

**SCHEDA SINTETICA IMMOBILE**



**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 265 / 2024**

**PROMOSSA DA :**

**CONTRO :**

**GIUDICE RELATORE :** Dott. Antonio PIANOFORTE

**Consulente Tecnico di Ufficio :**

**Custode Giudiziario :** Avv. Rosario MARANGIO



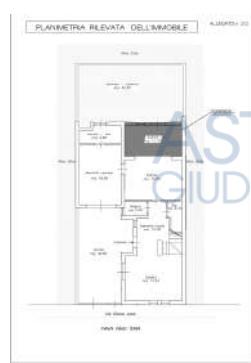
<b>Bene</b>	<i>Cespite unico costituito da :</i> <i>Villetta a schiera a confine laterali con altre abitazioni simili che si sviluppa per due piani fuori terra e copertura inclinata a due falde con sottotetto accessibile e garage a P.T. di diretta pertinenza;</i>
<b>Ubicazione</b>	<i>Comune di Vittoria (RG) – Via E. Lena n. 8/A Lat. 36°56'37" - Long. 14°30'35"</i>
<b>Titolarità</b>	- <i>L'edificio appartenerre per la proprietà superficiaria:</i>  <i>- Per la proprietà dell'area:</i>
<b>Provenienza</b> <b>Ventennale</b>	<i>Dall'esame della scrittura notarile si riscontra regolare continuità nel ventennio.</i>
<b>Dati catastali</b>	<i>Immobile censito al N.C.E.U. di Vittoria al Foglio 118 mappale 986: sub. 5, p.T-1-2 - Cat. A/3, cl. 3, vani 8 Rendita catastale € 433,82; sub. 29, p.T, Cat. C/6, cl. 3, mq 24, Rendita Catastale Euro 63,21;</i>
<b>Lotti</b>	<i>Unico</i>
<b>Occupazione</b>	<i>Occupato dagli stessi esecutati come residenza principale</i>
<b>Completezza</b> <b>documentazione</b>	<i>La documentazione in atti risulta completa</i>
<b>Irregolarità e Abusi</b>	<i>Risultano difformità urbanistiche e catastali per ampliamento a piano terra e modifiche interne ai piani Terra e Secondo.</i>
<b>Titolarità Urbanistica</b>	<i>Per l'immobile in oggetto è stata rilasciata Concessione Edilizia dal Comune di Vittoria n. 234 del 14/05/2002 succ. C.E. per variante n° 382 del 08/08/2003 e D.I.A. prot. 38244 del 07/08/2006.</i>



<b>Divisibilità</b>	<i>L'immobile riportato come cespita unico per come è composto non si presta a una facile suddivisione.</i>
<b>Valore di mercato</b>	<b>€ 169.400,00 ;</b>
<b>Valore di vendita Forzata</b>	<b>€ € 144.400,00;</b>
<b>Vendibilità e motivo</b>	<i>L'edificio è ubicato in zona decentrata del Comune di Vittoria zona di nuova espansione. Dal punto di vista commerciale risulta un bene abbastanza appetibile di mercato per la sua posizione e consistenza e rifinitura.</i>
<b>Vincoli</b>	<i>Detto immobile, come si rileva dalla relazione notarile, alla data del 06/12/2024 risulta essere libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie ad eccezione delle seguenti formalità;</i>
<b>Edilizia Agevolata</b>	<i>L'immobile ricade in regime di edilizia agevolata .</i>
<b>Oneri</b>	<i>L'importo stimato di vendita è già detratto dagli oneri di spesa per la regolarizzazione dello stesso</i>
<b>APE – Libretto di manutenzione</b>	<i>Per la redazione dell'APE si stima un costo di € 300,00; per la redazione e del libretto dell'impianto e accatastamento al registro regionale degli impianti si stima un costo di € 250,00;</i>
<b>Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli</b>	<p><b>Ipoteca n. 594 del 29/04/2024</b> in rinnovazione dell'Ipoteca Volontaria n. 3416 del 04/05/2004 a favore di</p> <p>contro: con sede a Vittoria,</p> <p style="text-align: right;">per Euro 3.966.388,00 di cui Euro 1.983.194,00 per capitale; rimborso in 20 anni come da atto notarile pubblico a rogito del Dott. Longobardo Giovanni in Vittorio del 29/04/2004 rep. 106331. -</p> <p><b>Ipoteca Volontaria n. 1189 del 22/02/2007</b> a favore società per azioni con sede a Palermo; contro:</p> <p style="text-align: right;">per Euro 298.945,50 di cui Euro 199.297,00 per capitale; rimborso in 20 anni come da atto notarile pubblico a rogito del Dott. Longobardo Giovanni in Vittorio del 14/02/2007 rep. 110481/26462.</p> <p><b>Pignoramento Immobiliare n. 1884 del 28/02/2011</b> a favore nato a Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Ragusa, in data 28/07/2010 rep.837/2010.</p> <p><b>Pignoramento Immobiliare n. 14802 del 04/12/2024</b> a favore: , Pubblico Ufficiale: Utep C/o Tribunale Di Ragusa, in data 05/10/2024 rep.2588.</p>

