

SOMMARIO

Incarico	2
Premessa	2
Descrizione	2
Lotti.....	3
Completezza documentazione ex. 567.....	3
Titolarità e confini.....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria dati catastali.....	4
Dati catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti comuni	7
Servitù.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Barriere architettoniche	7
Stato di occupazione	7
Provenienze ventennali	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Stima/formazione lotti	11

INCARICO

Con provvedimento emesso in data 07/05/2024 e notificato il 09/08/2024 dal giudice dell'esecuzione dott. Carlo Di Cataldo del Tribunale di Ragusa, il sottoscritto [REDACTED], email [REDACTED], PEC [REDACTED], cel. 3384778110, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Col medesimo provvedimento il Giudice poneva al C.T.U. i quesiti per svolgere l'incarico e disponeva che lo stesso effettuasse il deposito della propria relazione scritta almeno 30 giorni prima dell'udienza del 14/12/2025.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con l'accesso ai luoghi avvenuto giorno 04 del mese di Ottobre dell'anno 2024 alla presenza, oltre del C.T.U., del Custode giudiziario nominato dott. [REDACTED] e del Sigg. [REDACTED] per parte convenuta.

Le operazioni peritali riguardanti l'ispezione dei luoghi a quest'ultima data si sono concluse.

PREMESSA

In riferimento al mandato conferito dal Tribunale di Ragusa, le operazioni di consulenza tecnica sono consistite in indagini e accertamenti presso gli uffici tecnici al fine di verificare la regolarità giuridico-amministrativa degli immobili oggetto di causa, sopralluogo per l'accesso all'immobile, previo invito delle parti a presentarsi sui luoghi oggetto di causa per procedere in contraddittorio, ricognizione dell'immobile e rilievi planimetrici e fotografici, per poterne, di seguito, descrivere le caratteristiche e lo stato di manutenzione, verificarne la regolarità tecnica e determinare il suo valore.

DESCRIZIONE

L'intero bene oggetto di pignoramento risulta essere formato da tre unità edilizie già distinte per categoria catastale e con accesso comune dalla pubblica SS115 che porta ad una strada privata che serve tre fabbricati uno in dis'uso di tipo industriale e gli altri due di tipo civile. Percorrendo tale strada privata si arriva al fabbricato in oggetto articolata in tre unità così distinte:

unità 1 – C.DA SERRA ROVETTO 2500 (GARAGE E LOCALE SGOMBERO) Piano Terra Vittoria (RG)

unità 2 – C.DA SERRA ROVETTO 2500 (ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE)Piano 1 Vittoria (RG)

unità 3 - CONTRADA SERRA ROVETTO 2500 (LASTRICO SOLARE)Piano 2 Vittoria (RG)

(Coordinate geografiche: 36.96060474075425, 14.501801520324591).

Nonostante le tre unità sopra descritti risultanti al catasto, di fatto nella realtà esiste un'unità abitativa censita come garage a piano terra ed un'altra a primo piano risulta in corso di costruzione, il sub 3 riguarda la terrazza di copertura. L'unità a piano terra inizialmente destinata a garage ma oggi ad uso abitativo con locali e consistenza complessivi ordinari, presenta rifiniture di pregio e materiali che hanno caratteristiche di ottima qualità.

LOTTI

Il bene è formato dai seguenti lotti:

Lotto 1

unità 1 – CONTRADA SERRA ROVETTO 2500 (GARAGE E LOCADI SGOMBERO) Piano Terra Ragusa (RG)

Lotto 2

unità 2 - CONTRADA SERRA ROVETTO 2500 (ABITAZIONE ALLO STATO RUSTICO)Piano 1 Ragusa (RG)

La stima dell'unità sub3 (lastrico solare) di fatto pertinenza delle rimanenti unità, verrà compresa in modo proporzionale nella stima dei sopracitati lotti .

