

## TRIBUNALE DI RAGUSA

Esecuzione immobiliare n. 211/2024 R.G.

**Creditore Procedente – Dovalue S.p.A.**

**Debitore –** [REDACTED]

Custode Giudiziario – Dott. Giuseppe Cassarino

Giudice Esecutore - Dott. Antonio Pianoforte

## Relazione di consulenza

Vittoria, lì 17 dicembre 2024

Il C.T.U.

arch. Vincenzo Pitruzzello

**ALLEGATO 4 - SCHEDA SINTETICA**  
**LOTTO 1 – Consistente di due subalterni Sub. 1 e Sub. 2**

<p><b>Esecuzione Immobiliare 211/2024 contro [REDACTED] CF DFR GNN 73R43 M088I</b>  <b>Giudice Dott. – A. Pianoforte</b></p> <p style="text-align: right;"><b>Custode Giudiziario – dott. G. Cassarino</b>  <b>Esperto del procedimento – arch. Vincenzo Pitruzzello</b></p>	
<b>Diritto</b>	Unità residenziale con tipologia Duplex in Vittoria, Via R. Settimo n. 357 - Piena proprietà dell'esecutata [REDACTED] acquistata in regime di separazione dei beni.
<b>Bene</b>	Categoria A4 (Casa di tipo popolare) Piano terra ed F3 (In corso di costruzione) a piano primo. Di fatto l'unità residenziale con tipologia duplex, sia a piano terra sia a piano primo risulta rifinita in ogni parte.
<b>Ubicazione</b>	Comune di Vittoria RG - Via R. Settimo n. 357 Coordinate Geografiche (36.9433 - 14.5291)
<b>Titolarità</b>	Pervenuto all'esecutata [REDACTED] con atto del 6 maggio 2011 – Repertorio n. 115313 a rogito dott. G. Longobardo Notaio in Vittoria RG dai genitori [REDACTED] questi ultimi l'immobile è pervenuto dai coniugi [REDACTED] in forza all'atto di compravendita a rogito Notaio G. Longobardo del 3 ottobre 1978 – Repertorio n. 33572.
<b>Provenienza ventennale</b>	Si è proceduto alla verifica della continuità del ventennio, riscontrandone la regolare continuità.
<b>Dati catastali</b>	Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Ragusa, il lotto 1 è riportato al Foglio 221 – Particella 505 – Sub. 1 Categoria A4 (Casa di tipo popolare) – Superficie mq. 96 – Rendita pari ad € 174,77 e Sub. 2 Categoria F3 (in corso di costruzione) di superficie mq. 96 – Rendita 0. I dati indicati nel pignoramento sono corretti. Incongruenza rilevante tra i dati in visura e lo stato dei luoghi.
<b>Lotto</b>	Trattasi di LOTTO 1 composto da n. 2 cespiti con n. 2 subalterni sovrapposti tra loro – Sub. 1 e Sub. 2, nella medesima particella n. 505.
<b>Occupazione</b>	L'immobile oggi è adibito a residenza in forza al certificato del 4.11.2024. Risiedono la sig.ra [REDACTED].
<b>Completezza documentazione ex. Art. 567, c.2</b>	La documentazione in atti risulta completa, verificando la corrispondenza del cespite con quanto riportato sia nell'atto di pignoramento, sia nella relazione ipocatastale ex art. 567 c.p.c.
<b>Irregolarità e Abusi edilizi</b>	L'edificio residenziale è stato realizzato in assenza di Nulla Osta Edilizio alla fine degli anni '60, ad angolo fra Via R. Settimo n. 357 e Via E. Curiel n. 7 – 9, sulle particelle n. 504 e 505. In data 30 giugno 1987 – Prot. 32068 il sig. [REDACTED] faceva istanza di Concessione edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 47/85, rilasciata, successivamente, in data 8

	<p>febbraio 2011 al N. 66/SA. Con il trasferimento di proprietà (06.05.2011) dell'edificio realizzato sulla particella n. 505, [REDACTED], quest'ultima, in data 19 maggio 2011 – Prot. n. 24510, faceva istanza di Concessione edilizia per il "Completamento dei lavori a piano primo, ristrutturazione a piano terra e modifica prospetto di un immobile per civile abitazione", concessione edilizia rilasciata in data 20 luglio 2011 al n. 161. Detti lavori di ristrutturazione hanno avuto inizio in data 21 luglio 2011 – Prot. 5935 e hanno avuto termine in data 16 luglio 2012 – Prot. 5817.</p>
<b>Immobile insanabile</b>	L'immobile è urbanisticamente corretto ma catastalmente irregolare. Manca la conformità urbanistico - catastale.
<b>Titolarità Urbanistica</b>	<p>Concessione edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 47/85, rilasciata, in data 8 febbraio 2011 al N. 66/SA.</p> <p>Concessione edilizia rilasciata in data 20 luglio 2011 al n. 161.</p>
<b>Agibilità Abitabilità</b>	L'edificio residenziale composto dai due subalterni, non ha certificato di agibilità.
<b>Spese di bonifica Smaltimento di cose mobili</b>	Voce da compilare solo nell'ipotesi in cui le cose da asportare richiedano il pagamento di non esigue spese di bonifica o asporto come per eventuali rifiuti speciali e dette spese non possano ritenersi comprese nell'abbattimento del 15%.
<b>Divisibilità</b>	L'immobile pignorato, essendo in piena proprietà, non necessita di alcuna divisione.
<b>Valore di Mercato</b>	<p>€ 144.000,00</p> <p>Con l'abbattimento del 15% e la detrazione delle spese di regolarizzazione</p> <p>€ 114.400,00</p>
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	// -
<b>Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)</b>	// -
<b>Valore Canone di Mercato</b>	<p>Trattandosi di due unità sovrapposte di tipologia duplex (Sub. 1 e Sub.2) e comunicanti fra loro, il valore è stimato in</p> <p style="text-align: right;">€/mese 300,00</p>

