e con proprietà di terzi.

(Cfr. All.1a Estratto di mappa - All.1b Visura del Sub 4 - All.1c Planimetria catastale Sub. 4)

### Completezza della documentazione prodotta

La documentazione in atti risulta completa. E' stata verificata la corrispondenza del cespite con quanto riportato sia nell'atto di pignoramento, sia nella relazione ipocatastale ex art. 567 c.p.c.

Si segnala un'incongruenza catastale tra la visura e la planimetria, in quanto nella visura detto cespite è contrassegnato con il Sub. 7, di contro, in planimetria catastale è identificato con il Sub. 9 – Particella 277. Trattandosi di immobili condominiali, è probabile che negli anni non siano stati aggiornati i subalterni, ma poiché dalla visura storica si evince la corretta continuità di tale passaggio, l'incongruenza è da ritenersi irrilevante.

### Proprietà del cespite in capo al debitore

Detto cespite risulta appartenere per l'intero della proprietà, quale bene personale, all'esecutato dott. XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXX

### Provenienza del bene

Dalle verifiche eseguite dallo scrivente e dal confronto con la relazione di visura ipocatastale, l'immobile è pervenuto all'esecutato in virtù della successione in morte di XXXXXX, nato a XXXXX l'XXXXX trascritta presso la Conservatoria RR.II di Siracusa in data XXXX ai nn.XXXX/XXXX e della successione in morte di XXXXX nata a XXXX il XXXX e deceduta il XXXXX, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data XXXXX ai nn.XXXX/XXXX e in data XXXXX ai nn.XXXX/XXXX

### Iscrizioni o Trascrizioni pregiudizievoli

Dall'ispezione ipotecaria e dalle ricerche eseguite si riporta l'elenco sintetico delle formalità relativo al Catasto fabbricati, sezione urbana - **Foglio 67 – Particella 520 – Subalterno 7**

- Iscrizione del 17 luglio 2023 – Registro particolare 947 Registro Generale 11748 Pubblico Ufficiale Tribunale di Ragusa Repertorio 1330/2023 del 7 aprile 2023 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
- Iscrizione del 17 luglio 2023 – Registro particolare 948 Registro Generale 11749 Pubblico Ufficiale Tribunale di Ragusa Repertorio 866/2023 del 7 aprile 2023 Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna.
- Trascrizione del 18 luglio 2023 – Registro Particolare 8889 Registro Generale 11937 Pubblico Ufficiale UNEP C/O Tribunale di Ragusa Repertorio 1715/2023 del 26/06/2023 Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili (Cfr. All. Ispezione ipotecaria Sub. 7).

### **Regolarità edilizia e conformità urbanistica**

Come si evince dalla documentazione consultata presso il Settore Urbanistica del Comune di Ragusa, l'edificio condominiale di cui fa parte il subalterno adibito a locale commerciale, è stato realizzato in data anteriore all'1 settembre 1967, comunque in conformità al **Nulla Osta Edilizio n. 88/1954 rilasciato dal Comune di Ragusa in data 7 aprile 1954** e dichiarato abitabile con provvedimento emesso in data 1 agosto 1955. (Cfr. All. NOE, Agibilità)

Quanto al nuovo allestimento del locale commerciale, quale la realizzazione di soppalchi e la distribuzione interna, ovvero le opere interne realizzate nel corso degli anni, si ha un riscontro fedele allo stato dei luoghi solo dalle planimetrie catastali. Le planimetrie depositate presso l'ufficio urbanistica del Comune di Ragusa, riportano soltanto lo stato originario del piano terra, oggetto del citato Nulla Osta Edilizio. Dalle ricerche eseguite presso gli uffici, infatti, non si evince alcuna pratica relativa ad interventi successivi allo stato originario.

Nei fatti, qualora si volesse dare conformità urbanistica all'attuale configurazione catastale, quest'ultima peraltro fedele allo stato dei luoghi, occorrerebbe depositare una CILA Tardiva presso

l'ufficio Urbanistica del Comune, segnalando le modifiche interne apportate, con il pagamento della sanzione corrispondente. Le competenze e le spese per tale procedura sono stimate in € 3.000,00.

### **Accertamento di eventuali vincoli**

In forza all'ubicazione del cespite e in relazione alla destinazione urbanistica sopra descritta, non si evincono particolari vincoli, al di fuori di quelli definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione previste per la Zona del Centro Storico.