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Esaminata la documentazione allegata al fascicolo si è potuto accertare la presenza agli atti della Certificazione notarile resa tramite relazione di visura ipocatastale ex art. 567 c.p.c. che riporta quanto accertato dallo scrivente tramite ispezione ipotecaria e visure catastali presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa - Ufficio provinciale - Territorio.

TITOLARITÀ

In virtù di Atto di Compravendita del 08/11/2005 Pubblico ufficiale [redacted] Sede COMISO (RG) Repertorio n. 74096 Nota presentata con Modello Unico n. 13766.1/2005 Reparto PI .L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

[redacted]
[redacted]

Rispettivamente in comunione dei beni .

CONFINI

Da indagini catastali l'unità edilizia oggetto di pignoramento confina:

- a sud- est con la p.lla 697 di proprietà [redacted] . ;
- a sud con le p.lle 50-51 con proprietà COMUNE DI VITTORIA ;
- a ovest con le p.lle 24 con proprietà COMUNE DI VITTORIA;
- a nord con la p.lla 432 con proprietà [redacted] nato a VITTORIA (RG) il 21/03/1961
[redacted];

CONSISTENZA

Il fabbricato, non ascensorato, consta di 3 elevazioni fuori terra(sub1 pt-sub2 p1-sub3-p2), di cui il piano terra sanato come garage ma attualmente destinato ad abitazione ,piano primo appartamento allo stato rustico ed infine la terrazza al piano secondo .

L'unità abitativa sanata come garage ma destinata attualmente ad abitazione oggetto di stima

consta di ambienti e consistenze abitative ad uso civile così distinte

Lotto 1

Un ingresso dal lato est del fabbricato

Un grande ambiente adibito a cucina soggiorno (come da planimetria adibita a garage)

2 Camera da letto sulla parte ovest (come da planimetria adibita a garage)

1 Camera da letto sulla parte est (come da planimetria adibita a garage) :

totale superficie mq 186

Lotto 2

Appartamento allo stato rustico di circa mq 120

Le altezze utili interne variano secondo quanto segue:

- piano terra abitazione m 2.40
- piano 1° appartamento rustico m 3,00
- piano 2° lastrico solare m

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dal confronto fra la relazione notarile allegata al fascicolo di causa e le visure storiche per immobile eseguite presso l'Ufficio del Territorio di Ragusa, il sottoscritto CTU ha potuto dedurre che l'odierna unità edilizia oggetto di esecuzione immobiliare è sorta catastalmente come da tabella seguente:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/1980 al 08/11/2005 Vendita rogato dal notaio [REDACTED] [REDACTED] da Vittoria il 12/06/1980 N° di repertorio 9335 trascritto a Ragusa il 25/06/1980 n°8367-7654	[REDACTED] nata a VITTORIA (RG) il 12/03/1947 [REDACTED] nato a VITTORIA (RG) il 18/12/1939 Com. dei beni	Acquisto suolo pubblico Catasto Fabbricati Fg.85 , Part. 400, Sub. 1-2-3
Dal 08/11/2005 al 11/09/2025 In virtù di Atto del 08/11/2005 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] COMISO (RG) Repertorio n. 74096 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13766.1/2005 Reperto PI	[REDACTED] nato a VITTORIA (RG) il 18/11/1974 [REDACTED] nata a VITTORIA (RG) il 14/12/1979 Com.dei beni	Catasto Fabbricati Fg.85 , Part. 400, Sub. 1-2-3

DATI CATASTALI

Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare risulta censito al N.C.E.U. come di seguito:

Catasto Fabbricati (CF)									
Comune di Vittoria (RG) Codice:M088									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	85	400	1	1	C6	1	182mq		€ 338,38
Indirizzo		CONTRADA SERRA ROVETO piano T							
	85	400	2	1	F/3				
Indirizzo		CONTRADA SERRA ROVETO piano 1							
	85	400	3	1	F/5				
Indirizzo		CONTRADA SERRA ROVETO piano 2							
Intestazione									Proprietà
1-									1/2
2-									1/2

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo effettuato tutto il fabbricato risulta privo di molte rifiniture esterne sia per quanto riguarda le pertinenze esterne esclusive sprovviste di pavimentazioni e di massetti esterni sia per le facciate di tutto il fabbricato che rimangono rustiche a primo piano e secondo con le pareti di forati lasciate a vista , mentre a piano terra le pareti rifinite solo con intonaco civile .Lo stesso si può dire per il locale adibito a sgombero che rimane allo stato rustico pilastri solette e forati tutto a vista .

