



# TRIBUNALE DI RAGUSA

Sezione EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Roberto Cosentino,  
nell'Esecuzione Immobiliare 73/2021 del R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione  
Dott. Giliberto Orazio Rapisarda

Custode Giudiziario  
Dott./Avv. Gaetano Alessandrello

Esperto del procedimento  
Arch. Roberto Cosentino



Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Arch. Roberto Cosentino



## Sommarario

<b>SCHEDA SINTETICA Lotto 1</b> .....	2
<b>SCHEDA SINTETICA Lotto 2</b> .....	7
<b>PREMESSA</b> .....	13
<b>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</b> .....	13
<b>Lotto 1</b> .....	14
<b>Situazione Catastale</b> .....	14
<b>Distribuzione degli Ambienti</b> .....	14
<b>Struttura</b> .....	15
<b>Finiture</b> .....	15
<b>Parti Comuni</b> .....	16
<b>Caratteristiche Urbanistiche</b> .....	16
<b>Valutazione</b> .....	17
<b>Lotto 2</b> .....	18
<b>Situazione Catastale</b> .....	18
<b>Distribuzione degli Ambienti</b> .....	18
<b>Struttura</b> .....	19
<b>Finiture</b> .....	20
<b>Parti Comuni</b> .....	20
<b>Caratteristiche Urbanistiche</b> .....	21
<b>Valutazione</b> .....	22
<b>CONCLUSIONI</b> .....	23
<b>ALLEGATI</b> .....	23



**SCHEMA SINTETICA Lotto 1**

<p><b>Esec. 73/2021 contro: XXXXXXXXXXXX xxxxxx, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX Giudice</b>  <b>Dott. Gilberto Orazio Rapisarda</b>  <b>Custode Giudiziario Dott./Avv. Gaetano Alessandrello</b>  <b>Esperto del procedimento: Arch. Roberto Cosentino</b></p>																	
Diritto	Il cespite oggetto di stima risulta nella piena proprietà della signora XXXXXXXXXXXX xxxxxx nata a xxxxxxxx (xx) il xx xxxxxx xxxx C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, edificato su suolo di proprietà esclusiva della esecutata Sig.ra XXXXXXXXXXXX xxxxxx, pervenutole in virtù dell'atto di compravendita Rep. N. 17842 del 10/07/1984 rogato dal Dott. Antonio Valentini notaio in Vittoria.																
Bene	Trattasi di un locale commerciale ubicato al piano terra di un edificio, costituito nella sua interezza da quattro livelli fuori terra con copertura a lastrico solare, edificato su un lotto di terreno di mq 235,00 circa, di forma pressoché trapezoidale, avente le seguenti dimensioni: base minore ml 22,50 circa, base maggiore ml 25,00 circa e altezza (fronte strada) ml 10,00 circa.																
Ubicazione	Comune di Vittoria, Via Luigi Marsano n. 8/A (Coordinate Geografiche: - (36°57'26.48"N - 14°32'38.59"E)																
Titolarità	Piena proprietà, derivante dall'atto di compravendita del terreno, rogato dal Dott. Antonio Valentini notaio in Vittoria, Rep. N. 17842 del 10/07/1984																
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità,																
Dati Catastali	<p>Foglio 89 del CU mappali:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Piano</th> <th>Numero</th> <th>Sub</th> <th>Zona</th> <th>Consistenza</th> <th>Categoria</th> <th>Classe</th> <th>Rendita</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Terra</td> <td>922</td> <td>1</td> <td>001</td> <td>Mq 207</td> <td>C06</td> <td>01</td> <td>€ 384,86</td> </tr> </tbody> </table>	Piano	Numero	Sub	Zona	Consistenza	Categoria	Classe	Rendita	Terra	922	1	001	Mq 207	C06	01	€ 384,86
Piano	Numero	Sub	Zona	Consistenza	Categoria	Classe	Rendita										
Terra	922	1	001	Mq 207	C06	01	€ 384,86										
Lotto1	Piena proprietà del locale commerciale a piano terra dell'edificio sito in Vittoria, Via L. Marsano n. 8, in catasto al foglio 89 particella 922 sub 1																
Occupazione	Il locale Commerciale al piano terra è attualmente detenuto dal figlio della esecutata - sig. XXXXXXXX xxxx - che vi esercita precaria attività di vendita, in virtù di un contratto di locazione intervenuto con la madre dopo la estinzione del procedimento esecutivo 92/2003.																

Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta								
Irregolarità e Abusi	L'immobile risulta ubicato in Vittoria via L. Marsano n° 8/A piano terra ed è stato edificato nel Maggio del 1983 in assenza di titolo abilitativo, su terreno di proprietà dell'esecutata, Sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXXXX, pervenute in virtù dell'atto di compravendita Rep. N. 17842 del 10/07/1984 rogato dal Dott. Antonio Valentini notaio in Vittoria.								
Titolarità Urbanistica	<p>Per l'unità immobiliare oggetto della presente risulta presentata presso la Direzione Territorio e Patrimonio (già Settore Urbanistica) del Comune di Vittoria domanda di condono ai sensi della L. 47/85 e precisamente:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Piano</th> <th>Ditta Richiedente</th> <th>Prot. N.</th> <th>Data Presentazione</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Terra</td> <td>XXXXXXXXX XXXXXXXX</td> <td>52932</td> <td>30/10/1986</td> </tr> </tbody> </table> <p>Tale pratica, a seguito della richiesta della signora XXXXXXXXXXXX XXXXXX prot. 46890 del 1/12/1992, è stata unificata con quelle afferenti i piani 1° - 2° e 3° ed hanno ottenuto un unico parere favorevole dalla 3<sup>a</sup> Commissione di Recupero in data 20/05/1993 verbale n. 6, a condizione che fosse integrata l'oblazione e il requisito comprovante l'attività commerciale svolta al Piano Terra.</p>	Piano	Ditta Richiedente	Prot. N.	Data Presentazione	Terra	XXXXXXXXX XXXXXXXX	52932	30/10/1986
Piano	Ditta Richiedente	Prot. N.	Data Presentazione						
Terra	XXXXXXXXX XXXXXXXX	52932	30/10/1986						
Agibilità/Abitabilità	Non è stata rilasciata Agibilità/Abitabilità, poiché non è stato completato l'iter di ritiro del permesso di costruire in sanatoria ai sensi della L. 46/85								
Divisibilità	Immobile in piena proprietà in capo alla debitrice esecutata								
Valore di Mercato	<b>€. 68.892,00</b>								
Valore di Vendita Forzata	<b>€. 55.558,20 (Valore di mercato decurtato del 15%)</b>								
Vendibilità e motivo	Trattasi di un locale adibito ad attività commerciale, inserito in un contesto urbano con una spiccata presenza di edilizia spontanea destinata prevalentemente a residenze, pertanto nell'ottica dello sfruttamento in ambito della piccola attività commerciale potrebbe risultare appetibile.								
Oneri	<p>Al fine di ottenere il Permesso di costruire in sanatoria, è necessario sostenere le seguenti spese:</p> <p>Oblazione, al netto delle rate di oblazione già pagate e comprensivi degli interessi sino 30/11/2021: <b>€ 3.000,00</b> circa</p> <p>Oneri concessori comprensivi degli interessi sino 30/11/2021: <b>€ 4.300,00</b> circa</p>								
APE	Si provvederà in caso di aggiudicazione – Determinazione del G.E. in data 26/10/2021								

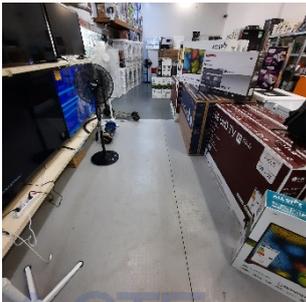


<b>Iscrizioni</b>		
<b>CREDITORE xxxxx xx xxxxxxx</b>		
<p>Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo. Iscritto a Ragusa il 18/01/1993 Reg. gen. 705 Reg. part. 54            Importo: €. 300.000.000            A favore di:            Xxxxx xx xxxxxxx xxxxx.            Contro:            XXXXXXXX XXXXXXXX e            XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX            Formalità a carico della procedura            Capitale: €. 100.000.000</p>	<p>Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Iscritto a Ragusa il 19/12/1998 Reg. gen. 15523 Reg. part. 2171            Importo: €. 160.000.000            A favore di:            XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.            Contro:            XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX            xxxxxx            Formalità a carico della procedura            Capitale: €. 160.000.000</p>	<p>Ipoteca In Rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato Reg. Part 54 Iscritto a Ragusa il 24/12/2012 Reg. gen. 19201 Reg. part. 2769            Importo: €. 154.937,06            A favore di:            XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX            XXXXXXXXXXXX            Contro:            XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX            Formalità a carico della procedura            Capitale: €. 51.645,68</p>
<p>Ipoteca In Rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale derivante per Decreto ingiuntivo Reg. Reg. part. 2171            Iscritto a Ragusa il 05/12/2018 Reg. gen. 19201 Reg. part. 2769            Importo: €. 82.633,10            A favore di:            XXXXXXXXXXXXXXXX xxx xxxxxxx xxxxxxxxx            XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX            xxxxxx            Formalità a carico della procedura            Capitale: €. 82.633,10</p>	*	
<b>CREDITORE XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</b>		
<p>Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Iscritto a Ragusa il 30/09/1998 Reg. gen. 12057 Reg. part. 1607            Importo: €. 70.000.000            A favore di:            Xxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx xx xxxxxx.            Contro:            XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX            Formalità a carico della procedura Capitale: €. 33.879.278.000</p>	<p>Ipoteca In Rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto ingiuntivo Reg. part. 1607. Iscritto a Ragusa il 24/04/2018 Reg. gen. 6213 Reg. part. 900            Importo: €. 36.200,00            A favore di:            Xxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx xx xxxxxxx xxx.xxxxx xxxx.            Contro:            XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX            Formalità a carico della procedura Capitale: €. 17.498,00</p>	
<b>CREDITORE – CREDITO VALTELLINESE</b>		
<p>Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Iscritto a Ragusa il 29/07/1999 Reg. gen. 11633 Reg. part. 1861            Importo: €. 50.000.000            A favore di:            Xxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxxx xxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx x            xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx            Contro:            XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX            Formalità a carico della procedura Capitale: €. 50.000.000</p>	<p>Ipoteca In Rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto ingiuntivo Reg. part. 1861. Iscritto a Ragusa il 25/07/2019 Reg. gen. 11155 Reg. part. 1564            Importo: €. 25.822,54            A favore di:            xxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx xx xxxxxxx xxxx xxxxx xxxx            Contro:            XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX            Formalità a carico della procedura Capitale: €. 15.537,60</p>	

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievole

<b>CREDITORE XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX</b>	
Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73 Iscritto a Ragusa il 15/10/2018 Reg. gen. 14802 Reg. part. 2298 Importo: €. 161.974,34 A favore di: XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXX Contro: XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX Formalità a carico della procedura Capitale: €. 80.897,17	
	
<b>Trascrizioni</b>	
Atto Esecutivo o Cautelare Trascritto a Ragusa il 04/07/2003 Reg. gen. 10704 Reg. part. 8373 A favore di: XXXXX XX XXXXXXXX XXXXXXXX Contro: XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX	* Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento Trascritto a Ragusa il 09/04/2021 Reg. gen. 5514 Reg. part. 3896 A favore di: XXXX X XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX Contro: XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX

CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m <sup>2</sup> )	indice	Sup. Commerc. (m <sup>2</sup> )
Superficie principale	S1	172,23	1,00	172,23
Superficie	SUB	****	****	****
Superficie terrazzo	SUT	****	****	****
Superficie pertinenze	SUP	****	****	****
Superficie commerciale (SUP)				172,23
<b>Valore di Mercato</b>			<b>€. 68.892,00</b>	
<b>Valore di stima di VENDITA FORZATA</b>			<b>€. 55.558,20 (Valore di mercato decurtato del 15%)</b>	

 <p style="text-align: center;">Prospetto Esterno</p>	 <p style="text-align: center;">Prospetto Esterno</p>	 <p style="text-align: center;">Locale Commerciale</p>
 <p style="text-align: center;">Locale Commerciale</p>	 <p style="text-align: center;">Deposito</p>	 <p style="text-align: center;">Deposito</p>





Stralcio Planimetrico



Pianta piano terra



Immagine satellitare ravvicinata con indicazione immobile



Immagine satellitare estesa con indicazione immobile



**SCHEMA SINTETICA Lotto 2**

<p align="center"><b>Esec. 73/2021 contro: XXXXXXXXXXXX xxxxxx, c.f.: XXX XXX XXXXX XXXXX Giudice</b>  <b>Dott. Gilberto Orazio Rapisarda</b>  <b>Custode Giudiziario Dott./Avv. Gaetano Alessandrello</b>  <b>Esperto del procedimento: Arch. Roberto Cosentino</b></p>																									
Diritto	Il cespite oggetto di stima risulta nella piena proprietà della signora XXXXXXXXXXXX xxxxxx nata a Vittoria (RG) il 18 maggio 1959 C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, edificato su suolo di proprietà esclusiva della esecutata Sig.ra XXXXXXXXXXXX xxxxxx, pervenutole in virtù dell'atto di compravendita Rep. N. 17842 del 10/07/1984 rogato dal Dott. Antonio Valentini notaio in Vittoria.																								
Bene	Il cespite è composto da un appartamento ubicato al piano terzo e della quota di 1/3 del terrazzo e di un vano, ubicati al quarto piano di un edificio a quattro livelli fuori terra, con copertura a lastrico solare. L'edificio è stato edificato su un lotto di terreno di mq 235,00 circa, di forma pressoché trapezoidale avente le seguenti dimensioni: base minore ml 22,50 circa, base maggiore ml 25,00 circa e altezza (fronte strada) ml 10,00 circa.																								
Ubicazione	Comune di Vittoria, Via Luigi Marsano n. 8 (Coordinate Geografiche: (36°57'26.48"N - 14°32'38.59"E)																								
Titolarità	Piena proprietà, derivante dall'atto di compravendita del terreno, rogato dal Dott. Antonio Valentini notaio in Vittoria, Rep. N. 17842 del 10/07/1984																								
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità,																								
Dati Catastali	<p>Foglio 89 del CU mappali:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Piano</th> <th>Numero</th> <th>Sub</th> <th>Zona</th> <th>Consistenza</th> <th>Categoria</th> <th>Classe</th> <th>Rendita</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Terzo</td> <td>922</td> <td>4</td> <td>001</td> <td>Vani 10</td> <td>A02</td> <td>01</td> <td>€ 671,39</td> </tr> <tr> <td>Quarto</td> <td>922</td> <td>5</td> <td>001</td> <td>13</td> <td>C02</td> <td>01</td> <td>€ 28,20</td> </tr> </tbody> </table>	Piano	Numero	Sub	Zona	Consistenza	Categoria	Classe	Rendita	Terzo	922	4	001	Vani 10	A02	01	€ 671,39	Quarto	922	5	001	13	C02	01	€ 28,20
Piano	Numero	Sub	Zona	Consistenza	Categoria	Classe	Rendita																		
Terzo	922	4	001	Vani 10	A02	01	€ 671,39																		
Quarto	922	5	001	13	C02	01	€ 28,20																		
Lotto 2	Piena proprietà dell'appartamento al terzo piano dell'edificio sito in Vittoria, Via L. Marsano n. 8, in catasto al foglio 89 particella 922 sub 4, con quota indivisa di 1/3 del lastrico solare (in catasto al foglio 89 particella 922 sub 5).																								
Occupazione	L'appartamento ubicato al piano terzo dell'immobile è abitato dalla Signora XXXXXXXXXXXX xxxxxx, parte esecutata.																								
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta																								
Irregolarità e Abusi	L'immobile risulta ubicato in Vittoria via L. Marsano n° 8 piano terzo e quarto ed è stato edificato nel Maggio del 1983 in assenza di titolo abilitativo, su terreno di																								