### **Caratteristiche intrinseche ed elementi utili verificati durante l'accesso**

Durante il sopralluogo eseguito alla presenza del Custode giudiziario, è stato possibile verificare la consistenza del cespite oggetto di pignoramento. Si è provveduto ad un rilievo di massima, grafico e fotografico, per confrontarlo con gli elaborati presenti in comune e per ricavare elementi utili alla stima. Come accennato, il cespite adibito a negozio, di planimetria quadrangolare, finitimo con il Sub. 8, ha una lunghezza di circa ml. 20,00 per una larghezza di circa ml. 5,00 e un'altezza sino all'intradosso del solaio di circa ml. 4,75. All'interno è suddiviso da un soppalco che stacca a piano terra un locale di vendita con altezza di ml. 2,05 e a livello superiore un locale espositivo con un'altezza di ml. 2,70. I due livelli sono collegati verticalmente da scale metalliche. Nel complesso il negozio è curato nell'arredo, nella distribuzione interna e mantiene un buono stato di conservazione.

Cfr. All. Fotografie di riferimento Sub. 7 – Ex Sub. 9).

### **Barriere architettoniche e agibilità dei locali**

Trattandosi di un cespite a carattere commerciale, il piano terra è regolarmente accessibile da parte dei diversamente abili. Il piano soppalcato, qualora necessario, potrà essere accessibile attraverso una piattaforma elevatrice. I costi per la fornitura ed il montaggio della citata piattaforma, si aggirano intorno ad € 3000,00.

### **Eventuali accertamenti di natura condominiale**

Il cespite, a destinazione commerciale, è parte condominiale, ma di fatto ad oggi non risulta amministratore, o meglio, l'amministrazione condominiale è delegata al dott. XXXXX, quale amministratore interno residente nel medesimo condominio. Dal colloquio avuto con quest'ultimo, in presenza dell'esecutato, è stato appurato che il locale commerciale oggetto di perizia non ha spese condominiali rilevanti. Come verificato con il Custode, esso è dato in affitto con contratto in comodato d'uso gratuito del 26 marzo 2014, registrato presso l'agenzia delle Entrate di Ragusa in data 11 aprile 2014 al n. 1152, serie 3.

#### Eventuali verifiche dei terzi occupanti

Durante il sopralluogo, unitamente alla Custode, è stato appurato che l'immobile oggi è adibito ad attività commerciale denominata "XXXXX", giusto contratto in comodato d'uso gratuito del 26 marzo 2014, regolarmente registrato presso l'agenzia delle Entrate di Ragusa in data 11 aprile 2014 al n. 1152, serie 3.

#### Eventuali verifiche su provvedimenti di assegnazione al coniuge

Avendo accertato che il cespite è di proprietà del Dott. XXXX in piena proprietà, come peraltro riportato agli atti, lo scrivente non ha riscontrato provvedimenti tali da ipotizzare assegnazioni a familiari.

#### Valore di mercato del cespite

La stima del cespite pignorato è formulata attraverso il **procedimento sintetico**, metodo estimativo basato sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Nella dottrina estimativa, il criterio adottato terrà conto, quindi, dei parametri che potranno influenzare positivamente e/o negativamente il valore.

Prevista analisi dei fattori comparativi, il procedimento per confronto diretto suggerisce l'adozione di un parametro tecnico – economico la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore del bene. Detto parametro è la superficie utile – abitabile/agibile espressa in metri quadrati con il relativo prezzo. La stima del cespite sarà formulata considerando la superficie catastale e/o reale lorda e

terrà conto degli adeguamenti ed eventuali correzioni, qualora necessarie alla regolarizzazione urbanistica del cespite. Trattandosi di un immobile realizzato alla fine degli anni '50, la stima sarà formulata prevalentemente sul valore commerciale del bene nello stato di conservazione in cui si trova oggi.

Da un'indagine di mercato eseguita in un lasso di tempo e comparandola ai valori attuali riportati dall'OMI - Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel primo semestre 2023, relativi a tipologie di negozi ubicati nella zona centrale della Città di Ragusa, si riscontra un valore minimo di circa € 700,00/mq ed un valore massimo di circa € 1300,00/mq. In forza alle citate considerazioni sulla regolarità del cespite, dotato peraltro di agibilità, e sullo stato di conservazione buono in cui versa l'immobile, si ritiene di formulare una stima, che possa tener conto delle eventuali potenzialità future, specie in una zona centrale come la Piazza della Libertà in Ragusa.

Si definisce, pertanto, **un prezzo al metro quadrato di circa € 1250,00/mq**

Superficie catastale mq. 111 x € 1250,00 = € 138.750,00

**Il valore commerciale del cespite, a giudizio di chi scrive, è stimato in € 138.750,00**

#### **Abbattimento forfettario del valore venale**

Come richiesto nel mandato conferito, al valore commerciale **si applica una riduzione del 15%** del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti.