Le rifiniture interne per quanto riguardano il piano terra sono state completate solo nella zona a garage indicata nella planimetria difforme alla destinazione d'uso originaria perche' ,il completamento e' avvenuto come abitazione con rifiniture interne di buon livello .Rimangono rustiche le rifiniture interne a piano terra del vano scala che accede al piano primo e del locale sgombero . L'immobile in esame dispone di impianti tecnologici essenziali .

PARTI COMUNI

Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare condivide una stradella privata con il fabbricato individuato oggi con la P.LLA 432 di proprietà [REDACTED] non individuata catastalmente con ingresso dalla statale 115.Tale diritto da parte proprietà' viene sancito con atto notarile del notaio [REDACTED] n°repertorio 35020 trascritto in ragusa 01/04/2000 ai numeri 5345/4391 .

SERVITU'

L'unità in oggetto non ha altre servitu' se non quella qui sopra citata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante verticale ed orizzontale è di tipo mista pilastri e travi e pareti in muratura dell'intero fabbricato con orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento; l'ultimo solaio forma la copertura che riguarda una terrazza praticabile rifinita con massetto cementizio per pavimenti e guaina di impermeabilizzazione senza pavimentazione attualmente in buone condizioni. La struttura originaria è stata regolarizzata con certificato di idoneità statica ma nel corso del tempo sono state apportate modifiche strutturali che richiedono verifiche statiche e sismiche da parte di tecnici di competenza.

ARRIERE ARCHITETTONICHE

All'unità abitativa (Lotto 1) si accede dalla pertinenza scoperta, con un gradino di dislivello di circa 20 cm, e da questo scalino si passa direttamente all'ingresso dell'unità immobiliare a piano terra. Attualmente superato l'ingresso l'alloggio non presenta dislivelli, offre sufficienti spazi di manovra fra i vari ambienti e comunque il soddisfacimento della condizione di adattabilità potendo eseguire, nell'eventualità, in futuro interventi edilizi a costi limitati.

Lotto n°2 si accede tramite vano scala posizionato a piano terra che collega il piano primo con rampe di scale. Arrivato a piano terra i locali completati dovrebbero offrire sufficienti spazi di manovra fra i vari ambienti e comunque il soddisfacimento della condizione di adattabilità potendo eseguire, nell'eventualità, in futuro interventi edilizi a costi limitati.

I succitati dislivelli da superare sia per l'accesso dall'esterno che all'interno, creano barriere architettoniche non rimovibili, sicché le unità abitative in esame non si prestano direttamente a poter essere utilizzata da persone con disabilità motorie, a meno che si adottino distinti sistemi di montascale fissi per ciascun dislivello da superare, oppure, vista l'omogeneità della tipologia di ostacoli da affrontare, si potrebbe optare per l'utilizzo di particolari poltrone montascale mobili a ruote, caratterizzate da un sistema di movimentazione elettrica (scoiattolo), in commercio presenti in diverse versioni adatti per qualsiasi tipo di dislivello; in questo caso i costi per il loro acquisto possono essere stimati in circa € 5.000,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'intero immobile risulta essere abitato dagli attuali proprietari

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento risulta quanto segue.

a) Le seguenti formalità:

1 TRASCRIZIONE del 21/06/2005 - Registro Particolare 7061 Registro Generale 14692

Pubblico ufficiale DIRIGENTE URBANISTICA COMUNE DI VITTORIA Repertorio 344 del 17/06/2005