## SCHEDA IMMOBILE

<b>Descrizione</b>	<i>Immobile per Civile Abitazione - P.T.-1°-2°</i>		
<b>Ubicazione</b>	<i>Comune di Vittoria - Via E. Lena n.8 / A</i>		
<b>Destinazione</b>	<b>Abitazione</b>		
Dati catastali	NTCU Foglio 118 p.la 986 sub. 5 – Abitazione A/3 – vani 8 – 162 mq sub 29 – Garage C/6 – mq 24		
Destinazione d'uso	Abitazione	Garage	Verande esterne e Cortili
Superficie mq	163,74	21.55	96.55
<b>VALORE DI MERCATO</b>		TOT. € 169.400,00	
<b>VALORE DI STIMA DI VENDITA FORZATA</b>		TOT. € 143.400,00	





## TRIBUNALE DI RAGUSA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 265 / 2024



PROMOSSA DA :

CONTRO :

GIUDICE RELATORE : Dott. Antonio PIANOFORTE

Consulente Tecnico di Ufficio :

Custode Giudiziario : Avv. Rosario MARANGIO

## RELAZIONE DEL CTU



COMISO li 12/03/2025

IL C.T.U.



## SOMMARIO

- |   |         |
|---|---------|
| <b>1. PREMESSA</b>                      | pag. 3  |
| <b>2. ACCESSO AGLI ATTI</b>             | pag. 3  |
| <b>3. IMMOBILI PIGNORATI</b>            | pag. 4  |
| <b>4. SOPRALLUOGHI E ACCERTAMENTI</b>   | pag. 4  |
| <b>5. SPECIFICHE SUL BENE PIGNORATO</b> | pag. 5  |
| <b>6. STIMA DEL BENE PIGNORATO</b>      | pag. 9  |
| <b>7. CONCLUSIONI</b>                   | pag. 11 |
| <b>8. ALLEGATI</b>                      | pag. 12 |



## TRIBUNALE DI RAGUSA



Procedura Esecutiva immobiliare (CARTABIA), numero di Ruolo generale:

55/2024 promossa da:

contro:

Ill.mo sig. Giudice istruttore dell'Esecuzione Dott. Antonio PIANOFORTE  
della Sezione Civile del Tribunale di Ragusa

### 1. PREMESSA

Con provvedimento del 07.01.2025, la S.V. ha nominato il sottoscritto ing.

Claudio Alabiso con studio in

e-mail:

ingclaudioalabiso@virgilio.it ;

Consulente

Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 265/2024 citata in  
premessa.

Al sottoscritto è stato conferito l'incarico di stima seguendo il modello di cui  
*all'Allegato A* con termine sino a trenta (30) giorni prima dell'udienza del  
14.07.2025 per il deposito della relazione e per l'invio della stessa alle parti.

### 2. ACCESSO AGLI ATTI

Al fine di poter comprendere quali sono i beni pignorati oggetto  
dell'esecuzione immobiliare n. 265/2024, ho provveduto a fare un accesso  
telematico agli atti, in tale occasione ho dato lettura agli atti presenti nel  
fascicolo al fine di valutare quali elementi potevano essermi utili per  
relazionare la presente; Dalla lettura dei suddetti si è dedotto che il bene  
pignorato è un immobile a due piani più sottotetto, facente parte di un  
complesso abitativo di 24 alloggi, realizzati da una cooperativa edilizia



convenzionata denominata “



”

siti a Vittoria in Via E. Lena e l’immobile in questione al n. 8 A .

Prima di effettuare il sopralluogo insieme al custode giudiziario, ho richiesto la documentazione tecnica e ho fatto indagini sull’immobile presso l’uff. Tecnico del Comune di Vittoria e presso l’ufficio del Territorio di Ragusa.