Valore commerciale del cespite € 138.750,00 x 15% = € 20.812,50

**Nuovo valore del cespite € 138.750,00 - € 20.812,50 = € 117.937,50**

#### **Operazioni di vendita**

Trattandosi di un cespite contiguo ad altro di uguale natura tipologica ed entrambi facenti parte di un edificio condominiale, **è consigliabile operare la vendita in unico lotto.**

#### **Quote di pertinenza del debitore**

Come appurato negli atti di provenienza dei beni, la proprietà del cespite risulta al Dott. Nicosia Giovanni, residente in Ragusa, per 1000/1000.

### **Attestato di Prestazione Energetica - APE**

Trattandosi di un esercizio commerciale dotato di impianto di climatizzazione oggi inattivo, l'APE - Attestazione di Prestazione Energetica, va redatta contestualmente al libretto d'impianto. Le competenze per detta redazione documentale si aggira intorno ad € 500,00 oltre IVA ed Inarcassa.

### **Riepilogo**

Alla luce delle citate premesse e considerazioni sul cespite pignorato, nella presente relazione lo scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione sul territorio, dello suo stato di conservazione, nonché della sua regolarità urbanistica e catastale. Il cespite pignorato, contrassegnato al **Foglio 67 – Particella 520 – Sub. 7**

**A giudizio dello scrivente, ha un valore commerciale pari ad € 138.750,00**

**Con l'abbattimento forfettario del valore venale del 15% per vizi occulti sarà di € 117.937,50**

**CESPITE 2 – Foglio 67 – Particella 520 – Sub. 8** (Ex Particella 277 – Sub. 10) – Ubicato in Ragusa in Viale Tenente Lena n. 17 – Proprietà dell'esecutato Sig. XXXXX per 500/1000 e XXXXXX per 1 / 2.

### Identificazione del cespite, dati catastali e confini di proprietà

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Ragusa, il cespite è riportato al **Foglio 67 – Particella 520 – Sub. 8** – Zona Censuaria 1 – Categoria C1 (Magazzino) di Classe 9 – Consistenza mq. 44 – Superficie catastale mq. 65, con Rendita pari ad € 2015,63. Esso confina con Viale Tenente Lena con il Sub. 7 della stessa proprietà e con proprietà di terzi.

(Cfr. All. Estratto di mappa - Visura storica - Planimetria catastale)

### Completezza della documentazione prodotta

La documentazione in atti risulta completa. E' stata verificata la corrispondenza del cespite con quanto riportato sia nell'atto di pignoramento, sia nella relazione ipocatastale ex art. 567 c.p.c.

Si segnala un'incongruenza catastale tra la visura e la planimetria, in quanto nella visura detto cespite è contrassegnato con il Sub. 8, di contro, in planimetria catastale è identificato con il Sub. 10 – Particella 277. Trattandosi di immobili condominiali, è probabile che negli anni non siano stati aggiornati i subalterni e poiché dalla visura storica si evince la corretta continuità di tale passaggio, l'incongruenza è da ritenersi irrilevante.

### Proprietà del cespite in capo al debitore

Detto cespite risulta appartenere per all'esecutato dott. XXXXX nato a XXXX il XXXX per 500/1000, quale bene personale, stante che la quota di 1 / 2 della piena proprietà appartiene al sig. Nicosia Eugenio nato a Ragusa il 26 novembre 1981.

### Provenienza del bene

Dalle verifiche eseguite dallo scrivente e dal confronto con la relazione di visura ipocatastale, l'immobile è pervenuto all'esecutato in virtù della successione in morte di XXXXX, nato a XXXXX il xxxxx, trascritta presso la Conservatoria RR.II di Siracusa in data 10 aprile 1961 ai nn.7127/6310 e della successione in morte di XXXXX, nata a Ragusa il XXXXX e deceduta il XXXXXX, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 22 aprile 2006 ai nn.9612/5600 e in data 24 ottobre 2006 ai nn.24932/14835.

Al sig. xxxxxx La quota parte di 1 / 2 è pervenuta con Atto di compravendita a rogito dott. Mauro Giuseppe, Notaio in Ragusa del 3 maggio 2017 – Repertorio 2643 – Fascicolo 1890.

