



TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: Dott. Carlo Di Cataldo



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento Esecutivo n. 179/2024 del R. Es.

Creditore procedente: PRISMA SPV SRL

Debitori: *****

C.T.U.: Arch. Daniele Licitra



SCHEMA SINTETICA
Lotto Unico

Esec. 179/2024 contro: ***** Giudice: Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario: Dott. Daniele Sanzaro Esperto del procedimento: Arch. Daniele Licitra	
Diritto	Il diritto di proprietà dell'immobile oggetto di vendita risulta così ripartito: ***** è titolare di ½ della piena proprietà e di ½ della nuda proprietà, ***** detiene ½ del diritto di usufrutto.
Bene	L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento disposto su due livelli, piano terra e primo piano, avente una superficie lorda complessiva di circa 169,00 mq, oltre a verande coperte e cavedi, e da un'area esterna di pertinenza esclusiva, adibita a parcheggio, della superficie di circa 55,40 mq.
Ubicazione	Comune di Vittoria (RG), località Scoglitti, via Palermo n.42 Coord. Geografiche: (36.89356, 14.43336).
Titolarità	Agli esecutati, *****, l'immobile oggetto di stima, era pervenuto per atto di compravendita del 19/11/1984, Rep.284244, Notaio Giovan Battista Garrasi, Nota di Trascrizione - Reg.p.12970, Reg.g.14938, del 28/11/1984, per la quota di ½ della proprietà ciascuno.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale al 21/07/2003. Atto notarile pubblico di cessione di diritti reali, notaio Guglielmino Giovanni in Vittoria (RG), Repertorio n.38864. Nota di Trascrizione Reg.p. 10048, Reg.g. 12901 del 07/08/2003.
Dati Catastali	L'immobile in oggetto risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Vittoria (RG) al Foglio 173, Particella 2009, Sub 6 e 7.
Lotto	L'immobile in oggetto costituisce un unico lotto.
Occupazione	L'immobile in oggetto rappresenta l'abitazione principale dell'esecutato, sig. *****.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa, parte della quale da aggiornare.
Irregolarità e Abusi	Dal confronto tra gli elaborati approvati con la concessione edilizia n. 242/2018 e lo stato attuale dei luoghi, sono emerse delle difformità, consistenti nella mancata realizzazione del locale garage e del vano accessorio di accesso all'abitazione, così come previsto nella concessione. Inoltre, occorre aggiornare la planimetria catastale relativa al sub 7 in quanto non corrispondente allo stato dei luoghi.

Immobile insanabile	-
	-

Titolarità Urbanistica	L'immobile oggetto della presente perizia, è stato realizzato con concessione edilizia n. 401 del 06/09/1991, rilasciata, dal Comune di Vittoria (RG), ai sig.ri *****. Tale concessione riguardava la costruzione di un immobile ad uso residenziale, composto da un piano fuori terra destinato ad abitazione e da un vano al primo piano adibito a lavanderia. Successivamente, con concessione edilizia n. 242 del 15/04/2018, rilasciata ai Sig.ri ***** , è stato autorizzato l'ampliamento dell'immobile mediante la realizzazione, al piano terra, di un locale garage con annesso vano accessorio per l'accesso all'abitazione, nonché di un appartamento composto da quattro vani più accessori al primo piano.	
Agibilità/Abitabilità	Dalle indagini esperite presso l'archivio edilizio del Comune di Vittoria (RG), non risulta essere stato rilasciato alcun documento di agibilità.	
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	-	
Divisibilità	-	
Valore di Mercato		€. 140.700,00
Valore di Vendita Forzata		€. 00.000,00
Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)		
Valore del Canone di Mercato		€/ mese 350,00