<b>Vendibilità e motivo</b>	Il locale residenziale, di tipologia duplex, è composto da due subalterni sovrapposti il Sub. 1 a piano terra ed il Sub.2 a piano primo. La vendita dev'essere operata in unico lotto.		
<b>Vincoli</b>	Non si evincono particolari vincoli, al di fuori di quelli definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione previste per la Zona B3 – Art. 21 delle NTA.		
<b>Edilizia agevolata</b>	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata. Esso consiste in un edificio residenziale indipendente realizzato alla fine degli anni '60, sanato e successivamente ristrutturato a nuovo.		
<b>Oneri</b>	Non si rilevano oneri		
<b>APE/CDU (già detratti dal valore di stima)</b>	Trattandosi di un cespite destinato a civile abitazione, ai fini del trasferimento, previa acquisizione della conformità urbanistico – catastale, L'APE - Attestazione di Prestazione Energetica, dovrà essere redatta da un tecnico abilitato.		
<b>Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli</b>	Iscrizioni		
	Iscrizione del 10 maggio 2011 – Registro Particolare 1649 Registro Generale 8048 - Pubblico Ufficiale Longobardo Giovanni Repertorio 115317/28721 del 6 maggio 2011 - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.		
	Descrizione del tipo di Iscrizione Ipoteca volontaria concessione garanzia mutuo fondiario	Descrizione del tipo di Iscrizione //	Descrizione del tipo di Iscrizione //
	Trascrizioni		
	Trascrizione del 28 febbraio 2011 – Registro Particolare 1914 Registro Generale 3162 - Pubblico Ufficiale Comune dei Vittoria Repertorio 66 dell'8 febbraio 2011 Atto Amministrativo – Concessione Edilizia.		
	Trascrizione del 10 maggio 2011 – Registro Particolare 5058 Registro Generale 8047 - Pubblico Ufficiale Longobardo Giovanni Repertorio 115313/28718 del 6 maggio 2011 – Atto tra vivi – Compravendita.		
	Trascrizione del 4 agosto 2011 – Registro Particolare 9242 Registro Generale 14237 – Pubblico Ufficiale Comune di Vittoria Repertorio 161 del 20 luglio 2011 – Atto Amministrativo – Concessione edilizia.		
	Trascrizione del 25 marzo 2014 – Registro Particolare 2636 Registro Generale 3708 – Pubblico Ufficiale Randazzo Francesca Repertorio 3699/2620 del 20 luglio 2014 – Atto tra vivi – Costituzione di fondo patrimoniale.		
	Trascrizione dell'1 agosto 2024 – Registro Particolare 9766 Registro Generale 13293 - Pubblico Ufficiale - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa Repertorio 1843 del 15 luglio 2024 - Atto esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.		

Descrizione del tipo di Trascrizione Atto Amministrativo - Concessione Edilizia.	Descrizione del tipo di Trascrizione Atto tra vivi - Compravendita.	Descrizione del tipo di Trascrizione Atto Amministrativo - Concessione edilizia.
Descrizione del tipo di Trascrizione Atto tra vivi - Costituzione di fondo patrimoniale.	Descrizione del tipo di Trascrizione Atto esecutivo o Cautelare.	

## SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 1 – Consistente di due subalterni Sub. 1 e Sub. 2

<b>Descrizione</b>		<b>Categoria A4 – Residenza ubicata in Vittoria RG in Via R. Settimo 357 – Trattasi di una unità residenziale duplex con Sub.1 e Sub. 2 – Particella n. 505</b>		
<b>Destinazione</b>		<b>Residenziale</b>		<b>Inserire foto prospetto principale (esterno)</b>
<b>Caratteristiche</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Superficie M<sup>2</sup></b>	<b>Indice</b>	<b>Superficie Commerciale m<sup>2</sup></b>
<b>Superficie Principale</b>	<b>S1</b>	<b>Mq. 96</b>	<b>****</b>	<b>****</b>
<b>Superficie Balconi</b>	<b>SUB</b>	<b>****</b>	<b>****</b>	<b>****</b>
<b>Superficie Terrazzo</b>	<b>SUT</b>	<b>****</b>	<b>****</b>	<b>****</b>
<b>Superficie Pertinenze</b>	<b>SUP</b>	<b>****</b>	<b>****</b>	<b>****</b>
<b>Superficie Residenziale (SUP)</b>		<b>M<sup>2</sup> 96</b>		
<b>Valore di Mercato</b>		<b>€ 144.000,00</b>		
<b>Valore di Stima di Vendita Forzata</b>		<b>€ 00.000,00</b>		
<b>Valore del Canone di Mercato (se richiesto)</b>		<b>€/mese 300,00</b>		



Inserire foto degli interni



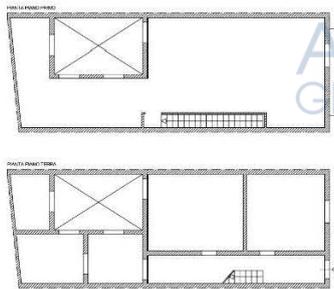
Inserire foto degli interni



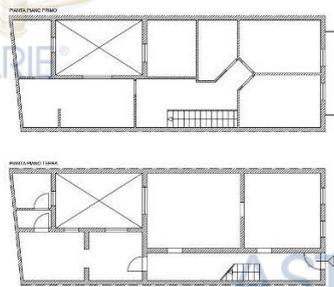
Inserire foto degli interni



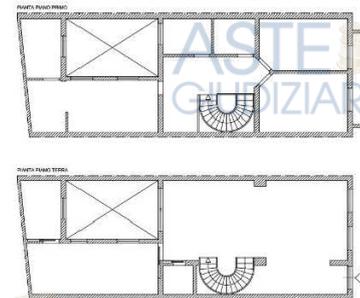
Inserire miniatura planimetria dell'immobile - Sanatoria