	<p>proprietà dell'esecutata, Sig.ra xxxxxxxxxxx xxxxxx, pervenute in virtù dell'atto di compravendita Rep. N. 17842 del 10/07/1984 rogato dal Dott. Antonio Valentini notaio in Vittoria.</p>								
<p>Titolarità Urbanistica</p>	<p>Per l'unità immobiliare oggetto della presente risulta presentata presso la Direzione Territorio e Patrimonio (già Settore Urbanistica) del Comune di Vittoria domanda di condono ai sensi della L. 47/85 e precisamente:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Piano</th> <th>Ditta Richiedente</th> <th>Prot. N.</th> <th>Data presentazione</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Terzo e Quarto</td> <td>Mangione Salvatore</td> <td>52934</td> <td>30/10/1986</td> </tr> </tbody> </table> <p>Tale pratica, a seguito della richiesta della signora xxxxxxxxxxx xxxxxx prot. 46890 del 1/12/1992, è stata unificata con quelle afferenti i piani 1° - 2° e 3° ed hanno ottenuto un unico parere favorevole dalla 3<sup>a</sup> Commissione di Recupero in data 20/05/1993 verbale n. 6, a condizione che fosse integrata l'oblazione e il requisito comprovante l'attività commerciale svolta al Piano Terra.</p>	Piano	Ditta Richiedente	Prot. N.	Data presentazione	Terzo e Quarto	Mangione Salvatore	52934	30/10/1986
Piano	Ditta Richiedente	Prot. N.	Data presentazione						
Terzo e Quarto	Mangione Salvatore	52934	30/10/1986						
Agibilità/Abitabilità	Non è stata rilasciata Agibilità/Abitabilità, poiché non è stato completato l'iter di ritiro del permesso di costruire in sanatoria ai sensi della L. 46/85								
Divisibilità	Immobile in piena proprietà in capo alla debitrice esecutata								
Valore di Mercato	<b>€. 100.693,89</b>								
Valore di Vendita Forzata	<b>€. 85.589,80 (Valore di mercato decurtato del 15%)</b>								
Vendibilità e motivo	Trattasi di un appartamento inserito in un contesto urbano, con una spiccata presenza di edilizia spontanea destinata prevalentemente a residenze, la presenza nelle immediate adiacenze di strutture che ospitano l'Agenzia delle Entrate, un ufficio postale, un istituto scolastico comprensivo e la piscina comunale potrebbero renderlo appetibile per uso abitativo permanente o transitorio ricettivo come B&B, affitto conto terzi, per il personale che opera nelle strutture di cui sopra non residente nel Comune di Vittoria								
Oneri	<p>Al fine di ottenere il Permesso di costruire in sanatoria, è necessario sostenere le seguenti spese:</p> <p>Oblazione, al netto delle rate di oblazione già pagate e comprensivi degli interessi sino 30/11/2021: <b>€ 8.000,00</b> circa</p> <p>Oneri concessori comprensivi degli interessi sino 30/11/2021: <b>€ 2.000,00</b> circa</p>								

APE	Si provvederà in caso di aggiudicazione – Determinazione del G.E. in data 26/10/2021
-----	--

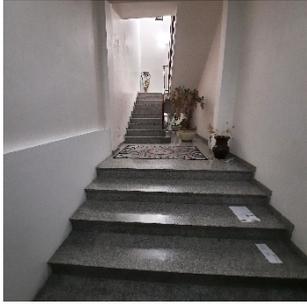
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<b>Iscrizioni</b>		
	<b>CREDITORE BANCO DI SICILIA</b>		
	Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo. Iscritto a Ragusa il 18/01/1993 Reg. gen. 705 Reg. part. <b>54</b> Importo: €. 300.000.000 A favore di: Xxxxx xx xxxxxxx xxxxxx. Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXX Formalità a carico della procedura Capitale: €. 100.000.000	Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Iscritto a Ragusa il 19/12/1998 Reg. gen. 15523 Reg. part. <b>2171</b> Importo: €. 160.000.000 A favore di: Xxxxx xx xxxxxxx xxxxxx Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX xxxxxx Formalità a carico della procedura Capitale: €. 160.000.000	Ipoteca In Rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato Reg. Part <b>54</b> Iscritto a Ragusa il 24/12/2012 Reg. gen. 19201 Reg. part. 2769 Importo: €. 154.937,06 A favore di: Xxxxx xx xxxxxxx xxx xxxxxxx xxxxxxxxxx Contro: XXXXXXXXXXXXX Formalità a carico della procedura Capitale: €. 51.645,68
	Ipoteca In Rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale derivante per Decreto ingiuntivo Reg. Reg. part. <b>2171</b> Iscritto a Ragusa il 05/12/2018 Reg. gen. 19201 Reg. part. 2769 Importo: €. 82.633,10 A favore di: XXXXXXXXXXXXXXXXX xxx xxxxxxx xxxxxxxxx XXXXXXXXXX xxxxxxx e XXXXXXXXXXXXXXX xxxxxx Formalità a carico della procedura Capitale: €. 82.633,10	*	
	<b>CREDITORE BANCA AGRIGOLA POLARE DI RAGUSA</b>		
	Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Iscritto a Ragusa il 30/09/1998 Reg. gen. 12057 Reg. part. <b>1607</b> Importo: €. 70.000.000 A favore di: Xxxxx xxxxxxx xxxxxxx xx xxxxxx. Contro: XXXXXXXXXX xxxxxxx e XXXXXXXXXXXXXXX xxxxxx Formalità a carico della procedura Capitale: €. 33.879.278.000	Ipoteca In Rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto ingiuntivo Reg. part. <b>1607</b> . Iscritto a Ragusa il 24/04/2018 Reg. gen. 6213 Reg. part. 900 Importo: €. 36.200,00 A favore di: Xxxxx xxxxxxx xxxxxxx xx xxxxxx xxx. xxx. xxx Contro: XXXXXXXXXX xxxxxxx e XXXXXXXXXXXXXXX xxxxxx Formalità a carico della procedura Capitale: €. 17.498,00	
<b>CREDITORE – CREDITO VALTELLINESE</b>			