Vendibilità e motivo	L'immobile oggetto di stima è un appartamento residenziale disposto su due livelli, facente parte di un fabbricato bifamiliare, situato in via Palermo n.42, nella frazione di Scoglitti, Comune di Vittoria (RG). L'unità presenta ampi spazi abitabili, verande coperte, cavedi e un'area esterna pertinenziale, ad uso esclusivo, adibita a parcheggio. Le finiture interne sono di buona qualità e si trovano in buono stato di conservazione. L'appartamento è ubicato in una zona semicentrale, tranquilla e poco trafficata, con bassa circolazione veicolare, a circa 500 metri dal mare, raggiungibile a piedi in meno di 10 minuti. La zona non è servita da esercizi commerciali di prossimità (negozi, supermercati, farmacie, ecc.), ma dista meno di 5 minuti da Piazza Cavour, centro di Scoglitti, dove sono presenti tutti i principali servizi. In considerazione della posizione, della tipologia e dello stato manutentivo, l'immobile risulta mediamente appetibile, con una discreta vendibilità.
Vincoli	Non esistono vincoli relativi l'immobile in oggetto.
Edilizia agevolata	-
Oneri	I costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile possono essere così stimati: <ul style="list-style-type: none">• Spese tecniche per la redazione e la presentazione della SCIA in sanatoria, comprensive della sanzione amministrativa prevista: € 1.500,00.• Redazione del certificato di agibilità: € 500,00.• Aggiornamento della planimetria catastale: € 500,00 Per un totale stimato complessivo di € 2.000,00.
APE/CDU(già detratti dal valore di stima)	Redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE): € 200,00; Certificato di destinazione urbanistica (CDU): € 90,00.
Iscrizioni	

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<i>Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo</i> <i>Nota di Iscrizione del 27/12/2003</i> <i>Reg. gen. 28798</i> <i>Reg. part. 7123</i> <i>Importo:</i> <i>€ 120.000,00</i> <i>A favore di Banco di Sicilia.</i> <i>Contro</i> ***** <i>Formalità a carico della procedura</i> <i>Capitale:</i> <i>€ 80.000,00</i>	<i>Verbale pignoramento immobili nascente da atto giudiziario del Tribunale di Ragusa.</i> <i>Nota di trascrizione del 19/07/2024</i> <i>Reg. gen. 12420</i> <i>Reg. part. 9066</i> <i>A favore di Prisma Spv Srl.</i> <i>Contro</i> ***** *****	
---	---	---	--

	Trascrizioni		
	<i>Atto notarile pubblico derivante da Atto di Compravendita.</i> <i>Nota di trascrizione del 28/11/1984</i> <i>Reg. gen. 14938</i> <i>Reg. part. 12970</i> <i>A favore di</i> ***** <i>Contro</i> ***** *****	<i>Concessione edilizia n.401 del 06/09/1991.</i> <i>Nota di trascrizione del 12/09/1991</i> <i>Reg. gen. 12667</i> <i>Reg. part. 10341</i> <i>A favore di Comune di Vittoria</i> <i>Contro</i> ***** *****	<i>Cessione di diritti reali a titolo oneroso nascente da Atto notarile pubblico.</i> <i>Nota di trascrizione del 07/08/2003</i> <i>Reg. gen. 12901</i> <i>Reg. part. 10048</i> <i>A favore di</i> ***** *****

	<p><i>Atto notarile pubblico di accettazione di donazione.</i></p> <p><i>Nota di trascrizione del 18/10/2007</i></p> <p><i>Reg. gen. 23333</i></p> <p><i>Reg. part. 13957</i></p> <p><i>A favore di</i></p> <p>*****</p> <p><i>Contro</i></p> <p>*****</p> <p>*****</p>	<p><i>Concessione edilizia n.242 del 15/04/2008.</i></p> <p><i>Nota di trascrizione del 24/04/2008</i></p> <p><i>Reg. gen. 8473</i></p> <p><i>Reg. part. 5355</i></p> <p><i>A favore</i></p> <p><i>Comune di Vittoria</i></p> <p><i>Contro</i></p> <p>*****</p> <p>*****</p>	
--	---	--	--