### 3. IMMOBILI PIGNORATI

Il bene pignorato che risulta agli atti è il seguente:

- abitazione censita al catasto fabbricati al Foglio 118 p.lla 986 sub.5 composta da piano Terra, Primo e Secondo, classe 3, cat. A/3, di vani 8, rendita €.433,82;
- garage censito al catasto fabbricati al Foglio 118 p.lla 986 sub. 29, piano Terra, classe 3, cat. C/6, di mq 24, rendita € 63,21;

Gli immobili sopra citati sono di proprietà superficiaria dei Sig.ri



### 4. SOPRALLUOGHI E ACCERTAMENTI

Il nominato custode giudiziario dei beni pignorati, Avv. Rosario Marangio di comune accordo con il sottoscritto ha provveduto a dare avviso alle parti, mediante pec al creditore della procedente mediante comunicazione inviata al procuratore costituito e ai debitori esecutati mediante pec al

e mediante racc. a/r.  
fissando la data di

sopralluogo per l’ 11/02/2025; In tale data il sottoscritto, accompagnato dalla Custode Giudiziario, eseguiva l’accesso all’immobile prendendone visione,

effettuando rilievi, misurazioni, schemi grafici e foto, alla fine delle quali è stato redatto il “verbale di accesso” (Allegato B).

## 5. SPECIFICHE SUL BENE PIGNORATO

a - b) *identificazione del bene e sommaria descrizione:*

Il bene oggetto di pignoramento (**foto 1**) risulta essere un immobile facente parte di una cooperativa edilizia di 24 alloggi. Nello specifico l’immobile in oggetto è un edificio a schiera costituito da tre piani fuori terra compresa la copertura a due falde, ubicato nel Comune di Vittoria in Via E. Lena n.8/A, con accesso dalla predetta Via e dal cortile interno (**foto 2**);

Nel dettaglio l’immobile è composto; a piano terra, da salotto di ingresso (**foto 3**), cucina e pranzo (**foto 4**), bagno (**foto 5**), ripostiglio sottoscala (**foto 6**). Dalla stanza da pranzo vi è una porta di accesso al Vano Garage (**foto 7**) dove è presenta una piccola stanza adibita a lavanderia doccia (**foto 8**) direttamente accessibile alla Veranda Esterna (**foto 9**) posta sul retro dell’edificio e direttamente collegata alla stanza Cucina-pranzo; dalla scala posta a piano terra (**foto 10**) si accede al primo piano costituito da un disimpegno (**foto 11**) da l quale si accede alla camera da letto matrimoniale (**foto 12**), alle due camerette singole (**foto 13 e 14**) e al bagno (**foto 15**); dalle camere da letto singole è possibile accedere a una veranda esterna (**foto 16**); sempre dal disimpegno si accede alla scala (**foto 17**) che porta al piano sottotetto, composto da un vano salotto (**foto 18**), dal quale si accede ad un disimpegno (**foto 19**) che porta al ad un bagno (**foto 20**) e a locali sottotetto.

Per come risulta di fatto composto il cespote lo stesso non si presta ad eventuali suddivisioni; il vano garage è inglobato fisicamente con la parte abitativa e non permette una ipotetica facile divisione;

L'appartamento risulta completamente rifinito e arredato con manifattura di buona qualità costituiti da pavimenti in gres a piano terra e al piano secondo e in legno parquet a piano primo , le pareti sono rifinite con gesso e pitturate, le porte sono in legno, gli infissi esterni in alluminio con doppi infissi tipo veneziane; Dal punto di vista impiantistico l'immobile è dotato di impianto elettrico , idrico e termico con caldaia esterna da 24 KW; Risultano altresì installate due pompe di calore di 12000/13000 BTU, una posta nel vano cucina a piano terra e una nel locale sottotetto al secondo piano; L'immobile adibito ad abitazione si sviluppa per una superficie utile calpestabile di mq 163.74, verande esterne per mq 96.55 ; la parte adibita a garage e accessori ha una superficie di mq 21.55.

L'edificio ha una struttura portante in cemento armato con tamponamenti esterni in laterizio di spessore cm 25 e tramezzi interni; allo stato attuale la struttura e l'edificio complessivamente si presentano integri e in buono stato di manutenzione.

c) *stato di possesso del bene:*

L'edificio risulta occupato dai debitori

che risulta residenza anagrafica degli stessi.

C bis) *costi di smaltimento per beni di scarso valore:*

L'immobile risulta arredato con oggetti e mobili di buona qualità per cui si esclude in fatto che i proprietari lascino tali oggetti nel caso di vendita dell'immobile e in ogni caso i costi per lo smaltimento di eventuali oggetti lasciati andrebbero compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% .

d-e) *esistenza di formalità, vincoli o oneri ...*

Proprietario dell'area dove sono realizzati tutti gli immobili, e l'immobile in

oggetto è il Comune di Vittoria che ha concesso per 99 anni con facoltà di rinnovo a richiesta del concessionario o aventi causa il diritto di superficie da formalizzare almeno sei mesi prima della scadenza per ulteriori anni 99.

f) *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene .....*

Per l'immobile in oggetto, che fa parte di una cooperativa edilizia che ha previsto la realizzazione di 24 alloggi posti a schiera, risulta rilasciata una prima Concessione Edilizia dal Comune di Vittoria la n. 234 del 14.05.2002, successiva variante n.382 rilasciata in data 05.08.2003 sempre dal Comune di Vittoria e ulteriore D.I.A. prot. 38244 del 07.08.2006.