Inserire miniatura planimetria dell'immobile - Ristrutturazione



Inserire miniatura planimetria dell'immobile - Sopralluogo



Inserire foto Google ravvicinata con indicazione ubicazione dell'immobile



Inserire foto Google estesa con indicazione ubicazione dell'immobile



Con provvedimento del 30 settembre 2024, il sottoscritto arch. **Vincenzo Pitruzzello** nato a Vittoria RG il 28 agosto 1966, con studio professionale in Vittoria, nella Via Cavour n. 465, è stato nominato esperto C.T.U., nella **Esecuzione Immobiliare n. 211/2024** promossa dalla società **Luzzatti POP NPLS 2021 S.r.l. - Do Value S.p.A.** con sede legale in Via Bettelloni n. 2 – 20131 Milano, rappresentata e difesa dallo Studio Legale G. Cultrera in Ragusa in Via Gattamelata n. 6, contro la ██████████ residente in Vittoria RG, Via R. Settimo n. 357.

Lo scrivente, in data 1 ottobre 2024, accettando l'incarico di rispondere al mandato conferitogli, espone in appresso.

### Avviso ai debitori ed accesso ai luoghi

L'Anno Duemila Ventiquattro, il giorno 4 del mese di novembre alle ore 15,30, il sottoscritto arch. Vincenzo Pitruzzello, unitamente al dott. Giuseppe Cassarino, entrambi nominati nella procedura esecutiva N. 211/2024, si è recato presso l'immobile oggetto di esecuzione, sito in Vittoria, Via R. Settimo n. 357. Considerata la mancata notifica dell'avviso di ricevimento a mezzo AR inviata all'esecutata in data 22 ottobre 2024, si è preso atto dell'assenza della debitrice.

Lo scrivente, unitamente al Custode, riservandosi di fissare un nuovo sopralluogo per eseguire gli opportuni rilievi peritali, ha chiuso il verbale alle ore 15,50, sottoscrivendolo.

Successivamente, il giorno 21 del mese di novembre, alle ore 15,30, previo avviso alle parti, lo scrivente CTU, unitamente al Custode, è ritornato sui luoghi per eseguire i rilievi peritali. Ivi ha avuto la presenza della ██████████ e del suo rappresentante legale Avv. G. Guglielmino.

Alla presenza dei predetti, sono stati eseguiti alcuni rilievi di massima in relazione agli atti catastali, sono stati presi appunti in separato foglio e sono state scattate alcune fotografie, il tutto per far conoscere al Giudice la verità. Riservandosi di ritornare sui luoghi per eventuali ed ulteriori verifiche, lo scrivente ha chiuso il verbale alle ore 16,00, sottoscrivendolo.

(Cfr. - Verbale di accesso – Certificati di residenza, stato di famiglia)

## Premessa sull'oggetto di pignoramento

Come verificato dalla documentazione in atti e in sede di sopralluogo, mantenendo lo stesso ordine utilizzato nell'Atto di Pignoramento e dalla certificazione notarile, i cespiti consistono nei beni elencati in appresso.

- **CESPITE 1** – Foglio 221 – Particella 505 – Sub. 1 – Categoria A4 (Abitazione di tipo popolare)  
Ubicato in Vittoria, Via R. Settimo n. 357 – Piano terra di mq. 96.
- **CESPITE 2** – Foglio 221 – Particella 505 – Sub. 2 – Categoria F3 (Fabbricato in corso di costruzione) Ubicato in Vittoria, Via R. Settimo n. 357 – Piano Primo di mq. 96.

Di fatto, dalle visure storiche, si evince che il sub. 1 è a destinazione residenziale e il sub. 2 è intesa quale unità afferente al piano terra in corso di costruzione.

## Precisazioni sui cespiti ai fini della vendita in relazione all'atto di pignoramento

Come si vedrà nel prosieguo della relazione i dati catastali dovranno essere aggiornati in conformità dello stato attuale dei luoghi, in quanto il cespite oggetto di pignoramento è un'unità residenziale di tipologia duplex, con piano terra destinata a zona giorno (Sub. 1) e piano primo destinata a zona notte (Sub. 2). Alla luce dei rilievi eseguiti durante il sopralluogo e dalle verifiche fatte presso gli uffici competenti, pertanto, se ne consiglia la vendita in unico lotto.

Per una migliore comprensione della presente relazione, lo scrivente risponderà ai quesiti richiesti nel mandato conferitogli, analizzando ogni singolo subalterno dell'unità residenziale oggetto di pignoramento.

**CESPITE 1 – Foglio 221 – Particella 505 – Sub. 1 – Categoria A4** (Abitazione di tipo popolare) - Ubicato in Vittoria, Via R. Settimo n. 357 – Piano terra di mq. 96.

---

### 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 221 – Particella 505 – Sub. 1**. Ha categoria A4 (abitazione di tipo popolare) ed ha una consistenza di mq. 96 con rendita catastale di € 174,77.

Ubicata a piano terra, oggi consiste nella zona giorno di una unità residenziale duplex, collegata al piano superiore da una scala elicoidale. Detto cespite confina con proprietà [REDACTED] e Via R. Settimo. (Cfr. Estratto di mappa - Visura storica del Sub 1 - Planimetria catastale Sub.1)

### Completezza della documentazione prodotta

La documentazione in atti risulta completa e i dati del cespite corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento. Si precisa, però, che va aggiornata la conformità urbanistica a quella catastale, mediante nuova procedura DOCFA, in quanto le attuali planimetrie fanno riferimento all'unità residenziale censita nel 1971. Con la regolarizzazione saranno soppressi i due attuali subalterni, generando unico subalterno per l'intera unità duplex (piano terra – piano primo).