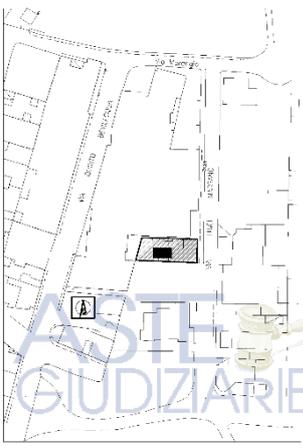
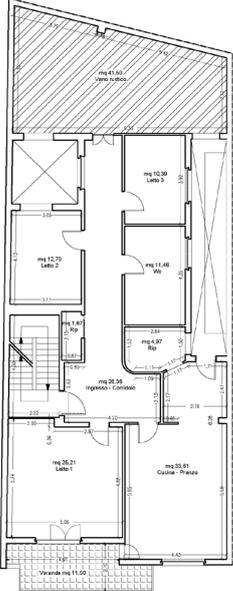
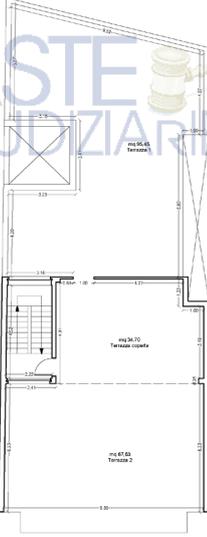
<p>Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Iscritto a Ragusa il 29/07/1999 Reg. gen. 11633 Reg. part. <b>1861</b> Importo: £. 50.000.000 A favore di: XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX Contro: XXXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXX Formalità a carico della procedura Capitale: £. 50.000.000</p>	<p>Ipoteca In Rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto ingiuntivo Reg. part. <b>1861</b>. Iscritto a Ragusa il 25/07/2019 Reg. gen. 11155 Reg. part. 1564 Importo: €. 25.822,54 A favore di: XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXX. XXXXX XXXX Contro: XXXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXX Formalità a carico della procedura Capitale: €. 15.537,60</p>	
<b>CREDITORE RISCOSSIONE SICILIA</b>		
<p>Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73 Iscritto a Ragusa il 15/10/2018 Reg. gen. 14802 Reg. part. 2298 Importo: €. 161.974,34 A favore di: XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX XXXX Contro: XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX Formalità a carico della procedura Capitale: €. 80.897,17</p>		
<b>Trascrizioni</b>		
<p>Atto Esecutivo o Cautelare Trascritto a Ragusa il 04/07/2003 Reg. gen. 10704 Reg. part. 8373 A favore di: XXXXXX xxs XXXXXX XXXXXXXX Contro: XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX</p>	<p>* Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento Trascritto a Ragusa il 09/04/2021 Reg. gen. 5514 Reg. part. 3896 A favore di: XXXX x XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX Contro: XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX</p>	

CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m <sup>2</sup> )	indice	Sup. Commerc. (m <sup>2</sup> )
Superficie principale parte rifinita	S1	125,59	1,00	125,59
Superficie principale parte rifinita	S1	41,50	0,60	24,90
Superficie balcone	SUB	11,50	0,30	3,45
Superficie terrazzo	SUT	34,33	0,30	10,30
Superficie pertinenze	SUP	11,57	0,40	4,63
Superficie commerciale (SUP)				168,87
Valore di Mercato			€	<b>100.693,89</b>
Valore di stima di VENDITA FORZATA			€	<b>85.589,81</b>



		
Prospetto Esterno	Vano scala Piano terra	Vano scala piano 3°
		
Ingresso	Pranzo	Letto 1
		
Letto 2	Letto 3	Bagno
		
Vano rustico	Ammaloramenti	Ammaloramenti



		
<p>Stralcio Planimetrico</p>	<p>Pianta piano terzo</p>	<p>Pianta piano terrazzo</p>

	
<p>Immagine satellitare ravvicinata con indicazione immobile</p>	<p>Immagine satellitare estesa con indicazione immobile</p>



## PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Roberto Cosentino, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ragusa al n. 456

- in data 6 luglio 2021 è stato nominato CTU nella esecuzione Immobiliare di cui sopra, dal Giudice Dott. Giliberto Orazio Rapisarda, assegnando il quesito allegato al Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 C.P.C. e nomina dell'Esperto Estimatore e del Custode Giudiziario, disponendo, altresì il deposito della relazione di stima 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 10 febbraio 2022;
- in data 29 luglio 2021 ha prestato giuramento mediante accettazione trasmessa in via telematica;
- in data 6 settembre 2021, congiuntamente al Custode Giudiziario, si è recato presso l'immobile oggetto di stima, sito in Vittoria via L. Marsano n. 8, per effettuare l'accesso, previo avviso alle parti con lettera inviata a raccomandata A.R. online e a mezzo PEC spedita il 4 agosto 2021, trovando sul luogo la Sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXXXX, nata a Vittoria il 18/05/1959 e ivi residente in via L. Marsano n. 8, parte esecutata, la quale in sua presenza ha reso possibile il sopralluogo dell'immobile e l'inizio delle operazioni peritali;
- in data 21/09/2021, sempre in presenza della debitrice sopra menzionata e previo avviso alle parti a mezzo telefono, ha effettuato un ulteriore accesso necessario per espletare le operazioni di rilievo e misurazione dell'immobile.

Ciò premesso il sottoscritto, esaminati gli atti, redige la presente relazione peritale.

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

I beni immobili oggetto della presente, fanno parte di un edificio a quattro livelli fuori terra con copertura a lastrico solare, ubicato in Vittoria via L. Marsano n° 8, risulta georeferenziato alle seguenti coordinate geografiche: 36°57'26.48"N - 14°32'38.59"E

su un lotto di terreno

L'edificio è stato edificato in assenza di titolo abilitativo, su terreno di proprietà dell'esecutata, Sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXXXX, pervenutole in virtù dell'atto di compravendita Rep. N. 17842 del 10/07/1984 rogato dal Dott. Antonio Valentini notaio in Vittoria. Il terreno ha una superficie di cmq 235,00 circa, di forma pressoché

trapezoidale avente le seguenti dimensioni: base minore ml 22,50 circa, base maggiore ml 25,00 circa e altezza (fronte strada) ml 10,00 circa.

Secondo, le previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Vittoria, l'edificio ricade nell'ambito Z.T.O. "B4" (Zona Territoriale Omogenea Residenziale Parzialmente Edificata).

La zona in cui ricade l'immobile risulta servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.



## Lotto 1

Il lotto 1 riguarda il piano terra dell'edificio, con ingresso da via Luigi Marsano 8/A, adibito ad attività commerciale. È collegato tramite una porta con l'androne di ingresso da cui si diparte la scala che mette in n collegamento verticale le altre unità immobiliari contenute nell'edificio.

### Situazione Catastale

E' iscritto al foglio 89 mappali:

Piano	Numero	Sub	Zona	Consistenza	Categoria	Classe	Rendita
Terra	922	1	1	Mq 207	C6	1	€ 384,86

Confina con: proprietà Ottaviano/Distri – Calì/Manfrè – Fatuzzo/Nota – p.lla 921 e via L. Marsano.