### **Iscrizioni o Trascrizioni pregiudizievoli**

Dall'ispezione ipotecaria e dalle ricerche eseguite si riporta l'elenco sintetico delle formalità relativo al Catasto fabbricati, sezione urbana - **Foglio 67 – Particella 520 – Subalterno 8**

- Trascrizione del 9 maggio 2017 – Registro particolare 4633 – Registro Generale 6578 Pubblico Ufficiale Mauro Giuseppe Repertorio 2543/1890 del 3 maggio 2017 Atto tra vivi – Compravendita.
- Iscrizione del 17 luglio 2023 – Registro particolare 947 Registro Generale 11748 Pubblico Ufficiale Tribunale di Ragusa Repertorio 1330/2023 del 7 aprile 2023 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
- Iscrizione del 17 luglio 2023 – Registro particolare 948 Registro Generale 11749 Pubblico Ufficiale Tribunale di Ragusa Repertorio 866/2023 del 7 aprile 2023 Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna.
- Trascrizione del 18 luglio 2023 – Registro Particolare 8889 Registro Generale 11937 Pubblico Ufficiale UNEP C/O Tribunale di Ragusa Repertorio 1715/2023 del 26/06/2023 Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili (Cfr. All. Ispezione ipotecaria Sub.8).

### **Regolarità edilizia e conformità urbanistica**

Come si evince dalla documentazione consultata presso il Settore Urbanistica del Comune di Ragusa, l'edificio condominiale di cui fa parte il subalterno adibito a locale commerciale, è stato realizzato in data anteriore all'1 settembre 1967, comunque in conformità al **Nulla Osta Edilizio n. 88/1954 rilasciato dal Comune di Ragusa in data 7 aprile 1954** e dichiarato abitabile con provvedimento emesso in data 1 agosto 1955. (Cfr. All. NOE, Agibilità)

Quanto al nuovo allestimento del locale commerciale, quale la realizzazione dei soppalchi e la distribuzione interna, ovvero le opere interne realizzate nel corso degli anni, si ha riscontro fedele allo stato dei luoghi solo dalle planimetrie catastali, ma non si è avuto alcun riscontro di tali opere interne presso l'ufficio urbanistica del Comune di Ragusa. Nei fatti, qualora si volesse regolarizzare tale incongruenza, occorrerebbe depositare una CILA Tardiva con il pagamento della sanzione corrispondente. Le competenze e le spese per tale procedura sono stimate in € 3.000,00.

### **Accertamento di eventuali vincoli**

In forza all'ubicazione del cespite, in relazione alla destinazione urbanistica sopra descritta, non si evincono particolari vincoli, al di fuori di quelli definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione previste per la Zona del Centro Storico.

### **Caratteristiche intrinseche ed elementi utili verificati durante l'accesso**

Durante il sopralluogo eseguito alla presenza del Custode giudiziario, è stato possibile verificare la consistenza del cespite oggetto di pignoramento. Si è provveduto ad un rilievo di massima, grafico e fotografico, per confrontarlo con gli elaborati grafici presenti in comune, per ricavare elementi utili alla stima. Come accennato, il cespite è articolato su due livelli, uno a piano terra destinato a negozio di altezza pari a ml. 2,70 per una superficie catastale di mq. 65, uno a piano di soppalco adibito a deposito, di pari superficie e un'altezza sino all'intradosso del solaio di circa ml. 2,25. I due livelli sono collegati verticalmente da scale metalliche. Nel complesso il negozio è curato nell'arredo, nella distribuzione interna e mantiene un buono stato di conservazione. (Cfr. All. Fotografie di riferimento Sub. 7 – Ex Sub. 9).

### **Barriere architettoniche e agibilità dei locali**

Trattandosi di un cespite a carattere commerciale, il piano terra è regolarmente accessibile da parte dei diversamente abili. Il piano soppalcato, qualora necessario, potrà essere accessibile attraverso una piattaforma elevatrice. I costi per la fornitura ed il montaggio della citata piattaforma, si aggirano intorno ad € 3000,00.

### **Eventuali accertamenti di natura condominiale**

Il cespite, a destinazione commerciale, è parte condominiale, ma di fatto ad oggi non risulta amministratore, o meglio, l'amministrazione condominiale è delegata al dott. Moltisanti, quale amministratore interno residente nel medesimo condominio. Dal colloquio avuto con quest'ultimo, in presenza dell'esecutato, è stato appurato che il locale commerciale oggetto di perizia non ha spese condominiali rilevanti. Come verificato con il Custode, esso è dato in affitto con contratto in comodato d'uso gratuito del 26 marzo 2014, registrato presso l'agenzia delle Entrate di Ragusa in data 11 aprile 2014 al n. 1152, serie 3.