La procedura di aggiornamento e/o variazione catastale (PREGEO – DOCFA) dovrà essere operata da un tecnico abilitato e potrà avere un costo per competenze e spese di circa € 3.000,00.

### Proprietà del cespite in capo al debitore

Con atto del 6 maggio 2011 – Repertorio n. 115313 a rogito dott. Giovanni Longobardo Notaio in Vittoria RG, i [REDACTED]

[REDACTED] casa per civile abitazione ad area soprastante libera sulla Via R. Settimo n. 357, composta a piano terra da ingresso, soggiorno, letto, cucina con annesso WC e scala interna che conduce al piano primo da destinarsi a zona notte (...). La [REDACTED], ha acquistato l'immobile in regime di separazione di beni. (Cfr. Atto di compravendita)

Il superiore immobile è pervenuto ai venditori [REDACTED]

[REDACTED], in forza all'atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Longobardo del 3 ottobre 1978 – Repertorio n. 33572. (Cfr. Atto di compravendita)

### Iscrizioni o Trascrizioni pregiudizievoli

Dall'ispezione ipotecaria si riporta l'elenco sintetico delle formalità relativo al Catasto fabbricati, sezione urbana - Foglio 221 – Particella 505 – Subalterno 1.

1. Trascrizione del 28 febbraio 2011 – Registro Particolare 1914 Registro Generale 3162 - Pubblico Ufficiale Comune dei Vittoria Repertorio 66 dell'8 febbraio 2011 Atto Amministrativo – Concessione Edilizia.
2. Trascrizione del 10 maggio 2011 – Registro Particolare 5058 Registro Generale 8047 - Pubblico Ufficiale Longobardo Giovanni Repertorio 115313/28718 del 6 maggio 2011 – Atto tra vivi – Compravendita.
3. Iscrizione del 10 maggio 2011 – Registro Particolare 1649 Registro Generale 8048 - Pubblico Ufficiale Longobardo Giovanni Repertorio 115317/28721 del 6 maggio 2011 - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
4. Trascrizione del 4 agosto 2011 – Registro Particolare 9242 Registro Generale 14237 – Pubblico Ufficiale Comune di Vittoria Repertorio 161 del 20 luglio 2011 – Atto Amministrativo – Concessione edilizia.
5. Trascrizione del 25 marzo 2014 – Registro Particolare 2636 Registro Generale 3708 – Pubblico Ufficiale Randazzo Francesca Repertorio 3699/2620 del 20 luglio 2014 – Atto tra vivi – Costituzione di fondo patrimoniale.
6. Trascrizione dell'1 agosto 2024 – Registro Particolare 9766 Registro Generale 13293 - Pubblico Ufficiale - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa Repertorio 1843 del 15 luglio 2024 - Atto esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili. (Cfr. Ispezione ipotecaria Sub.1)

Il cespite contrassegnato con subalterno 1, oggi non è altro che il piano terra di una unità residenziale con tipologia edilizia duplex, con ingresso da Via R. Settimo n. 357.

Dagli atti consultati presso gli uffici del Comune di Vittoria, detto subalterno è parte di un edificio residenziale realizzato in assenza di Nulla Osta Edilizio, probabilmente alla fine degli anni '60, ad angolo fra Via R. Settimo n. 357 e Via E. Curiel n. 7 – 9, sulle particelle n. 504 e 505.

In data 30 giugno 1987 – Prot. 32068 il sig. [REDACTED] (padre dell'esecutata) faceva istanza di Concessione edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 47/85, per regolarizzare l'intero edificio d'angolo. Concessione rilasciata, dopo qualche tempo, in data 8 febbraio 2011 al N. 66/SA.

Con il trasferimento di proprietà dell'edificio realizzato sulla particella n. 505, (06.05.2011) alla figlia [REDACTED], quest'ultima, in data 19 maggio 2011 – Prot. n. 24510, faceva istanza di Concessione edilizia per il "*Completamento dei lavori a piano primo, ristrutturazione a piano terra e modifica prospetto di un immobile per civile abitazione*", concessione edilizia rilasciata in data 20 luglio 2011 al n. 161. Detti lavori di ristrutturazione hanno avuto inizio in data 21 luglio 2011 – Prot. 5935 e hanno avuto termine in data 16 luglio 2012 – Prot. 5817.

Lo scrivente, alla luce dei rilievi peritali eseguiti durante i sopralluoghi, in relazione agli elaborati grafici consultati presso gli uffici competenti, nonché dalla testimonianza dei proprietari, ha avuto riscontro della rispondenza di massima degli ambienti, ma con alcune difformità, peraltro strutturali, rispetto al progetto di cui alla citata concessione edilizia n. 161/2011.

Come accennato, il piano terra ha una superficie utile di circa mq. 90,00. Esso consta di un ambiente unico adibito a zona giorno con un ingresso – soggiorno – pranzo di mq. 51,60, un piccolo bagno ricavato nel sottoscala di mq. 2,25, una cucina – pranzo di mq. 17,45 con annessa lavanderia di mq. 5,83. Dal soggiorno, una scala elicoidale conduce al piano primo destinato a zona notte. In buono stato conservativo, l'immobile è dotato di impianto idro – termo – sanitario e di climatizzazione, e a piano terra è illuminato ed aerato dalle finestre sul prospetto di Via R. Settimo e sul cavedio interno di mq. 14,10. (Cfr. **Planimetria reale e Allegati fotografici**).

Fatte le opportune premesse e considerazioni, occorre precisare che la ristrutturazione eseguita nell'unità residenziale, ha comportato modifiche alle strutture in muratura che non sarebbero state

autorizzate dall'ufficio del Genio Civile. Gli elaborati grafici allegati alla C.E. n. 161/2011 non corrispondono allo stato esistente dei luoghi. Ciò comporta una mancanza di conformità fra la pratica urbanistica giacente agli atti, lo stato esistente e, di conseguenza, la planimetria catastale.