**È utile rilevare che la situazione catastale e lo stato attuale dei luoghi non risulta congrua, poiché in catasto il piano terra risulta categoria "C6" (Autorimesse, rimesse, ecc), mentre attualmente è adibito a locale commerciale con annesso deposito, che rientra nella categoria catastale "C1 (Negozzi e Botteghe).**

Pertanto alla luce di quanto sopra, occorre provvedere ad effettuare una variazione catastale relativa sia al piano terra, sia al piano quarto.

### Distribuzione degli Ambienti

Il P.T., ha una superficie coperta di circa mq 235,00 ed è composto da un androne di ingresso e vano scala, che permette l'accesso ai piani superiori, di mq 23,36, un locale commerciale di superficie complessiva di mq 147,54 (anche se attualmente è stato diviso in due parti, con una precaria paratia in legno. La prima parte



destinata alla vendita ha una superficie pari a mq 94,91, la seconda utilizzata come locale deposito ha una superficie di mq 52,12), un locale ufficio di mq 18,76 e da un Wc di mq 5,94. Inoltre è presente un cavedio di mq 15 circa.

Tutti gli ambienti, ad eccezione del locale ufficio dell'Ufficio, ricevono luce diretta dalle aperture prospicienti il fronte stradale o i dal cavedio interno.

## Struttura

L'edificio presenta una struttura costituita da pilastri e travi in c.a. di dimensioni variabili, disposti in modo da formare una doppia serie di telai longitudinali e trasversali, come si evince dal certificato di idoneità statica – sismica, depositato presso il Genio Civile di Ragusa al n. 6473 del 28/11/1992 e dalla perizia di accertamento tecnico, giurata innanzi al Cancelliere della Pretura Circondariale di Ragusa Sezione distaccata di Vittoria in data 30/11/1992, redatti entrambi da tecnico abilitato, poiché da un esame a vista non tutte le travi sono visibili, essendo queste probabilmente del tipo a spessore. La documentazione sopra menzionata risulta allegata alle pratiche di condono giacenti presso l'U.T.C. Settore Urbanistica del Comune di Vittoria, meglio descritte in seguito.

I solai sono in laterocemento ( $H=15+5=21$  cm), la scala è realizzata a soletta piena in c.a..

IOMPagnamenti esterni sono realizzati in conci di arenaria dello spessore di cm 25, mentre i tramezzi sono in laterizi forati dello spessore di cm 8 posti ad un foglio.

L'unità oggetto della procedura presenta un'altezza di interpiano come segue:

- Piano Terra h = ml 3,70;

## Finiture

Il Locale commerciale risulta completo in ogni sua parte, la pavimentazione è realizzata in malta di cemento liscio, su una parte sono stati disposti dei fogli in linoleum. Le pareti interne risultano intonacate con malta cementizia a due strati rifinite a gesso. Gli infissi esterni sono realizzati in ferro e in lamiera zincata, inoltre in prossimità dell'ingresso è realizzata una bussola in alluminio anodizzato e vetri. Lo stato di conservazione è mediocre, anche per la presenza di infiltrazioni d'acqua.

I pezzi sanitari del w.c. sono di media qualità.

Le porte interne sono in legno tamburato con telai in legno, le aperture esterne sono in alluminio preverniciato, e sono presenti sulla strada dei portoni in ferro.

## Parti Comuni

L'androne di ingresso è completo in ogni sua parte e presenta pavimentazione in granito rosa-grigio e pareti intonacate con malta cementizia a due strati rifinite a gesso. Il portoncino di ingresso è in alluminio anodizzato e vetri.

Il vano scala invece è rifinito e completo solo fino al primo piano, la scala è rivestita con granito rosa-grigio e le pareti sono intonacate con malta cementizia a due strati rifinite a gesso. Ai piani superiori sia la scala che le pareti del vano scala sono allo stato rustico.

Il fronte principale prospiciente la via Luigi Marsano, così come quelli che si affacciano su i due cavedi interni sono allo stato rustico.

Infine l'immobile risulta dotato di impianto fognario, elettrico e idrico sottotraccia, allacciati alle reti comunali.

## Caratteristiche Urbanistiche

Come si evince da una ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica del Comune di Vittoria, giusta richiesta di accesso agli atti del 6 settembre 2021, le unità immobiliari oggetto della presente risultano realizzate, come l'intero edificio, in assenza di concessione edilizia, nel maggio del 1983. Per l'unità è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 e precisamente:

Piano	Ditta Richiedente	Prot. N.	Data presentazione
Terra	Xxxxxxxx xxxxxxx	52932	30/10/1986

Tale pratica, a seguito della richiesta della signora XXXXXXXXXXXX prot. 46890 del 1/12/1992, è stata unificata alle altre 3 dell'intero immobile, ed hanno ottenuto un unico parere favorevole dalla 3<sup>a</sup> Commissione di Recupero in data 20/05/1993 verb. n. 6, a condizione che fosse integrata l'oblazione e il requisito comprovante l'attività commerciale svolta al Piano Terra.