### **Eventuali verifiche dei terzi occupanti**

Durante il sopralluogo, unitamente alla Custode, è stato appurato che l'immobile oggi è adibito ad attività commerciale denominata "XXXXXXi", giusto contratto in comodato d'uso gratuito del 26 marzo 2014, regolarmente registrato presso l'agenzia delle Entrate di Ragusa in data 11 aprile 2014 al n. 1152, serie 3.

### **Eventuali verifiche su provvedimenti di assegnazione al coniuge**

Il cespite è di proprietà del XXXXXX per 500/1000 e, in forza all'atto di compravendita a rogito dott. Mauro Giuseppe del 3 maggio 2017, del sig. XXXXX per 1 / 2, figlio dell'esecutato XXXXX, come si evince dal certificato di Stato di Famiglia.

### **Valore di mercato del cespite**

La stima del cespite pignorato è formulata attraverso il procedimento sintetico - analitico, metodo estimativo basato sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni, aventi simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Nella dottrina estimativa, il criterio adottato terrà conto, dei parametri che potranno influenzare positivamente e/o negativamente il valore.

Previa analisi dei fattori comparativi, il procedimento per confronto diretto suggerisce l'adozione di un parametro tecnico - economico la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore del bene.

Detto parametro è la superficie utile – abitabile/agibile espressa in metri quadrati con il relativo prezzo. La stima del cespite sarà formulata considerando la superficie catastale e/o reale lorda e terrà conto degli adeguamenti ed eventuali correzioni, qualora necessarie alla regolarizzazione urbanistica del cespite. Trattandosi di un immobile realizzato alla fine degli anni '50, la stima sarà formulata prevalentemente sul valore commerciale del bene nello stato di conservazione in cui si trova oggi.

Da un'indagine di mercato, eseguita in un lasso di tempo su cespiti con simili caratteristiche, e comparandola ai valori attuali riportati dall'OMI - Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel secondo semestre 2022, relativi a tipologie di negozi ubicati nella zona centrale della Città di Ragusa, si riscontra un valore minimo di circa **€ 700,00/mq** ed un valore massimo di circa **€ 1300,00/mq**. In forza alle citate considerazioni sulla regolarità del cespite, dotato peraltro di agibilità, e sullo stato di conservazione buono in cui versa l'immobile, si ritiene di formulare una stima, che possa tener conto delle eventuali potenzialità future, specie in una zona centrale come la Piazza della Libertà in Ragusa.

Si definisce, pertanto, **un prezzo al metro quadrato di circa € 1250,00/mq**

Superficie catastale mq. 65 x € 1250,00 = € 81.250,00

**Il valore commerciale del cespite, a giudizio di chi scrive, è stimato in € 81.250,00**

### **Abbattimento forfettario del valore venale**

Come richiesto nel mandato conferito, al valore commerciale **si applica una riduzione del 15%** del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti.

Valore commerciale del cespite € 81.250,00 x 15% = € 12.187,50

**Nuovo valore del cespite € 81.250,00 - € 12.187,50 = € 69.062,50**

### **Operazioni di vendita**

Trattandosi di un cespite contiguo ad altro di uguale natura tipologica ed entrambi facenti parte di un edificio condominiale, è consigliabile operare la vendita in unico lotto.

### **Quote di pertinenza del debitore**

Come appurato negli atti di provenienza dei beni, la proprietà del cespite risulta al Dott. Nicosia Giovanni, residente in Ragusa, per 500/1000 e, in forza all'atto di compravendita a rogito dott. Mauro Giuseppe del 3 maggio 2017, del sig. Eugenio Nicosia per 1 / 2, figlio dell'esecutato Giovanni.

### **Attestato di Prestazione Energetica - APE**

Trattandosi di un esercizio commerciale dotato di impianto di climatizzazione oggi inattivo, l'APE - Attestazione di Prestazione Energetica, va redatta contestualmente al libretto d'impianto. Le competenze per detta redazione documentale si aggira intorno ad € 500,00 oltre IVA ed Inarcassa.

### **Riepilogo**

Alla luce delle citate premesse e considerazioni sul cespite pignorato, nella presente relazione lo scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione sul territorio, dello suo stato di conservazione, nonché della sua regolarità urbanistica e catastale. Il cespite pignorato, contrassegnato al **Foglio 67 – Particella 520 – Sub. 8**

**A giudizio dello scrivente, ha un valore commerciale pari ad € 81.250,00**

**Con l'abbattimento forfettario del valore venale del 15% per vizi occulti sarà di € 69.062,50**

**CESPITE 3 – Foglio 18 – Particella 197** – Terreno seminativo Ubicato in Vittoria, in C.da Casazza - Proprietà dell'esecutato Sig. XXXXXX per 1 / 6.