Tuttavia, nell'ambito della regolarizzazione della pratica finalizzata alla conformità urbanistico – catastale, si dovrà predisporre una SCIA – Segnalazione Certificata Inizio Attività in Sanatoria, allegando un CIS – Certificato Idoneità Sismica a firma di tecnico abilitato previo deposito della pratica al Portale di Sismica del Genio Civile.

Sulla terrazza di copertura, non accessibile dai piani, utilizzando la veduta aerea (Google Maps), si intravedono dei pannelli termo - isolanti a salvaguardia degli ambienti sottostanti.

Dopo la regolarizzazione della pratica urbanistica, si dovrà provvedere alla variazione catastale mediante procedura DOCFA come citato nel precedente paragrafo.

Per la regolarizzazione della pratica urbanistico – strutturale, si prevede un importo totale per competenze e spese vive di circa € 5.000,00.

### **Accertamento di eventuali vincoli**

L'edificio di cui fa parte il cespite, nel PRG del Comune di Vittoria, ricade nella Zona B3 – Zona territoriale Omogenea residenziale – art. 21 delle Norme tecniche di attuazione. Detta zona “(...) *comprende le parti del centro urbano di Vittoria destinate alla residenza e alle attrezzature ad essa connesse, comprese le attività legate al commercio al minuto, gli uffici pubblici e privati, ecc (...)*”.

In forza all'ubicazione del cespite, in relazione alla destinazione urbanistica sopra descritta, non si evincono altri vincoli particolari. L'edificio, infatti, sito ad angolo tra Via R. Settimo e la Via E. Curiel, nella zona Sud – Est della città di Vittoria, in prossimità della Zona fieristica Emaia, negli anni è stato integrato nel tessuto urbano periferico della città. La destinazione d'uso prevalente nella Zona B3 è quella residenziale. **(Cfr. PRG Stralcio Zona B3)**

## 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. Dai rilievi eseguiti durante il sopralluogo e dagli elementi acquisiti in occasione dell'accesso agli atti, il subalterno 1 consiste nella zona giorno a piano terra di un edificio con tipologia edilizia Duplex, collegato al Subalterno 2 da una scala elicoidale in acciaio e vetro. (Cfr. Fotografie di riferimento Sub. 1).

## Barriere architettoniche e agibilità dei locali

Trattandosi di un cespite a piano terra, oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria e successiva Concessione Edilizia per intervento di ristrutturazione, va da se che sia riconosciuta l'accessibilità e l'adattabilità ai sensi della L.13/89 e ss.mm.ii. Tuttavia, per quanto verificato agli atti giacenti in archivio, l'unità residenziale risulta priva del certificato di Abitabilità/agibilità. La procedura SCA – Segnalazione Certificata Agibilità, potrà essere richiesta solo dopo l'acquisizione della conformità Urbanistico – catastale corredata dai vari allegati e certificazioni.

## Eventuali accertamenti di natura condominiale

Considerando la tipologia edilizia del cespite e la sua destinazione d'uso, esso non è assimilabile ad un edificio condominiale. Si tratta, infatti, di unità residenziale indipendente, di tipologia Duplex, con zona giorno a piano terra e zona notte a piano primo.

## Eventuali verifiche dei terzi occupanti

Durante l'accesso, unitamente al custode giudiziario, è stato appurato che l'edificio di cui fa parte il cespite contrassegnato al Sub. 1, è abitato esclusivamente dalla [REDACTED] e famiglia. Tutti residenti come da certificato, rilasciato in data 4 novembre 2024.

Durante l'accesso non si è avuto riscontro di elementi tali da ipotizzare eventuali terzi occupanti.

## Eventuali verifiche su provvedimenti di assegnazione al coniuge

Avendo accertato che il cespite è di proprietà della sig.ra [REDACTED], come peraltro riportato agli atti di trasferimento, lo scrivente non ha riscontrato provvedimenti tali da ipotecare 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. Le prime riguardano le caratteristiche proprie del cespite, quali l'ubicazione, lo stato conservativo, ecc. Le seconde riguardano i fattori ambientali che interessano la zona nella quale sorge il cespite, quali la vicinanza ad eventuali parchi o zone fieristiche, ecc. Nella dottrina estimativa, il criterio adottato terrà conto, quindi, dei parametri che potranno influenzare positivamente e/o negativamente il valore commerciale dell'immobile.

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 del cespite. Trattandosi di un immobile realizzato alla fine degli anni '60 e oggetto di ristrutturazione a nuovo fra il 2011 e il 2012, l'unità residenziale ha un buono stato conservativo con delle buone rifiniture interne ed esterne. Di contro, le difformità appurate durante i rilievi peritali, nonché quelle riscontrate nella documentazione agli atti, possono pregiudicarne il valore commerciale. Quanto alle caratteristiche estrinseche, malgrado la sua ubicazione ricada in una zona semi periferica della città, si riconosce la favorevole vicinanza all'area fieristica sull'asse stradale Vittoria – Scoglitti.

Fatte le opportune premesse e considerazioni, avendo avuto modo di consultare alcune agenzie immobiliari della zona, in un determinato tempo, lo scrivente ritiene di poter definire un prezzo pari ad € 750,00/mq. Tale valore è peraltro verificato dai valori attuali riportati dall'OMI - Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relativi alle abitazioni di tipo economico, il cui intervallo

prevede un valore minimo di circa € 710,00 al metro quadro ed un valore massimo di circa € 1000,00 al metro quadro.