Sino ad oggi, però non è stata ritirata la relativa C.E. in quanto non è stata effettuata l'integrazione della documentazione necessaria. Al fine di ottenere la C.E. sensi della L. 47/85 è pertanto necessario sostenere le seguenti spese, al netto delle rate di oblazione già pagate e comprensivi degli interessi sino 30/11/2021:

1)	<b>Oblazione</b>	Piano Terra	€	3.000,00
2)	<b>Oneri concessori</b>	Piano Terra	€	4.300,00
3)	<b>Marche da bollo, diritti e altro</b>		€	150,00
4)	<b>Spese tecniche fino all'ottenimento dell'abitabilità compresa variazione catastale la</b>		€	2.500,00
		<b>sommano</b>	<b>€</b>	<b>€ 9.950,00</b>

## Valutazione

### STIMA A QUOTAZIONE DI MERCATO

Si basa sul criterio di stima sintetico-comparativa incentrata sul confronto di immobili simili ubicati in agglomerati semiperiferici di Vittoria, e destinati alla residenza. Considerato che l'edificio risulta incompleto per le seguenti parti: il prospetto, il vano scala, vani interni agli appartamenti e addirittura le intere unità poste al terzo e al quarto piano, si è proceduto ad una valutazione per piano, differenziando il valore tra la parte completa e quella da rifinire, al fine di determinare il reale valore di mercato della singola unità immobiliare, pertanto previa informazioni assunte sulla piazza e fatte le opportune considerazioni (porzioni di unità rifinite e non, stato di conservazione, vetustà, ecc.) il prezzo corrente di mercato, più congruo, è stato calcolato secondo la seguente tabella:

Piano Terra					
Destinazione	Superficie mq	indice	€/mq	=	Valore €
Locale Commerciale + accessori	172,23	1,00	400,00	=	68.892,00

## Lotto 2

Il lotto 2 è composto da un appartamento ubicato al piano terzo e della quota di 1/3 del terrazzo e del vano al quarto piano di un edificio a quattro livelli fuori terra con copertura a lastrico solare, con ingresso dalla via Luigi Marsano 8. L'edificio è stato edificato su un lotto di terreno di mq 235,00 circa, di forma pressoché trapezoidale, avente le seguenti dimensioni: base minore ml 22,50 circa, base maggiore ml 25,00 circa e altezza (fronte strada) ml 10,00 circa.

### Situazione Catastale

Piano	Numero	Sub	Zona	Consistenza	Categoria	Classe	Rendita
Terzo	922	4	1	Vani 10	A2	1	€ 671,39
Quarto	922	5	1	13	C2	1	€ 28,20

È utile rilevare un'anomalia è rilevata al quarto ed ultimo piano dell'edificio poiché in catasto risulta Cat. C2 (magazzini e locali deposito), mentre di fatto si tratta di lastrico solare, del quale una parte è coperta e destinata a ripostiglio.

Pertanto alla luce di quanto sopra, occorre provvedere ad effettuare una variazione catastale relativa sia al piano terra, sia al piano quarto.

### Distribuzione degli Ambienti

Il P. 3°, destinato a civile abitazione, con superficie coperta di circa mq 222,00 e superficie utile di mq 167,64 si trova attualmente tramezzato, parte rifinito e parte allo stato rustico, così composto: Ingresso-Corridoio mq 26,36, Camera da letto 1 mq 25,21, Cucina – Soggiorno -Pranzo mq 33,61, Lavanderia mq 4,97, Ripostiglio

mq 1,87, Bagno mq 11,48, Letto 2 mq 12,70, Letto 3 mq 10,39, vano allo stato rustico mq 41,50, inoltre sul prospetto principale è presente una veranda-ballatoio di mq 12,00 circa.

Il piano 4°, destinato in parte a Ripostiglio – Deposito e in larga parte a lastrico solare, ha una superficie complessiva di mq 222,00 e risulta divisa in tre parti, di cui la parte mediana - contigua al varco di accesso/uscita del torrino scala - coperta da una soletta in latero cemento della superficie di mq 34,70. Dagli elaborati grafici agli atti del Settore Urbanistica del Comune di Vittoria, si rileva che la parte centrale coperta della terrazza, è destinata a ripostiglio. Allo stato attuale risulta demolita la parete prospiciente il fronte stradale.

Tutti gli ambienti dell'edificio, ad eccezione dei ripostigli alle varie elevazioni, ricevono luce diretta dalle aperture prospicienti il fronte stradale o i due cavedi interni.

## Struttura

L'edificio presenta una struttura costituita da pilastri e travi in c.a. di dimensioni variabili, disposti in modo da formare una doppia serie di telai longitudinali e trasversali, come si evince dal certificato di idoneità statica – sismica, depositato presso il Genio Civile di Ragusa al n. 6473 del 28/11/1992 e dalla perizia di accertamento tecnico, giurata innanzi al Cancelliere della Pretura Circondariale di Ragusa Sezione distaccata di Vittoria in data 30/11/1992, redatti entrambi da tecnico abilitato, poiché da un esame a vista non tutte le travi sono visibili, essendo queste probabilmente del tipo a spessore. La documentazione sopra menzionata risulta allegata alle pratiche di condono giacenti presso l'U.T.C. Settore Urbanistica del Comune di Vittoria, meglio descritte in seguito.

I solai sono in laterocemento ( $H=15+5=21$  cm), la scala è realizzata a soletta piena in c.a..

IOMPAGNAMENTI esterni sono realizzati con laterizi forati di cm 8 posti a doppio foglio con intercapedine centrale, mentre i tramezzi sono in laterizi forati dello spessore di cm 8 posti ad un foglio.

Le unità oggetto della procedura presentano altezze di interpiano diverse secondo quanto segue:

- Piano Terzo h = ml 3,00 (parte rustica), h = ml 2,90 parte rifinita;

## Finiture

Piano Terzo: l'appartamento risulta completo solo in parte, poiché, pur avendo nel suo complesso una superficie utile di mq 167,09, è stata utilizzata solo una superficie utile di mq 125,59 circa per ricavarne un appartamento abitabile, lasciando il resto allo stato rustico.

La parte abitabile, presenta una pavimentazione uniforme realizzata da piastrelle in ceramica (cm 33x33), manca lo zoccolino battiscopa. Le pareti interne risultano intonacate con malta cementizia a due strati rifinite a tonachino, tranne quelle del Wc rivestite con piastrelle in ceramica ( cm 20x20) fino all'altezza di circa ml 2,00 e quelle della camera Letto 2 con finitura in ducotone pigmentato.