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

2 TRASCRIZIONE del 06/12/2005 - Registro Particolare 13766 Registro Generale 27667

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 74096/6175 del 08/11/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3 ISCRIZIONE del 03/04/2007 - Registro Particolare 2183 Registro Generale 8659

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 77755/6861 del 19/03/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

a)Comunicazione n. 564 del 08/03/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data

22/02/2011.

b)Cancellazione totale eseguita in data 25/03/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993)

4 ISCRIZIONE del 21/01/2011 - Registro Particolare 171 Registro Generale 969

Pubblico ufficiale SCIFO MARIA Repertorio 15549/5212 del 20/01/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

5 TRASCRIZIONE del 19/07/2024 - Registro Particolare 9067 Registro Generale 12421

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1807 del 13/06/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

NORMATIVA URBANISTICA

Urbanisticamente l'immobile ricade nella zona territoriale OMEGENEA "E" (AGRICOLA) tessuto urbano saturo interno al centro storico del vigente P.R.G.,
Gli indici urbanistici attuali non prevedono possibilità di ampliamento di superficie e di volumetria per il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Tutto il fabbricato oggetto della presente perizia e' stato costruito in assenza di Concessione Edilizia e sanato con Concessione in sanatoria n°344 del 17/06/2005 questo e' quanto mi e' stato dato dal responsabile degli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Vittoria .La Concessione in sanatoria era corredata dal titolo sanatorio e dalle tavole grafiche redatte dal tecnico del tempo. Riconcontro se ne ha nel titolo di proprietà e dalle planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate con cui gli esecutati acquistano il fabbricato .Dal rilievo effettuato durante il sopralluogo e dal confronto delle tavole grafiche in mio possesso sono emerse alcune difformità edilizie che contrastano con la C.e. in sanatoria vigente.