SCHEMA IMMOBILE
Lotto Unico

Descrizione	<p>L'immobile oggetto di valutazione, destinato a civile abitazione, è costituito da un appartamento disposto su due livelli fuori terra e di un'area esterna di pertinenza, ubicato in via Palermo n.42, in località Scoglitti, Comune di Vittoria (RG).</p> <p>L'appartamento di 8 vani, si compone di un Piano Terra, con superficie lorda di circa 134,40 mq, una veranda esterna coperta di 14,50 mq, e due cavedi per una superficie complessiva di 16,30 mq; e di un Primo Piano, con una superficie lorda di 34,50 mq, dotato di veranda esterna coperta di 6,60 mq, censito al catasto al Fg.173, P.la 2009, Sub. 7.</p> <p>L'area esterna di pertinenza esclusiva dell'immobile, adibita a parcheggio, ha una superficie complessiva di 55,40 mq, ed è censita al Fg.173, P.la 2009, Sub 6.</p>			
Destinazione	Civile Abitazione			
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (mq)	indice	Sup. Commerciale (m2)
Superficie principale	S1	168,80	1,00	168,80
Superficie balconi	SUB	-	-	-
Superficie terrazzo (verande + cavedi)	SUT	25,00	0,30	7,50
		12,40	0,10	1,24
Superficie pertinenze (area parcheggio)	SUP	55,40	0,50	27,70
Superficie commerciale (SUP)	SUP	-	-	205,00 mq
Valore di Mercato	€. 140.700,00			
Valore di stima di VENDITA FORZATA	€. 00.000,00			
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)	€/mese 350,00			

Foto degli interni



Miniatura planimetrie dell'immobile



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PRIMO PIANO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Il sottoscritto, **Arch. Daniele Licitra**, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Ragusa al n. 660 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ragusa al n. 619, categoria industriale, in adempimento dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare **Dott. Carlo Di Cataldo**

e s p o n e

quanto appreso, relativamente alla procedura esecutiva n. 179/2024 promossa da PRISMA SPV SRL contro *****.

OPERAZIONI PERITALI

Con provvedimento del 09/09/2024, in occasione del conferimento di incarico di stima, l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione dava mandato all'esperto per lo svolgimento delle operazioni peritali.

Il sottoscritto, ricevuto il mandato, svolgeva le seguenti operazioni:

1. Accettazione d'incarico e giuramento esperto, in data 12/09/2024;
2. Esamina del fascicolo relativo alla causa in oggetto;
3. Sopralluogo, rilievi fotografici e dimensionali eseguiti presso l'immobile pignorato, in data 15/10/2024;
4. Accertamenti relativi alla regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile eseguiti presso l'Archivio Edilizio del Comune di Vittoria;
5. Accertamenti catastali eseguiti presso gli Uffici del Catasto dell'Agenzia del Territorio di Ragusa;
6. Accertamenti ipotecari eseguiti presso i RR. II. degli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Ragusa;
7. Redazione della presente relazione di stima;
8. Deposito telematico degli elaborati;
9. Trasmissione di copia dell'elaborato al debitore a mezzo PEC.



SOPRALLUOGO ED ACCERTAMENTI

In data 15/10/2024 alle ore 10.00, il sottoscritto C.T.U. Arch. Daniele Licitra, previo rituale avviso alle parti e alla presenza del Custode Delegato Dott. Daniele Sanzaro, ha effettuato accesso ai luoghi per dare inizio alle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in via Palermo, 42 a Scoglitti, Vittoria (RG). Erano altresì presenti: il Sig. *****, nato a *****, e la Sig.ra *****, nata a *****.

Dopo aver fotografato l'immobile, eseguito il rilievo dimensionale, aver preso visione e accertato le condizioni dello stesso e del suo utilizzo, si sono concluse le operazioni peritali.



RISPOSTA AI QUESITI

Immobile sito in via Palermo n.42, località Scoglitti, Vittoria (RG).

Identificazione del bene pignorato

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento a destinazione residenziale, disposto su due livelli, e dotato di area esterna di pertinenza esclusiva, facente parte di un fabbricato bifamiliare situato in via Palermo n. 42, nella frazione di Scoglitti, Comune di Vittoria (RG). L'unità immobiliare si compone di un Piano Terra, con superficie lorda di circa 134,40 mq, una veranda esterna coperta di 14,50 mq, e due cavedi per una superficie complessiva di 16,30 mq; e di un Primo Piano, con una superficie lorda di 34,50 mq, dotato di veranda esterna coperta di 6,60 mq. L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati al Fg.173, P.Ila 2009, Sub 7.