Dalla esamina dei diversi permessi e autorizzazioni e dal confronto fra lo Stato di Fatto e i Progetti approvati risultano modifiche alle tramezzature interne dell'unità abitativa del piano Terra e del piano secondo. Risulta inoltre realizzato un ampliamento volumetrico a piano terra realizzando il vano cucina (in progetto tale superficie faceva parte della veranda esterna); il piano sottotetto risulta modificato con tramezzature e trasformato in abitazione e infine risulta realizzata una tramezzatura anche nel vano garage.

Il sottoscritto ha inoltre fatto anche indagini presso l'Ufficio del Territorio di Ragusa estrapolando la documentazione catastale.

Da tale documentazione si evince che le planimetrie degli atti catastali relative al piano terra e al piano secondo sono difformi sia rispetto al progetto approvato al Comune sia rispetto allo stato di fatto; la planimetria del vano garage pur essendo conforme al progetto approvato nel contempo è difforme allo stato di fatto per la tramezzatura esistente.

Riassumendo quindi esistono difformità sia dal punto di vista urbanistico che catastale.

Per sanare le difformità esistenti dal punto di vista Urbanistico occorre:

- Per quanto riguarda l'ampliamento volumetrico a piano terra, al momento, essendo lo stesso realizzato in data successiva alla scadenza dell'ultima sanatoria e avendo coperto la massima cubatura realizzabile, occorre ripristinare i luoghi o quanto previsto nel progetto approvato mediante la demolizione del vano realizzato abusivamente; nello specifico occorre demolire la parete esterna della cucina e la porzione di solaio realizzato e rifare la parete esterna a confine con il vano pranzo , conformemente al progetto approvato;

Per tale intervento di rispristino si stima una spesa di circa **€ 4.500,00**.

- Per sanare il resto delle difformità urbanistiche consistenti sia nella modifica delle tramezzature sia nel cambio destinazione d'uso del piano sottotetto in piano di abitazione occorre presentare una pratica edilizia di recupero del sottotetto e nel contempo rifare le piante conformante allo stato di fatto ;

Per tali adempimenti si stimano fra spese tecniche e oneri urbanistici e sanzione un importo pari a circa **€. 3.500,00**;

- Per sanare le difformità dal punto di vista catastale occorre presentare le planimetrie del piano secondo e del vano garage aggiornate con le tramezzature e occorre rifare la procedura docfa per l'eventuale aggiornamento della rendita dovuta alla modifica del sottotetto.

Per tale procedura si stimano fra spese tecniche e oneri **€ 800,00**.

*g) attestazione di prestazione energetica;*

Per la redazione di tale certificazione si stima relativamente all'unità abitativa si stima un costo onnicomprensivo di € 300,00; si evidenzia altresì

che per la redazione dell'APE occorrerà fare redigere da una Ditta di installazione di impianti termici, il libretto di manutenzione dell'impianto, comprensivo del rapporto di efficienza energetica e relativa registrazione al catasto energetico degli impianti della Regione Sicilia per un costo intorno ai € 250,00;

*h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*

## 6. STIMA DEL BENE PIGNORATO

Per la stima dell'immobile sono stati presi in considerazione l'ubicazione, la tipologia della struttura, gli elementi costruttivi e ornamentali, lo stato attuale della costruzione e la qualità delle rifinizioni interne ed esterne della costruzione quali ad esempio: l'ubicazione, le rifiniture, la qualità degli infissi esterni ed interni, la vista e la destinazione d'uso degli ambienti, lo stato di conservazione, gli impianti presenti, le verande di pertinenza, ecc.

Il metodo per la stima è quello che si ottiene per stima sintetica mediante indagine di mercato, comparata con la banca dati delle quotazioni immobiliari presso il sito dell'agenzia delle entrate.