Per quanto sopra esposto e per quanto rilevato in sede di accesso, si definisce il costo al metro quadrato che, a giudizio di chi scrive, può ammontare a circa **€ 750,00/mq**

Superficie catastale del Sub. 1 mq. 96 x € 750,00 = € 72.000,00

**Il valore commerciale del cespite al Sub. 1, è stimato in € 72.000,00**

### 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 € 72.000,00 x 15% = € 10.800,00.

**Nuovo valore del cespite € 72.000,00 - € 10.800,00 = € 61.200,00**

### Operazioni di vendita

Trattandosi di un cespite adibito a residenza duplex, il cui piano terra consiste nella zona giorno a servizio della zona notte al piano superiore, è consigliabile operare la vendita in unico lotto.

### Quote di pertinenza del debitore

Come appurato negli atti di provenienza del bene, la proprietà del cespite risulta alla sig.ra

proprietaria per 1/1, acquistato in regime di separazione dei beni.

### Attestato di Prestazione Energetica - APE

Trattandosi di un cespite destinato a civile abitazione, ai fini del trasferimento, previa acquisizione della conformità urbanistico - catastale, L'APE - Attestazione di Prestazione Energetica, dovrà essere redatta da un tecnico abilitato.



## Riepilogo generale e conclusioni



Alla luce delle citate premesse e considerazioni sulla natura del cespite pignorato, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, nonché della sua regolarità, nonché conformità urbanistica e catastale. Il cespite contrassegnato al **Foglio 221 – Particella 505 – Sub. 1**



A giudizio dello scrivente, ha un valore commerciale pari ad **€ 72.000,00**



Con l'abbattimento forfettario del valore venale del 15% per vizi occulti sarà di **€ 61.200,00**



**CESPITE 2 – Foglio 212 – Particella 505 – Sub. 2** – Categoria F3 (Fabbricato in corso di costruzione) Ubicato in Vittoria, Via R. Settimo n. 357 – Piano Primo di mq. 96.

---

### 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 221 – Particella 505 – Sub. 2**. Ha categoria F3 (Unità afferenti edificate in corso di costruzione) ed ha una consistenza pari a 0.

Ubicata a piano primo, oggi consiste nella zona notte dell’unità residenziale duplex, collegata al piano terra da una scala elicoidale. Come il Sub. 1, detto cespite confina con proprietà [REDACTED] e Via R. Settimo. (Cfr. Estratto di mappa - Visura storica del Sub 2 - Planimetria catastale Sub.2)

### Completezza della documentazione prodotta

La documentazione in atti risulta completa e i dati del cespite corrispondono ai dati riportati nell’atto di pignoramento. Come per il Sub. 1, va aggiornata la conformità urbanistica a quella catastale, mediante nuova procedura DOCFA, in quanto le attuali planimetrie fanno riferimento all’unità residenziale censita nel 1971. Con la regolarizzazione saranno soppressi i due subalterni, generando unico subalterno per l’intera unità duplex (piano terra – piano primo).

### Proprietà del cespite in capo al debitore

Con atto del 6 maggio 2011 – Repertorio n. 115313 a rogito dott. Giovanni Longobardo Notaio in Vittoria RG, i [REDACTED], vendevano alla [REDACTED] casa per civile abitazione ad area soprastante libera sulla Via R. Settimo n. 357, composta a piano terra da ingresso, soggiorno, letto, cucina con annesso WC e scala interna che conduce al piano primo da destinarsi a zona notte (...). [REDACTED], ha acquistato l’immobile in regime di separazione di beni. (Cfr. Atto di compravendita)

Il superiore immobile è pervenuto ai venditori [REDACTED], dai i coniugi [REDACTED], in forza all'atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Longobardo del 3 ottobre 1978 – Repertorio n. 33572. (Cfr. Atto di compravendita)

### Iscrizioni o Trascrizioni pregiudizievoli

Dall'ispezione ipotecaria si riporta l'elenco sintetico delle formalità relativo al Catasto fabbricati, sezione urbana - Foglio 221 – Particella 505 – Subalterno 2.

7. Trascrizione del 28 febbraio 2011 – Registro Particolare 1914 Registro Generale 3162 - Pubblico Ufficiale Comune dei Vittoria Repertorio 66 dell'8 febbraio 2011 Atto Amministrativo – Concessione Edilizia.

8. Trascrizione del 10 maggio 2011 – Registro Particolare 5058 Registro Generale 8047 - Pubblico Ufficiale Longobardo Giovanni Repertorio 115313/28718 del 6 maggio 2011 – Atto tra vivi – Compravendita.

9. Iscrizione del 10 maggio 2011 – Registro Particolare 1649 Registro Generale 8048 - Pubblico Ufficiale Longobardo Giovanni Repertorio 115317/28721 del 6 maggio 2011 - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

10. Trascrizione del 4 agosto 2011 – Registro Particolare 9242 Registro Generale 14237 – Pubblico Ufficiale Comune di Vittoria Repertorio 161 del 20 luglio 2011 – Atto Amministrativo – Concessione edilizia.

11. Trascrizione del 25 marzo 2014 – Registro Particolare 2636 Registro Generale 3708 – Pubblico Ufficiale Randazzo Francesca Repertorio 3699/2620 del 20 luglio 2014 – Atto tra vivi – Costituzione di fondo patrimoniale.

12. Trascrizione dell'1 agosto 2024 – Registro Particolare 9766 Registro Generale 13293 - Pubblico Ufficiale - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa Repertorio 1843 del 15 luglio 2024 - Atto esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili. (Cfr. Ispezione ipotecaria Sub. 2)

Il cespite contrassegnato con subalterno 2, oggi non è altro che il piano primo di una unità residenziale con tipologia edilizia duplex con ingresso da Via R. Settimo n. 357.

In origine terrazza di copertura allo stato rustico, dagli atti giacenti presso gli uffici del Comune di Vittoria, detto subalterno è parte di un edificio residenziale realizzato in assenza di Nulla Osta Edilizio, probabilmente alla fine degli anni '60, ad angolo fra Via R. Settimo n. 357 e Via E. Curiel n. 7 – 9, sulle particelle n. 504 e 505.