L'area pertinenziale esterna, adibita a parcheggio, ha una superficie complessiva di 55,40 mq ed è censita in Catasto al Fg.173, P.Ila 2009, Sub 6.

Da visure catastali ed estratti rilasciati dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Ragusa, risulta che le unità sopra indicate sono regolarmente censite come descritto:



N.C.E.U. Ragusa							
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
173	2009	6	2	C/6	3	25 mq	€ 36,15
173	2009	7	2	A/2	3	8 vani	€ 413,17



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
mobile
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

- ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

archeggio. Il
altezza netta

ASTE GIUDIZIARIE

L'appartamento, al pianterreno, si compone di un disimpegno di ingresso di 4,90 mq (*foto 3*) che dà accesso al soggiorno-pranzo di 35,45 mq (*foto 4*), con adiacente cucinino di 7,65 mq, attualmente adibito a deposito (*foto 5*), ad un ripostiglio di 3,75 mq (*foto 6*), ad un secondo disimpegno di 4,95 mq che dà accesso alla zona notte e servizi (*foto 7*), e alle rampe di scale che portano al primo piano. Dal soggiorno si ha inoltre accesso ad una veranda esterna coperta, prospiciente la via Palermo, di 14,55 mq (*foto 2*). La zona notte si compone di un bagno di 6,60 mq (*foto 8*), un doppio servizio di 3,75 mq (*foto 9*), una camera da letto matrimoniale di 21,40 mq (*foto 10*), una seconda camera da letto di 11,10 mq (*foto 11*), e una terza camera da letto di 12,70 mq (*foto 12*). Dal cucinino e dalle camere da letto si ha, inoltre, accesso ai due cavedi, rispettivamente di 9,00 mq e 7,05 mq (*foto 13-14*).

Il primo piano ospita un'ambiente destinato a cucina-pranzo di 20,00 mq (*foto 15*) che dà accesso ad una veranda esterna coperta, chiusa su tre lati di 3,65 mq, adibita a lavanderia (*foto 16*).

L'intero fabbricato, realizzato con struttura in cemento armato, ha tamponamenti esterni realizzati a cassa vuota, con parete esterna ed interna in forati, dello spessore di 30 cm. Le tramezzature interne, realizzate in mattoni forati, hanno uno spessore di 10 cm. I solai sono realizzati in latero-cemento.

I prospetti dell'unità sono privi del rivestimento esterno, ad oggi si presentano con il solo intonaco di cemento.

I pavimenti della casa sono in piastrelle di gres porcellanato color beige, mentre di diversi colori nel bagno e nel doppio servizio. Le pareti sono tinteggiate con colori pastello (giallo, verde, rosa, azzurro) nei vari ambienti della casa.

Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio freddo, color bianco, dotati di vetro camera e avvolgibili in pvc, mentre quelli interni sono in legno color bianco.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'acquedotto comunale mentre lo scarico dei reflui avviene tramite allaccio alla rete fognaria.

L'appartamento è privo di impianto termico.

Le finiture, i rivestimenti, gli infissi dell'intero appartamento risultano in buono stato di conservazione e manutenzione.

Presenza di barriere architettoniche e interventi di abbattimento

Si rileva la presenza di barriere architettoniche, in quanto il piano terra dell'immobile si trova a una quota di circa 60 cm rispetto al livello del cortile di ingresso, dislivello attualmente superato mediante una scala composta da quattro gradini. Al fine di garantire