Dalle indagini di mercato, per edifici simili con uno stato di conservazione ottimo, si ha un valore variabile fra 1.200,00 e 1.400,00 €/mq (mq lordi) per la parte adibita ad abitazione; mentre per la parte adibita a Garage direttamente collegato all'abitazione e di diretta pertinenza si ha un valore compreso fra 500,00 e 700,00 €/mq; tenuto conto di fattori intrinseci (impianti, rifinimenti, infissi) ed estrinseci (esempio: ubicazione, aree di pertinenza, balconi, verande ecc.), si può attribuire un valore molto attendibile pari a 1.300,00 €/mq per la parte adibita ad abitazione e di € 600,00 per la parte adibita a garage; mentre per le verande o balconi

consideriamo il 20% del valore abitativo.

Dalle cifre calcolate bisogna inoltre detrarre gli oneri per la regolarizzazione e fare una ulteriore detrazione per il fatto che i proprietari sono solo superficiari;

Tenuto conto di quanto anzidetto, ricaviamo il valore del cespite;

- Valore Abitazione

Sup. utile :  $163,74 \text{ mq} * 1.300 \text{ €/mq}$  = 212.862,00 €;

Balconi e verande :  $96.55 * 1300 * 0.20 \text{ €/mq}$  = 25.103,00 €;

Garage :  $21.55 * 550 \text{ €/mq}$  = 12.930,00 €;

**Valore Totale del cespite = 250.895,00 €**

A questo importo complessivo, bisognerà detrarre le spese ed i costi di regolarizzazione prima descritti.

A detrarre: € 4.500,00 + 3.500,00 + 800,00 = 8.800,00 €

Quindi in definitiva per l'immobile si può considerare il seguente valore:

Valore immobile = € 250.895,00 - € 8.800,00 = € 242.000,00

Considerato che non si ha la piena proprietà ma solo la proprietà della parte superficiaria in quanto il proprietario dell'aria è il Comune di Vittoria si considera un abbattimento del valore del 30% per cui il valore effettivo del presente immobile in seno al titolo di proprietà considerato, detratto anche dagli oneri per la regolarizzazione è di :  $242.000,00 - 30\% = 169.400,00 \text{ €}$

Eseguendo l'abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale,

dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, e detraendo il costo per la redazione dell'APE e del libretto dell'impianto si ha:

**Valore arr. decurtato del 15% = € 169.400 - 15% - 550,00 = € 143.400,00**

*l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);*

Come già descritto nei punti precedenti il cespote oggetto di esecuzione immobiliare non si presta a facili soluzioni di divisione. Per cui si ritiene unico e indivisibile.

j) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);

Sono state eseguite n. 20 foto dell'immobile e sono riportate e descritte nell'Allegato 5.

## 7. CONCLUSIONI

Per concludere, riepilogando si può sintetizzare che:

- L'immobile oggetto della esecuzione immobiliare è stato individuato e caratterizzato dal punto di vista urbanistico e catastale;
- è stata verificata la regolarità dei titoli di proprietà e di quella urbanistica a meno di qualche lieve difformità che si può regolarizzare;
- è stato calcolato un probabile valore di mercato pari a;

€ 169.400,00;

- è stato quantificato il costo per sanare le difformità esistenti, per un importo di € 8.800,00;

- è stato calcolato un probabile valore da fissare per la vendita dell'immobile

pari a: = € 143.400,00;

- si sono riportate le planimetrie dello stato dei luoghi rilevate ed una

adeguata documentazione fotografica;

- si è stabilito come il bene pignorato non rientri nel campo di applicazione dell'IVA;

Ritenendo espletato il mandato conferitomi, rassegno alla S.V. Ill.ma la presente relazione, rimanendo a disposizione per un qualsiasi ulteriore ed eventuale chiarimento che si rendesse necessario.

#### **8. Allegati:**

- Allegato A: Verbale di Accesso;
- Allegato B: Mandato del G.E.
- Allegato C: Competenze CTU;
- Allegato n.1: Ubicazione Sito su Googlemapp;
- Allegato n.2.0 : Planimetrie rilevate dell'immobile - Piano Terra ;
- Allegato n.2.1 : Planimetrie rilevate dell'immobile – Piano Primo;
- Allegato n.2.2 : Planimetrie rilevate dell'immobile – Piano Secondo/sottotetto;
- Allegato n.3.0 : Planimetrie di progetto dell'immobile - Piano Terra;
- Allegato n.3.1 : Planimetrie di progetto – Piano Primo;
- Allegato n.3.2 : Planimetrie di progetto – Piano Secondo/sottotetto;
- Allegato n.4.0 : Planimetrie catastali F. 118 - p.lia 986 sub 5 - Abitazione;
- Allegato n.4.1 : Planimetrie catastali F. 118 - p.lia 986 sub 29; garage
- Allegato n.5: Foto ;

Comiso, lì 12/03/2025

IL C.T.U.: Ing CLAUDIO ALABISO



A.L.