### Identificazione del cespite, dati catastali e confini di proprietà

Dalle verifiche fatte presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Ragusa, il cespite è riportato al **Foglio 18 – Particella 197**. Agli atti è identificato come seminativo di classe 3 – Superficie di are 3 e centiare 34 (superficie in mq. 334) con Reddito dominicale pari ad € 0,78 e Reddito agrario € 0,31. Nell'insieme, trattandosi di una stradella interpoderale, essa confina a Nord - Est con le particelle 300 e 320 di proprietà di terzi, con pubblica via di accesso alla stradella, con proprietà Sessa, e a Sud - Ovest con particella 309 (Cfr. Estratto di mappa - Visura storica catastale)

### Completezza della documentazione prodotta

In forza all'atto di pignoramento, la documentazione in atti risulta completa.

### Proprietà del cespite in capo al debitore

Con atto del 21 ottobre 1967 – Repertorio n. 157899 – Fascicolo n. 11314 rogato dal dott. Giombattista Garrasi, notaio in Vittoria, "(...) il Sig. xxxxxx , sotto tutte le garanzie di legge vende ai signori XXXXX , XXXXX , XXXXXX, XXXXX, XXXXXX eXXXXXX, che acquistano in quote tra loro uguali e indivise (...) striscia di terra di superficie di are tre e centiare trentaquattro, della costante larghezza di metri tre, da destinare a via privata comune (...)".

### Provenienza del bene

Come riportato nell'atto, "(...) il venditore dichiara che il superiore bene è parte di quello acquistato (...) " con precedente atto a rogito dott. Giombattista Garrasi, notaio in Vittoria, ricevuto in data 22 luglio corrente anno, reg. 1151.

### Iscrizioni o Trascrizioni pregiudizievoli

Dall'ispezione ipotecaria e dalle ricerche eseguite, si riporta l'elenco sintetico delle formalità relativo al Catasto fabbricati, sezione urbana - **Foglio 18 – Particella 197**

- Trascrizione del 14 gennaio 2020 – Registro particolare 329 - Registro Generale 579 - Pubblico Ufficiale Vittoria Repertorio 356683/88888 del 3 gennaio 2020 Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione – Trascrizione n. 10434 dello 01 dicembre 2020.
- Rettifica a trascrizione dello 01 dicembre 2020 – Registro Particolare 10434 - Registro Generale 14331 - Pubblico Ufficiale Vittoria Repertorio 414274/88888 del 30 novembre 2020 - Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione.
- Iscrizione del 17 luglio 2023 – Registro Particolare 947 - Registro Generale 11748 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Ragusa – Repertorio 1330/2023 del 7 aprile 2023 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.
- Iscrizione del 17 luglio 2023 – Registro Particolare 948 - Registro Generale 11749 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Ragusa – Repertorio 866/2023 del 7 aprile 2023 Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di Condanna.
- Trascrizione del 19 luglio 2023 – Registro particolare 8889 Registro Generale 11937 Pubblico Ufficiale UNEP C/O Tribunale di Ragusa – Repertorio 1715/2023 del 26/06/2023 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento Immobili. (Cfr. Ispezione ipotecaria)

### Regolarità edilizia e conformità urbanistica

Il cespite consiste in una striscia di terreno di mq. 334 adibita a stradella interpoderale di accesso ad unità immobiliari. Come da certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Vittoria in data 22 gennaio 2024, esso “(...) ricade in parte in Zona E ed interessata dalla Zona G2 (...)”. In forza alle NTA – Norme tecniche di Attuazione del PRG di Vittoria, art. 44 Z.T.O E la Zona E è prevalentemente destinata agli usi agricoli e comprende le parti del territorio suburbane ed extraurbane. In essa, previo rilascio di Permesso di Costruire, è ammessa l'edificazione senza

vincoli tipologici precostituiti, con densità fondiaria massima pari a mc/mq 0,03 – altezza massima pari a ml. 8,00 e non più di due piani fuori terra.

L'art. 56, inerente alla Zona G2, riguarda le Zone sottoposte a vincolo di protezione del nastro stradale, con le relative distanze da misurarsi in proiezione orizzontale dal ciglio della strada.

(Cfr. Certificato Destinazione Urbanistica – NTA art. 44 e 56)

### **Accertamento di eventuali vincoli**

Il suolo in oggetto, non risulta inserito nel Catasto dei Boschi e dei pascoli, situati entro 50 metri dai boschi, percorsi dal fuoco, ai sensi della L. 353/2000.