ASTE
GIUDIZIARIE®
ora anche a persone con

ASTE
ata la distribuzione int

ASTE
GIUDIZIARIE

rampa
settemil

scala è pari a

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
l'accesso al

, nata a **
GIUDIZIARIE®

à e ½ della
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® Il bene a

debitore, sig. *****

proprietà, in capo alla
pubblico di cessione

ASTE
GIUDIZIARIE®



Smaltim

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE,
notai dott. 
GIUDIZIARIE®

malattia del bene
ASTE
GIUDIZIARIE®
azione ufficiale ad uso

ASTE GIUDIZIARIE®

Nel ventennio preso in esame, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

→ Agli esecutati, l'immobile oggetto di stima, era pervenuto per atto di compravendita del 19/11/1984, Rep.284244, in notar Giovan Battista Garrasi:

NOTA DI TRASCRIZIONE – Reg.p.12970, Reg.g.14938, del 28/11/1984;

A favore: *****, nato il *****, per la quota di ½ della proprietà e
*****, nata il *****, per la quota di ½ della proprietà;

Contro: *****, nato il ***** e *****, nato il *****;

Oggetto: Distacco di terreno in contrada Anguilla, Vittoria. In catasto a pagina 11246, foglio 173, particella 1171 – ex 61/b.

→ NOTA DI TRASCRIZIONE - Reg.p.10341, Reg.g.12667, del 12/09/1991

A favore: Comune di Vittoria;

Contro: *****, nato il *****, per la quota di ½ della proprietà e
*****, nata il *****, per la quota di ½ della proprietà;

Oggetto: Concessione Edilizia n.401 del 06/09/1991, relativamente ai lavori di nuova costruzione sull'immobile sito in via Palermo s.n., censito al catasto terreni al Fg.173, P.IIIa 1171.

→ NOTA DI TRASCRIZIONE – Reg.p. 10048, Reg.g. 12901, del 07/08/2003, nascente da atto notarile pubblico di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 21/07/2003, Rep.38864, in notar Guglielmino Giovanni, Vittoria (RG):

A favore: *****, nata a *****, per ½ della nuda proprietà;

Contro: *****, nato a *****, per ½ della nuda proprietà (si riserva l'usufrutto vitalizio);

Oggetto: Abitazione di tipo civile a Scoglitti, Vittoria (RG), nella via Palermo n.42. In catasto al Fg.173, P.IIIa 2009, Piano T-1, A/2, vani 6,5.

→ NOTA DI TRASCRIZIONE – Reg.p. 13957, Reg.g. 23333, del 18/10/2007, nascente da atto notarile pubblico di accettazione di donazione del 09/10/2007, Rep.43876, in notar Guglielmino Giovanni, Vittoria (RG):

A favore: *****, nata a ***** per la piena proprietà;

Contro: *****, nato a *****, per ½ del diritto di usufrutto e
*****, nata a *****, per ½ della nuda proprietà e per ½ della proprietà;

Oggetto: Lastrico solare a Scoglitti, Vittoria (RG), nella via Palermo n.42. In catasto al Fg.173, P.IIIa 2009, Sub 3, Piano 1.

→ NOTA DI TRASCRIZIONE – Reg.p. 5355, Reg.g. 8473, del 24/04/2008

A favore: Comune di Vittoria

Contro: *****, nato a Vittoria (RG) il 24/03/1948, per ½ del diritto di usufrutto, *****, nata a ***** per la piena proprietà e *****, nata a *****, per ½ del diritto di proprietà.

Oggetto: Concessione edilizia n.242 del 15/04/2008, relativamente ai lavori di ampliamento al piano terra e sopraelevazione al primo piano dell'immobile sito a Scoglitti, Vittoria (RG), in via Palermo n. 42: abitazione di tipo civile, censita in catasto al Fg.173, P.IIIa 2009, Sub 2, Piano T-1, A/2, vani 7, e Lastrico solare censito al Fg.173, P.IIIa 2009, Sub 3, Piano 1.

Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Le formalità pregiudizievoli dell'ultimo ventennio gravanti sui beni e risultanti presso i RR.II. degli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Ragusa, alla data del 20/09/2024, sono le seguenti:

→ NOTA DI ISCRIZIONE – Reg.p. 7123, Reg.g. 28798, del 27/12/2003, nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 18/12/2007, in notar Guglielmino Giovanni, Vittoria (RG);

A favore: Banco di Sicilia S.p.a., Palermo (PA), C.F.05102070827.