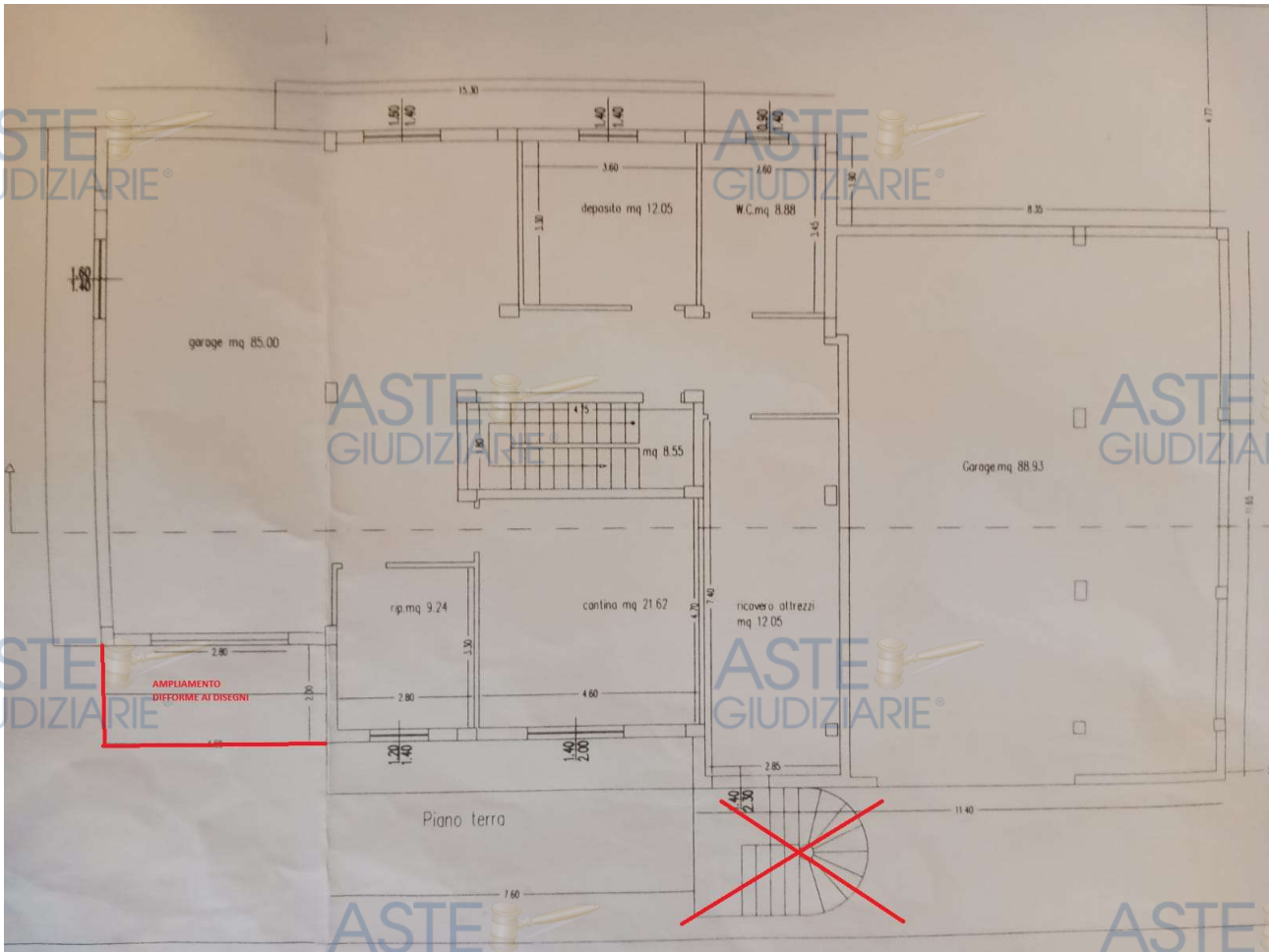
Difformità

Piano terra lotto 1

- Ampliamento a piano terra lato est del fabbricato che riguarda l'ingresso chiuso del piano