In forza all'ubicazione del cespite, in relazione alla destinazione urbanistica sopra descritta, si evincono i vincoli citati all'art. 56 delle NTA del PRG di Vittoria, relativamente alla protezione del nastro stradale, con le relative distanze da misurarsi in proiezione orizzontale dal ciglio della strada.

### **Caratteristiche intrinseche ed elementi utili verificati durante l'accesso**

Durante il sopralluogo eseguito alla presenza del Custode giudiziario, è stato possibile verificare la consistenza del cespite oggetto di pignoramento. La particella 197 consiste in una strada privata, ovvero, una stradella interpoderale di accesso a unità immobiliari. Oggi l'ingresso a detta stradella è chiuso da un cancello. I fondi contigui sono prevalentemente destinati a vigneti.

Si precisa che del citato terreno, l'esecutato ha dichiarato di non esserne a conoscenza. Poiché l'esecutato è proprietario per 1/6 in forza ad un atto di compravendita del 21 ottobre 1967, si presume che detto acquisto fosse stato fatto per accedere ad un fondo di proprietà, poi venduto successivamente. (Cfr. Fotografie di riferimento).

### **Barriere architettoniche e agibilità dei locali**

Trattandosi di un fondo agricolo non si configurano i requisiti richiesti per l'accessibilità da parte dei diversamente abili.

### **Eventuali accertamenti di natura condominiale**

Considerando la natura del cespite, non si configura l'entità condominiale.

### Verifiche dei terzi occupanti

In forza alla natura del cespite, non sono stati accertati elementi tali da ipotizzare eventuali terzi occupanti.

### Eventuali verifiche su provvedimenti di assegnazione al coniuge

Trattandosi di una stradella interpoderale di accesso a fondi rustici e/o unità immobiliari, di circa mq. 334, di proprietà dell'esecutato XXXXX per 1/6 e altri proprietari, per le quote rispettive, citate in appresso.

- XXXXXX , nata a XXXXXX – Proprietaria per 1/18
- XXXXXX nata a XXXXXX - Proprietaria per 1/18
- XXXXXX nato a XXXXXX – Proprietario per 1/18
- XXXXXX nato a XXXXX – Proprietario per 1/6
- XXXXXX nata a Vittoria XXXXXX – Proprietaria per 1/6
- XXXXXX nata a Vittoria il XXXXXX -. Proprietaria per 1/6
- XXXXXX nato a Vittoria IL XXXXXX – Proprietario per 1/6

Lo scrivente non ha riscontrato provvedimenti tali da ipotizzare assegnazioni a familiari.

### Valore di mercato del cespite

La stima del cespite pignorato è formulata attraverso il **procedimento sintetico**, metodo estimativo basato sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Nella dottrina estimativa, il criterio adottato terrà conto, quindi, dei parametri che potranno influenzare positivamente e/o negativamente il valore.

Previa analisi dei fattori comparativi, il procedimento per confronto diretto suggerisce l'adozione di un parametro tecnico – economico la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore del bene.

Per gli edifici detto parametro è la superficie utile – abitabile/agibile espressa in metri quadrati con il relativo prezzo. **Per i terreni si utilizzerà Il Tomolo che, da comune a comune, ha dimensioni diverse.**

Trattandosi di un terreno seminativo nella zona extraurbana di Vittoria, in C.da Casazza, la stima sarà formulata prevalentemente sul valore commerciale del bene nello stato di conservazione in cui si trova oggi. Avendo eseguito un'indagine di mercato sul valore commerciale dei terreni aventi

simili caratteristiche, peraltro paesaggisticamente inappetibili, e considerando la dimensione del Tomolo che per il territorio di Vittoria è di mq. 1.744,28, è possibile ricavare il valore corrispondente al cespite in questione.

La Superficie del cespite, **pari a mq. 334,00, equivale a circa un quinto della superficie del Tomolo di mq. 1.733,28.**

Dall'indagine di mercato eseguita su Vittoria, in C.da Casazza, zona prevalentemente destinata a vigneti, un Tomolo ha un valore di circa € 3.000,00, valore che può variare in funzione delle sue caratteristiche intrinseche e/o estrinseche, quali la presenza di un pozzo trivellato, la presenza di strade interpoderali che ne facilitano l'accesso al fondo o l'eventuale potenzialità edificatoria o energetica (destinazione a pannelli fotovoltaici).

Per quanto sopra esposto, in forza alle caratteristiche del fondo e dei vincoli citati sul certificato di destinazione urbanistica, trattandosi peraltro di una modesta stradella privata, lo scrivente ritiene di attribuire il valore di € 2.500,00 per un Tomolo.