Contro: *****, nato a *****, per la quota di ½ di usufrutto; *****, nata a *****, per la quota di ½ della nuda proprietà e di ½ del diritto di proprietà.

Debitori non datori di ipoteca: *****, nata a *****.

Capitale: € 80.000,00; Totale: € 120.000,00; Durata: 15 anni, su:

Oggetto: Abitazione di tipo civile, in via Palermo n.42, Vittoria (RG), censita in catasto al Fg.173, P.IIIa 2009, Sub 2, A/2, Piano T, 6,5 vani.

→ NOTA DI TRASCRIZIONE – Reg.p. 9066, Reg.g. 12420, del 19/07/2024, nascente da atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili, del Tribunale di Ragusa in data 20/06/2024,

A favore: Prisma Spv Srl, con sede a Roma (RM);

Contro: *****, nato a *****, per $\frac{1}{2}$ del diritto di usufrutto, e
*****, nata a *****, per $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà e $\frac{1}{2}$ del
diritto di proprietà.

Oggetto: Immobile sito nel comune di Vittoria (RG), in via Palermo n.42, identificato in
catasto al Fg.173, P.lla 2009, sub 6, Piano T, C/6 e Fg.173, P.lla 2009, Sub 7, A/2 Piano T-
1.

Diritti di comproprietà sul bene pignorato

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Vittoria (RG), risulta che il
debitore, Sig. *****, nato a *****, e la *****, nata a
*****, hanno contratto matrimonio il 10/07/1972 in regime di comunione legale
dei beni.

Dal medesimo estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio risulta quanto
segue:

“Con sentenza n. 896/16 del Tribunale di Ragusa in data 26/07/2016, depositata in
cancelleria in data 27/02/2017, è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del
matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto”.

Pertanto, la quota pignorata in capo al debitore, Sig. *****, pari a $\frac{1}{2}$ del diritto
di usufrutto, dell'immobile di via Palermo n.42, in catasto al Fg.173, P.lla 2009, sub 6-7,
non rientra nella comunione legale dei beni.

Completezza della documentazione

La provenienza del bene oggetto di valutazione è stata accertata con ispezioni catastali e
ipotecarie e ulteriore documentazione acquisita in sede di svolgimento delle operazioni di
perizia. Da quanto sopra si ritiene che gli elementi acquisiti siano sufficienti per accertare la
provenienza del bene oggetto di stima.

Verifica accatastamento dei beni

L'immobile di via Palermo n.42 a Scoglitti, Vittoria (RG), intestato ai debitori
*****, nato a *****, per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di usufrutto, e
*****, nata a *****, per la quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà e $\frac{1}{2}$ della

nuda proprietà, così come individuato al N.C.E.U. del comune di Vittoria (RG) al Fg. Fg.173, P.lla 2009, sub 6 e Fg.173, P.lla 2009, sub 7, corrisponde ai dati catastali indicati nell'atto di pignoramento.

I dati riportati in visura risultano corretti; tuttavia, si rende necessario procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale relativa alla P.lla 2009, sub 6, in quanto non conforme allo stato dei luoghi. I costi previsti per l'aggiornamento della suddetta planimetria ammontano a circa € 500,00 (euro cinquecento/00).

Accertamenti sulla regolarità urbanistico-edilizia

Dalle indagini svolte presso l'Archivio Edilizio del Comune di Vittoria, è emerso quanto segue:

L'immobile sito in via Palermo n. 42, in località Scoglitti, Comune di Vittoria (RG), oggetto della presente perizia, è stato realizzato con concessione edilizia n. 401 del 06/09/1991, rilasciata ai Sig.ri *****. Tale concessione riguardava la costruzione di un immobile ad uso residenziale, composto da un piano fuori terra destinato ad abitazione e da un vano al primo piano adibito a lavanderia.