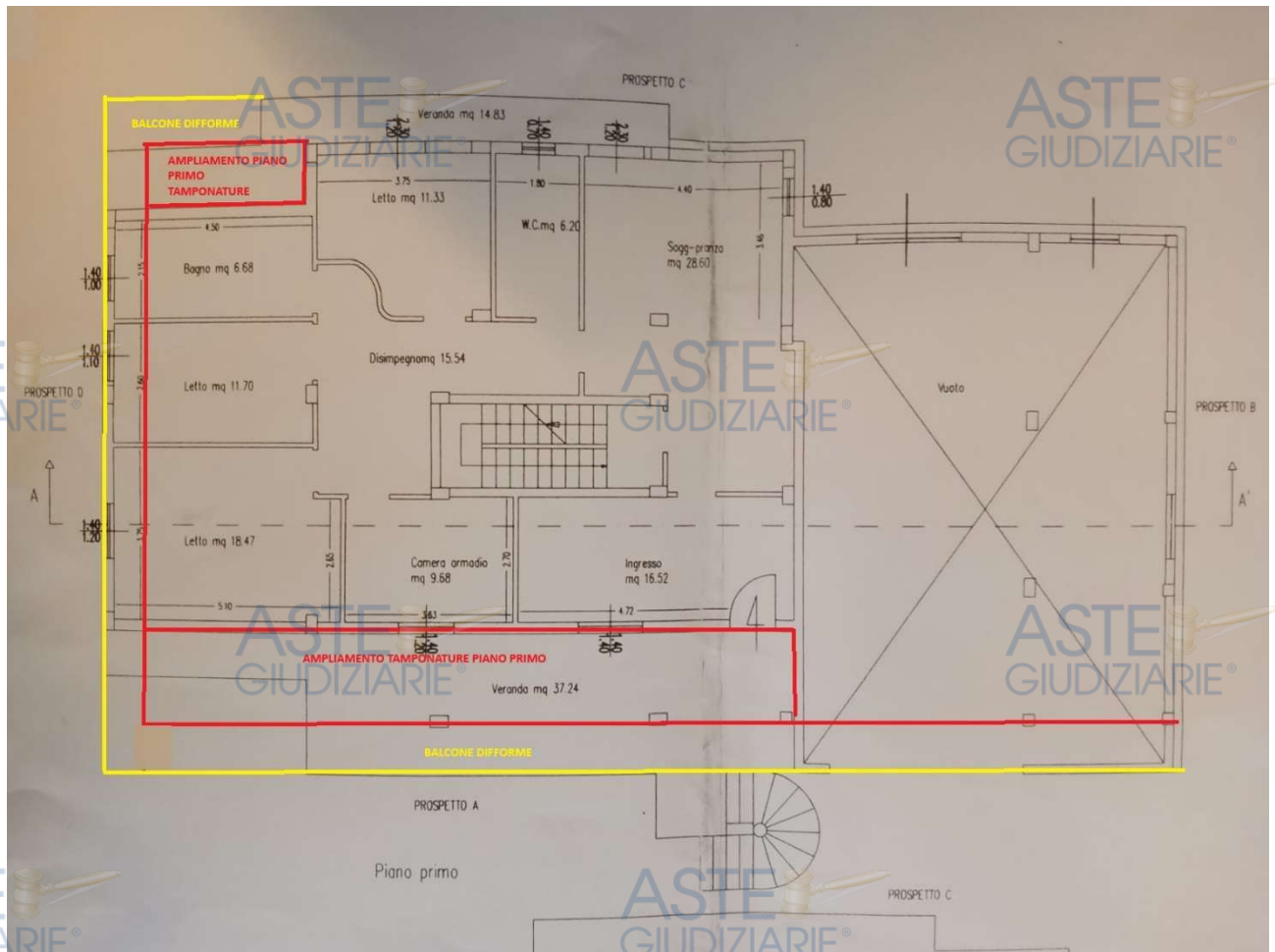
terra.

- Scala esterna prospetto sud est non esistente
- Esiste l'accesso della scala interna tramite ingresso esterno lato est fabbricato difforme dalla Pianta allegata alla Concessione
- Diversa distribuzione degli spazi interni e chiusura accesso interno della scala interna.
- Cambio della destinazione d'uso piano terra da garage ad abitazione



Piano primo – secondo lotto 2

- Arretramento piano primo tamponature lato sud
- Ampliamento tamponature lato sud -est a primo piano delle pareti non portanti di circa un metro fino al locale di sgombero.
- Arretramento a piano primo del locale di sgombero allineando alle pareti dell'abitazione.



L'immobile risulta privo di certificato di agibilità.

Regolarizzazione e stima delle difformità riscontrate

Piano terra

- La destinazione ad abitazione a piano terra non è sanabile in quanto non si rispettano le norme igienico sanitarie (altezza 2.40) quindi per regolarizzare l'immobile bisogna ripristinare la vecchia destinazione con il ripristino della chiusura dell'ingresso

anch' esso non sanabile per esubero volume .Bisogna regolarizzazione la diversa distribuzione degli ambienti interni . Per tali operazioni va presentata SCIA

- **Totale spese stimate euro 5000**

Piano Primo

- Arretramento tamponatura non portante sanabile con adeguata presentazione Scia. Arretramento locale sgombero sanabile con adeguata presentazione Scia. Ampliamento lato sud est e lato ovest non sanabile per mancanza di volume disponibile, per tale motivo per regolarizzare bisogna demolire le tamponature oggetto dell'ampliamento e ripristinare le tamponature come da disegni .
- **Totale spese stimate euro 15000**

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- a) Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- b) Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- c) Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- d) Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto 1

unita 1 – CONTRADA SERRA ROVETTO SNC (GARAGE E LOCADI SGOMBERO) Piano Terra Vittoria (RG)