Poiché la superficie oggetto di stima equivale ad un quinto della superficie di un Tomolo, si avrà un valore commerciale di circa € 500,00. Considerando la quota parte dell'esecutato pari ad 1 / 6 del valore commerciale stimato, si avrà € 500,00 x 1/6 = € 83,33

**Il valore commerciale del cespite, in quota parte dell'esecutato, è stimato in € 83,33**

#### **Abbattimento forfettario del valore venale**

Come richiesto nel mandato conferito, al valore commerciale **si applica una riduzione del 15%** del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti.

Valore commerciale del cespite € 83,33 x 15% = € 12,49

**Nuovo valore del cespite € 83,33 - € 12,49 = € 70,83**

#### **Operazioni di vendita**

Trattandosi di un cespite consistente in una stradella privata di accesso ad unità immobiliari e considerando il modesto valore corrispondente alla quota parte dell'esecutato, **è consigliabile**

operare la vendita accorpendo il LOTTO 1 al LOTTO 2, oppure stralciare detto cespite dal compendio di vendita.

### Quote di pertinenza del debitore

Come appurato negli atti di provenienza dei beni, la proprietà del cespite risulta di proprietà dell'esecutato XXXXXXXX per 1/6 e altri proprietari, per le quote rispettive, citate in appresso.

- XXXXXXX , nata a XXXXXXX – Proprietaria per 1/18
- XXXXXXX nata a XXXXXXXX - Proprietaria per 1/18
- XXXXXXX nato a XXXXXXX – Proprietario per 1/18
- XXXXXXX nato a XXXXX – Proprietario per 1/6
- XXXXXXX nata a Vittoria XXXXXXX – Proprietaria per 1/6
- XXXXXXX nata a Vittoria il XXXXXXX -. Proprietaria per 1/6
- XXXXXXX nato a Vittoria IL XXXXXXX – Proprietario per 1/6

### Prestazione Energetica - APE

Trattandosi di un fondo agricolo L'APE – Attestazione di Prestazione Energetica non è redatta.

### Riepilogo

Alla luce delle citate premesse e considerazioni sulla natura del cespite pignorato, nella presente relazione lo scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione sul territorio, dello suo stato di conservazione, nonché della sua regolarità urbanistica e catastale. Il cespite pignorato, dunque, contrassegnato al **Foglio 18 – Particella 197**

**A giudizio dello scrivente, ha un valore commerciale pari ad € 83,33**

**Con l'abbattimento forfettario del valore venale del 15% per vizi occulti sarà di € 70,83**

### Riepilogo generale e conclusioni

Come già riportato in perizia, il compendio dei cespiti pignorati si riduce al locale commerciale in Viale Tenete Lena in Ragusa composto da due subalterni e dalla stradella interpoderale in C.da Casazza, nel territorio di Vittoria. Per comodità di vendita, lo scrivente ha ritenuto considerare i due subalterni in Ragusa facenti parte di unico lotto e la stradella interpoderale, seppur di modesto valore, in altro lotto. Si avranno pertanto i due lotti in appresso.

**LOTTO 1** - Il cespite pignorato in Ragusa, contrassegnato al **Foglio 67 – Particella 520 – Sub. 7**

A giudizio dello scrivente, ha un valore commerciale pari ad € 138.750,00

Con l'abbattimento forfettario del valore venale del 15% per vizi occulti sarà di € 117.937,50

Il cespite pignorato in Ragusa, contrassegnato al **Foglio 67 – Particella 520 – Sub. 8**

A giudizio dello scrivente, ha un valore commerciale pari ad € 81.250,00

Con l'abbattimento forfettario del valore venale del 15% per vizi occulti sarà di € 69.062,50

**Il Valore commerciale del LOTTO 1 sarà pari ad € 220.000,00**

**Con l'abbattimento forfettario del valore venale del 15% per vizi occulti sarà di € 187.000,00**

**LOTTO 2** - Il cespite pignorato in C.da Casazza, contrassegnato al **Foglio 18 – Particella 197**

A giudizio dello scrivente, ha un valore commerciale pari ad € 83,33

Con l'abbattimento forfettario del valore venale del 15% per vizi occulti sarà di € 70,83

**Il Valore commerciale del LOTTO 2 sarà pari ad € 83,33**

**Con l'abbattimento forfettario del valore venale del 15% per vizi occulti sarà di € 70,83**

Avendo adempito al mandato conferitogli, lo scrivente resta disponibile per qualsivoglia chiarimento in merito alla presente relazione.

**Vittoria, lì 14 marzo 2024**



**Il Perito Estimatore**

**arch. Vincenzo Pitruzzello**