In data 30 giugno 1987 – Prot. 32068 il [REDACTED] [REDACTED] ) faceva istanza di Concessione edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 47/85, rilasciata, successivamente, in data 8 febbraio 2011 al N. 66/SA.

Con il trasferimento di proprietà dell'edificio realizzato sulla particella n. 505, alla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], in data 19 maggio 2011 – Prot. n. 24510, faceva istanza di Concessione edilizia per lavori di completamento, ristrutturazione e modifica dei prospetti del cespite oggetto di pignoramento, concessione edilizia rilasciata in data 20 luglio 2011 al n. 161. Detti lavori di ristrutturazione hanno avuto inizio in data 21 luglio 2011 – Prot. 5935 e hanno avuto termine in data 16 luglio 2012 – Prot. 5817.

Lo scrivente, alla luce dei rilievi peritali eseguiti durante i sopralluoghi, in relazione agli elaborati grafici consultati presso gli uffici competenti, ha avuto riscontro della rispondenza di massima degli ambienti, ma sono state evidenziate alcune difformità, peraltro strutturali, rispetto al progetto di cui alla citata concessione edilizia n. 161/2011.

Il piano primo, quale zona notte dell'unità residenziale, ha una superficie utile di circa mq. 84. Esso consta di un disimpegno centrale in prossimità della scala elicoidale, che dà accesso a due camere da letto rispettivamente di mq. 13,20 e mq. 11,90, un bagno di mq. 4,53, un ripostiglio di mq. 3,97, una camera letto – cabina armadio di mq. 17,19 ed un bagno di mq. 5,83. In buono stato conservativo, l'immobile è dotato di impianto idro – termo – sanitario e di climatizzazione e a piano terra è illuminato ed aerato dalle finestre sul prospetto di Via R. Settimo e sul cavedio interno di mq. 14,10. (Cfr. Planimetria reale e Allegati fotografici).

Fatte le opportune premesse e considerazioni, come per il Sub. 1., occorre precisare che la ristrutturazione eseguita nell'unità residenziale ha comportato modifiche alle strutture in muratura che non sarebbero state autorizzate dall'ufficio del Genio Civile. Gli elaborati grafici allegati alla C.E. n. 161/2011 non corrispondono allo stato esistente dei luoghi. Ciò comporta una mancanza di conformità fra la pratica urbanistica giacente agli atti, lo stato esistente e, di conseguenza, la planimetria catastale. Tuttavia, nell'ambito della regolarizzazione della pratica finalizzata alla conformità urbanistico – catastale, si dovrà predisporre una SCIA – Segnalazione Certificata Inizio Attività in Sanatoria, allegando un CIS – Certificato Idoneità Sismica a firma di tecnico abilitato previo deposito della pratica al Portale di Sismica del Genio Civile.

Sulla terrazza di copertura, non accessibile dai piani, utilizzando la veduta aerea (Google Maps), si intravedono dei pannelli isolanti a salvaguardia degli ambienti sottostanti.

Dopo la regolarizzazione della pratica urbanistica, si dovrà provvedere alla variazione catastale mediante procedura DOCFA come citato nel precedente paragrafo. **(Cfr. Planimetria reale - Allegati fotografici).**

### **Accertamento di eventuali vincoli**

L'edificio di cui fa parte il cespite, nel PRG del Comune di Vittoria, ricade nella Zona B3 – Zona territoriale Omogenea residenziale – art. 21 delle Norme tecniche di attuazione. Detta zona *“(…) comprende le parti del centro urbano di Vittoria destinate alla residenza e alle attrezzature ad essa connesse, comprese le attività legate al commercio al minuto, gli uffici pubblici e privati, ecc (…)*”.

In forza all'ubicazione del cespite, in relazione alla destinazione urbanistica sopra descritta, non si evincono vincoli particolari. L'edificio, infatti, sito ad angolo tra Via R. Settimo e la Via E. Curiel, nella zona Sud – Est della città di Vittoria, in prossimità della Zona fieristica Emaia, negli anni è stato integrato nel tessuto urbano periferico della città. La destinazione d'uso prevalente nella citata Zona B3 è quella residenziale. **(Cfr. PRG Stralcio Zona B3 e NTA)**

### 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. Dai rilievi eseguiti durante il sopralluogo e dagli elementi acquisiti in occasione dell'accesso agli atti, il subalterno 2 consiste nella zona notte a piano primo collegato al piano terra (Sub. 1) da una scala elicoidale in acciaio e vetro. (Cfr. **Fotografie di riferimento**).

### Barriere architettoniche e agibilità dei locali

Trattandosi di un cespite a piano primo, oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria e successiva Concessione Edilizia per intervento di ristrutturazione, va da se che sia riconosciuta l'accessibilità e l'adattabilità ai sensi della L.13/89 e ss.mm.ii. Tuttavia, per quanto verificato agli atti giacenti in archivio, l'unità residenziale risulta priva del certificato di agibilità. La procedura SCA – Segnalazione Certificata Agibilità, potrà essere richiesta solo dopo l'acquisizione della conformità Urbanistico – catastale corredata dai vari allegati e certificazioni.

### Eventuali accertamenti di natura condominiale

Considerando la tipologia edilizia del cespite e la sua destinazione d'uso, esso non è assimilabile ad un edificio condominiale. Si tratta infatti di unità residenziale con tipologia Duplex, con zona giorno a piano terra e zona notte a piano primo.

### Eventuali verifiche dei terzi occupanti

Durante l'accesso, unitamente al custode giudiziario, è stato appurato che l'edificio di cui fa parte il cespite contrassegnato al Sub. 2, è abitato esclusivamente dalla [REDACTED] e famiglia. Tutti residenti come da certificato rilasciato in data 4 novembre 2024. Durante l'accesso non sono stati accertati elementi tali da ipotizzare eventuali terzi occupanti.