Per la valutazione dell'intero immobile e quindi del lotto, si è ritenuto opportuno procedere tramite l'adozione del metodo di stima per valore di mercato con lo scopo di pervenire ad un valore quanto più attendibile e che soprattutto tenga conto delle diverse variabili economiche. Esso si avvale di indagini di mercato, presso agenzie immobiliari e banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzie delle Entrate, di valori di immobili con simili caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, presenti nella zona con riferimento all'attualità procedendo successivamente ad una mediazione di quei valori e successive correzioni. Per il tipo di immobile tale metodo è quello più in uso nella zona in cui esso è situato ed anche quello più attendibile.

Il parametro tecnico utilizzato, è stato il metro quadro .Il valore del singolo mq assegnato alla presente valutazione comprenderà anche la stima delle pertinenze scoperte attorno al fabbricato del laito solare e della strada privata che sbocca nella statale 115 .

Lotto 1 - Consistenza superficie commerciale

Destinazione	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	Coeff.	Superficie commerciale mq	Altezza m	Piano
garage	157,00	172,70	1,00	172,70	2,40	
locale sgombero	83,00	91,30	0,50	45,65	5,60	
Superficie commerciale				218,35		
Incidenza condominiale				0%		
Superficie commerciale complessiva arrotondata Lotto 1				218,00		

ABITAZIONE RUSTICA	134,00	147,40	0,50	73,70	3,00	
BALCONI	52,00	15,60	0,50	26,00		1°
Superficie commerciale				99,70		
Incidenza condominiale				0%		
Superficie commerciale complessiva arrotondata Lotto 1				100,00		

Alla luce di quanto rilevato e prima descritto dell'immobile in esame, in considerazione della sua allocazione, si è pervenuti alla determinazione dei valori base per il bene in questione a partire dai prezzi medi unitari di riferimento alle condizioni che versa allo stato attuale l'immobile. I valori di stima così determinati, sono condizionati negativamente dai costi necessari da sostenere per il ripristino dello stato regolare ed eventuali sanatorie.

Identificativo corpo	Superficie commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo	Quota in vendita %	Totale
Lotto 1					
Unità garage	218,00	500,00	€ 109.000,00	100	€ 109.000,00
Valore di stima					€ 109.000,00
spese ripristino per regolarizzazione dell'immobile					-€ 5.000,00
Valore di stima al netto delle decurtazioni					€ 104.000,00
Abbattimento forfettario a garanzia per vizi occulti				15%	-€ 15.600,00
Valore finale arrotondato Lotto 1					€ 88.400,00
Lotto 2					
Abitazione rustica	100,00	1.000,00	€ 100.000,00	100	€ 100.000,00
Valore di stima					€ 100.000,00
spese ripristino per regolarizzazione immobile					-€ 15.000,00
Valore di stima al netto delle decurtazioni					€ 85.000,00
Abbattimento forfettario a garanzia per vizi occulti				15%	-€ 12.750,00
Valore finale arrotondato Lotto 2					€ 72.300,00
			VALORE L1	VALORE L2	TOTALE
			88400	72300	160700
				EURO 160 000	ARROTONDATO

Con quanto fino adesso esposto il C.T.U. ritiene di avere risposto, in modo esauriente, al quesito posto nel mandato di incarico che considera quindi assolto, restando tuttavia a disposizione dell'autorità giudiziaria per ulteriori eventuali chiarimenti o integrazioni.

La presente relazione che si compone di:

- Allegato 1 – Scheda sintetica
- Allegato 2 – Documenti

viene trasmessa telematicamente alla cancelleria del Giudice per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ragusa dott. Carlo Di Cataldo.

Il CTU chiede la liquidazione dei propri compensi come da separata parcella spese e onorari, anch'essa trasmessa telematicamente.

Ragusa, li 12/12/2025

Il C.T.U.

(Geom.Iapichino walter)