I pezzi sanitari del w.c. sono di media qualità.

Le porte interne sono in legno tamburato con telai in legno, le aperture esterne, i cui infissi sono in alluminio preverniciato, sono oscurate con serrande in P.V.C.

Il portoncino caposcala è in legno.

Nei vari ambienti sono presenti pompe di calore elettriche.

Lo stato di conservazione è mediocre, parte della pavimentazione risulta danneggiata e scheggiata in diversi punti, il soffitto in alcuni punti presenta degli ammaloramenti causati da infiltrazioni di acqua piovana, atteso che l'estradosso del solaio di copertura, il piano terrazzo, non presenta alcun elemento di impermeabilizzazione, addirittura nel vano rustico sono visibili parti con pignatte sfondellate.

## Parti Comuni

L'androne di ingresso è completo in ogni sua parte e presenta pavimentazione in granito rosa-grigio e pareti intonacate con malta cementizia a due strati rifinite a gesso. Il portoncino di ingresso è in alluminio anodizzato e vetri.



Il vano scala invece è rifinito e completo solo fino al primo piano, la scala è rivestita con granito rosa-grigio e le pareti sono intonacate con malta cementizia a due strati rifinite a gesso. Ai piani superiori sia la scala che le pareti del vano scala sono allo stato rustico.

Il fronte principale prospiciente la via L. Marsano, così come quelli che si affacciano su i due cavedi interni sono allo stato rustico.

Infine l'immobile risulta dotato di impianto fognario, elettrico e idrico sottotraccia, allacciati alle reti comunali.

### Caratteristiche Urbanistiche

Come si evince da una ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica del Comune di Vittoria, giusta richiesta di accesso agli atti del 6 settembre 2021, le unità immobiliari oggetto della presente risultano realizzate, come l'intero edificio, in assenza di concessione edilizia, nel maggio del 1983. Per l'unità è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 e precisamente:

Piano	Ditta Richiedente	Prot. N.	Data presentazione
Terzo e Quarto	Mangione Salvatore	52934	30/10/1986

Tale pratica, a seguito della richiesta della signora xxxxxxxxxxxxxxx prot. 46890 del 1/12/1992, è stata unificata alle altre 3 dell'intero immobile, ed hanno ottenuto un unico parere favorevole dalla 3<sup>a</sup> Commissione di Recupero in data 20/05/1993 verb. n. 6, a condizione che fosse integrata l'oblazione e il requisito comprovante l'attività commerciale svolta al Piano Terra.

Sino ad oggi, però non è stata ritirata la relativa C.E. in quanto non è stata effettuata l'integrazione della documentazione necessaria. Al fine di ottenere la C.E. ai sensi della L. 47/85 è pertanto necessario sostenere le seguenti spese, al netto delle rate di oblazione già pagate e comprensivi degli interessi sino 30/11/2021:

1)	<b>Oblazione</b>	Piano Terra	€	8.000,00
2)	<b>Oneri concessori</b>	Piano Terra	€	2.000,00

3)	<b>Marche da bollo, diritti e altro</b>	€	150,00
4)	<b>Spese tecniche fino all'ottenimento dell'abitabilità compresa variazione catastale la</b>	€	2.500,00
	<b>sommano</b>	€	<b>€ 12.650,00</b>

## Valutazione



### STIMA A QUOTAZIONE DI MERCATO

Si basa sul criterio di stima sintetico-comparativa incentrata sul confronto di immobili simili ubicati in agglomerati semiperiferici di Vittoria, e destinati alla residenza. Considerato che l'edificio risulta incompleto per le seguenti parti: il prospetto, il vano scala, vani interni agli appartamenti e addirittura le intere unità poste al terzo e al quarto piano, si proceduto ad una valutazione per piano, differenziando il valore tra la parte completa e quella da rifinire, al fine di determinare il reale valore di mercato della singola unità immobiliare, pertanto preve informazioni assunte sulla piazza e fatte le opportune considerazioni (porzioni di unità rifinite e non, stato di conservazione, vetustà, ecc.) il prezzo corrente di mercato, più congruo, è stato calcolato secondo la seguente tabella:

Piano Terzo					
Destinazione	Superficie mq	indice	€/mq		Valore €
Porzione appartamento rifinito	125,59	1,00	510,00	=	64.050,90
Porzione appartamento non rifinito	41,50	0,60	510,00	=	12.699,00
Superficie Balcone	11,50	0,30	510,00	=	1.759,50
Totale Unità immobiliare Piano Terzo				€	78.509,40



Piano Quarto					
Destinazione	Superficie mq	indice	€/mq		Valore €
Pertinenza 1/3 vano rustico	11,57	0,40	510,00	=	13.872,00
Terrazzo 1/3	54,33	0,30	510,00	=	8.312,49
				€	22.184,49
Totale piano Terzo e Quarto (per la quota di proprietà 1/3)					100.693,89

## CONCLUSIONI

La presente perizia, redatta in ottemperanza alle Disposizioni di Attuazione del C.P.C. Titolo IV Capo II all'art. 173 bis, viene depositata telematicamente in duplice copia. Una delle copie, Relazione CTU per pubblicazione, è priva di ogni nominativo del Debitore e di soggetti Terzi.

Copia dell'elaborato integrale viene inviata alle Parti interessate.

## ALLEGATI

1. Elaborati grafici di rilievo Lotto 1
2. Elaborati grafici di rilievo Lotto 2
3. Visura catastale lotto 1
4. Visura catastale lotto 2
5. Planimetria catastale lotto 1
6. Planimetria catastale lotto 2
7. Documentazione fotografica lotto 1
8. Documentazione fotografica lotto 2
9. Visure ipotecarie
10. Certificato di residenza storico eseguita

Tanto si doveva per adempiere all'incarico ricevuto.

Vittoria, 27 novembre 2021

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U. (COSENTINO Arch. Roberto)