Successivamente, con concessione edilizia n. 242 del 15/04/2008, rilasciata ai Sig.ri ***** , è stato autorizzato l'ampliamento dell'immobile mediante la realizzazione, al piano terra, di un locale garage con annesso vano accessorio per l'accesso all'abitazione, nonché di un appartamento composto da quattro vani più accessori al primo piano.

→ Dal confronto tra gli elaborati approvati con la concessione edilizia n. 242/2008 e lo stato attuale dei luoghi, sono emerse delle difformità, consistenti nella mancata realizzazione del locale garage e del vano accessorio di accesso all'abitazione, così come previsto nella concessione.

Tali difformità possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una SCIA in accertamento di conformità ai sensi dell'art.37 D.P.R. 380/2001.

I costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile possono essere così stimati:

- Spese tecniche per la redazione e la presentazione della SCIA in sanatoria, comprensive della sanzione amministrativa prevista: € 1.500,00.

Inoltre, dalle indagini svolte è emerso che l'immobile risulta privo del certificato di agibilità.

- I costi per la relativa redazione sono quantificabili in: € 500,00.

Per un totale stimato complessivo di € 2.000,00.

Si precisa, infine, che l'immobile oggetto della presente perizia non risulta gravato da vincoli di natura paesistica, idrogeologica, forestale o di altra tipologia.

Attestato di prestazione energetica e Certificato di destinazione urbanistica

Si riporta, di seguito, il dettaglio dei costi per la redazione dell'APE e per l'acquisizione del Certificato di destinazione urbanistica (CDU):

Redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE): € 200,00;
Certificato di destinazione urbanistica (CDU): € 90,00.

Valutazione di stima dei beni

Tenuto conto delle finalità del quesito, relative alla possibile vendita all'asta del bene, il criterio opportuno di stima dell'appartamento, volge alla determinazione del più probabile valore di mercato, avvalendosi del procedimento di stima del bene per comparazione con beni simili e di valore noto presenti nella zona, aventi analogo grado di appetibilità, simili caratteristiche e oggetto di recenti compravendite.

La valutazione è stata eseguita assegnando prezzi unitari per metro quadrato di superficie, determinati in base alle caratteristiche intrinseche dell'immobile, allo stato di manutenzione, nonché alla vetustà. Il costo al metro quadrato è stato stimato a seguito di un'indagine effettuata presso agenzie immobiliari e tecnici professionisti operanti in zona, oltre che attraverso la consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Tenuto conto del prezzo medio rilevato per immobili simili, il sottoscritto ha determinato un valore unitario pari a €/mq 700,00 (euro settecento/00), applicabile all'intero appartamento, distribuito tra piano terra e primo piano, incluse le relative pertinenze.

Determinazione della Superficie Commerciale

La superficie commerciale è stata calcolata considerando sia la superficie principale sia le superfici accessorie, opportunamente omogeneizzate mediante l'applicazione di coefficienti di ragguaglio. La composizione è riepilogata nella seguente tabella:

Categoria	Descrizione	Superficie (mq)	Coef.	Sup. Omogeneizzata (mq)
Vani Principali (Superficie Lorda)	Piano Terra (PT)	134,30	1,00	134,30
	Primo Piano (P1)	34,50	1,00	34,50
Pertinenze di Ornamento	Verande + Cavedi (tot. 37,40 mq)	25,00	0,30	7,50
		12,40	0,10	1,24
Pertinenze di Servizio	Parcheggio (coperto/scoperto)	55,40	0,50	27,70
Totale Superficie Commerciale				205,00 mq

Valore Commerciale dell'immobile

Considerata la superficie commerciale dell'unità immobiliare, pari a 205,00 mq, e il valore unitario stimato di €/mq 700,00, il valore complessivo dell'immobile, sito in Via Palermo n.42, in località Scoglitti, Comune di Vittoria (RG), risulta pari a:

€ 143.500,00 (euro centoquarantatremilacinquecento/00)

Detratte le spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale, nonché i costi per la redazione del certificato di agibilità, dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di destinazione urbanistica, come di seguito riepilogati:

- Regolarizzazione urbanistica (Spese tecniche per la redazione della SCIA, sanzione amministrativa): € 1.500,00;
- Certificato di Agibilità: € 500,00;
- Aggiornamento della planimetria catastale: € 500,00;
- Redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE): € 200,00;
- Rilascio certificato di destinazione urbanistica (CDU): € 90,00;

Totale spese da detrarre: € 2.790,00

Pertanto:

€ 143.500,00 - € 2.790,00 = € 140.710,00

Arrotondando, si determina un valore finale pari a:

€ 140.700,00 (centoquarantamilasettecento/00)

Che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Applicando l'abbattimento forfettario, nella misura del 15% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, si ottiene:

$€ 140.700,00 \times 0,15 = € 21.105,00$

Da cui si ricava:

$€ 140.700,00 - € 21.105,00 = € 119.595,00$ (centodiciannovecentonovantacinque/00)

Eventuale vendita in un lotto o più lotti e parere sulla comoda divisibilità del bene

Considerate le caratteristiche dimensionali e tipologiche, risulta opportuno procedere alla vendita in unico lotto.

Inoltre, non si rende necessario esplicitare l'eventuale comoda divisibilità del bene e quindi sviluppare l'ipotesi di divisione del bene pignorato in natura o in conguaglio, in quanto entrambi i proprietari risultano debitori eseguiti all'interno della medesima procedura esecutiva.

Trasferimento dei beni

Il trasferimento dei beni pignorati non risulta soggetto ad I.V.A.

Documentazione Fotografica



Foto n.1 – Prospetto principale su via Palermo.



Foto n.2 – Area esterna di pertinenza dell'appartamento, adibita in parte a parcheggio e in parte a veranda, antistante la zona giorno.



Foto n.3 – Ingresso al Piano Terra e rampe di accesso al Primo Piano.



Foto n.4 – Soggiorno.



Foto n.5 – Cucinino.



Foto n.6 – Ripostiglio.



Foto n.7 – Disimpegno zona notte.



Foto n.8 – Bagno.



Foto n.9 – Doppio servizio.



Foto n.10 – Camera da letto 1.



Foto n.11 – Camera da letto 2.



Foto n.12 - Camera da letto 3.



Foto n.13 – Cavedio 1.



Foto n.14 – Cavedio 2.



Foto n.15 – Cucina-Pranzo, al primo piano.



Foto n.16 – Terrazza al primo piano, adibita a lavanderia.



CONCLUSIONI

Il sottoscritto, Arch. Daniele Licitra, con la presente relazione che si compone di n. 30 pagine oltre allegati, ritiene compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Ragusa, li 24/06/2025



Il C.T.U.

Arch. Daniele Licitra



ALLEGATI:

1. Avviso debitore *****;
2. Avviso debitore *****;
3. Verbale di Accesso del 15-10-2024;
4. Richiesta accesso agli atti amministrativi;
5. Concessione Edilizia n.401-1991;
6. C.E. n.401-1991 Elaborati progettuali;
7. Concessione Edilizia n.242-2008;
8. C.E: n.242-2008 Elaborati progettuali;
9. Visure Catastali Fg.173 P.IIa 2009 Sub 6-7;
10. Planimetrie Catastali Fg.173 P.IIa 2009 Sub 6-7;
11. Mappa Catastale Fg.173 P.IIa 2009;
12. Elaborati Planimetrici dello Stato dei luoghi Rilevato;
13. Atto di Compravendita del 19-11-1984, Rep.284244;
14. Atto di Cessione di bene contro prestazioni del 21-07-2003, Rep.38864;
15. Atto di Donazione del 09-10-2007, Rep.43876;
16. Atto di Compravendita del 14-12-2012, Rep.116750;
17. Certificato di Matrimonio *****;
18. Stato di Famiglia *****;
19. Stato di Famiglia e Stato Civile *****;
20. Stato di Famiglia *****;
21. Scheda Individuale *****;
22. Certificato di Residenza Storico *****;
23. Certificato di Residenza Storico *****;
24. Ricevuta di Trasmissione documentazione alle parti.