## Eventuali verifiche su provvedimenti di assegnazione al coniuge

Avendo accertato che il cespite è di proprietà della sig.ra [REDACTED] come peraltro riportato agli atti di trasferimento, lo scrivente non ha riscontrato provvedimenti tali da ipotecare 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. Le prime riguardano le caratteristiche proprie del cespite, quali l'ubicazione, lo stato conservativo, ecc. Le seconde riguardano i fattori ambientali che interessano la zona nella quale sorge il cespite, quali la vicinanza ad eventuali parchi, o zone fieristiche, ecc. Nella dottrina estimativa, il criterio adottato terrà conto, quindi, dei parametri che potranno influenzare positivamente e/o negativamente il valore commerciale dell'immobile.

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, necessarie alla regolarizzazione del cespite.

Trattandosi di un immobile realizzato alla fine degli anni '60 e oggetto di ristrutturazione a nuovo fra il 2011 e il 2012, l'unità residenziale ha un buono stato conservativo con delle buone rifiniture interne ed esterne. Di contro, le difformità appurate durante i rilievi peritali, nonché riscontrate nella documentazione agli atti, possono pregiudicarne il valore commerciale. Quanto alle caratteristiche estrinseche, malgrado la sua ubicazione ricada in una zona semi periferica della città, si riconosce la favorevole vicinanza all'area fieristica sull'asse stradale Vittoria – Scoglitti.

Fatte le opportune premesse e considerazioni, avendo avuto modo di consultare alcune agenzie immobiliari della zona, in un determinato tempo, lo scrivente ritiene di poter definire un prezzo pari ad **€ 750,00/mq**. Tale valore è peraltro verificato dai valori attuali riportati dall'OMI - Osservatorio

Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relativi alle abitazioni civili, il cui intervallo prevede un valore minimo di circa € 710,00 al metro quadro ed un valore massimo di circa € 1000,00 al metro quadro.

Per quanto sopra esposto e per quanto rilevato in sede di accesso, si definisce il costo al metro quadrato che, a giudizio di chi scrive, può ammontare a circa **€ 750,00/mq**

Superficie catastale del Sub. 2 mq. 96 x € 750,00 = € 72.000,00

**Il valore commerciale del cespite al Sub. 1, è stimato in € 72.000,00**

### 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 € 72.000,00 x 15% = € 10.800,00.

**Nuovo valore del cespite € 72.000,00 - € 10.800,00 = € 61.200,00**

### Operazioni di vendita

Trattandosi di un cespite adibito a residenza duplex, il cui piano terra consiste nella zona giorno a servizio del piano superiore, 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 alla sig.ra

proprietaria per 1/1, acquistato in regime di separazione dei beni.

### Attestato di Prestazione Energetica - APE

Trattandosi di un cespite destinato a civile abitazione, ai fini del trasferimento, previa acquisizione della conformità urbanistico - catastale, L'APE - Attestazione di Prestazione Energetica, dovrà essere redatta da un tecnico abilitato.

**Riepilogo generale e conclusioni**

Alla luce delle citate premesse e considerazioni sulla natura del cespite pignorato, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, nonché della sua regolarità, nonché conformità urbanistica e catastale. Il cespite contrassegnato al **Foglio 221 – Particella 505 – Sub. 1**

A giudizio dello scrivente, ha un valore commerciale pari ad **€ 72.000,00**

Con l'abbattimento forfettario del valore venale del 15% per vizi occulti sarà di **€ 61.200,00**

**LOTTO UNICO**

**Foglio 221 – Particella 505 – Sub. 1**

A giudizio dello scrivente, ha un valore commerciale pari ad **€ 72.000,00**

Con l'abbattimento forfettario del valore venale del 15% per vizi occulti sarà di **€ 61.200,00**

**Foglio 221 – Particella 505 – Sub. 2**

A giudizio dello scrivente, ha un valore commerciale pari ad **€ 72.000,00**

Con l'abbattimento forfettario del valore venale del 15% per vizi occulti sarà di **€ 61.200,00**

Sommando i valori ridotti del 15%, rispettivamente del **Sub. 1 e Sub. 2, il valore commerciale del LOTTO 1 sarà pari ad € 122.400,00.** Da tale importo saranno detratte le spese per la regolarizzazione delle pratiche relative all'acquisizione della conformità urbanistico – catastale, finalizzate al trasferimento del bene. A tal proposito si avrà  $€ 122.400,00 - € 8.000,00 = € 114.400,00$ .

Il valore del LOTTO 1, a giudizio di chi scrive, è pari ad

**€ 144.000,00**

Con l'abbattimento forfettario del valore venale del 15% per vizi occulti e detraendo le spese per la regolarizzazione sarà di

**€ 114.400,00**

Orbene, avendo appurato che il LOTTO 1 è composto da due subalterni collegati tra loro, all'epoca con destinazione e natura diversa, ma oggi ben rifiniti in ogni parte, si può concludere che il valore commerciale stimato è stato formulato in forza alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile nella sua completezza, così come si presenta allo stato attuale.

Il sottoscritto, infine, fa presente che il giudizio di stima è dato in funzione delle oscillazioni del mercato immobiliare, in relazione al periodo storico in cui è formulata la stima e, pertanto, può risentire di variazioni talvolta sostanziali. Si precisa che, con Sentenza n. 21569/2016, i valori OMI costituiscono solo uno "(...) strumento di ausilio ed indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa (...)" e come tali idonei a "condurre indicazioni di valori di larga massima" (Cassazione Sez. 6 – 5, Ordinanza n. 257070 del 21.12.2015).

Per quanto sopra esposto, lo scrivente CTU, avendo adempiuto al mandato conferitogli, resta disponibile per qualsivoglia chiarimento in merito alla presente relazione.

Vittoria, li 17 dicembre 2024

II CTU

arch. Vincenzo Pitruzzello