

## Tribunale di Ragusa

### Sezione esecuzioni immobiliari

## Consulenza Tecnica d'Ufficio

**Oggetto:** Causa n. 173/2023 R.G. Es.

nei confronti di

Allegati:

- 1.0 Relazione Tecnica
  - 1.1 – Verbale di sopralluogo
  - 1.2 – Rilievo fotografico
  - 1.3 – Planimetrie immobili (allegato A)
  - 1.4 – Certificazione notarile (allegato B)
  - 1.5 – Estratto di matrimonio (allegato C)
  - 1.6 – Certificato di residenza (allegato D)
  - 1.7 – Ispezioni ipotecarie (allegato E)
  - 1.8 – Titolo di proprietà (allegato F)
  - 1.9 – Contratto di locazione (allegato G)
  
- 2.0 Specifiche delle indennità

Il consulente tecnico d'ufficio  
Dott. Ing. Salvatore Privitera

21/Febbraio/2024

**SCHEDA SINTETICA IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE**  
(CASA PER CIVILE ABITAZIONE)

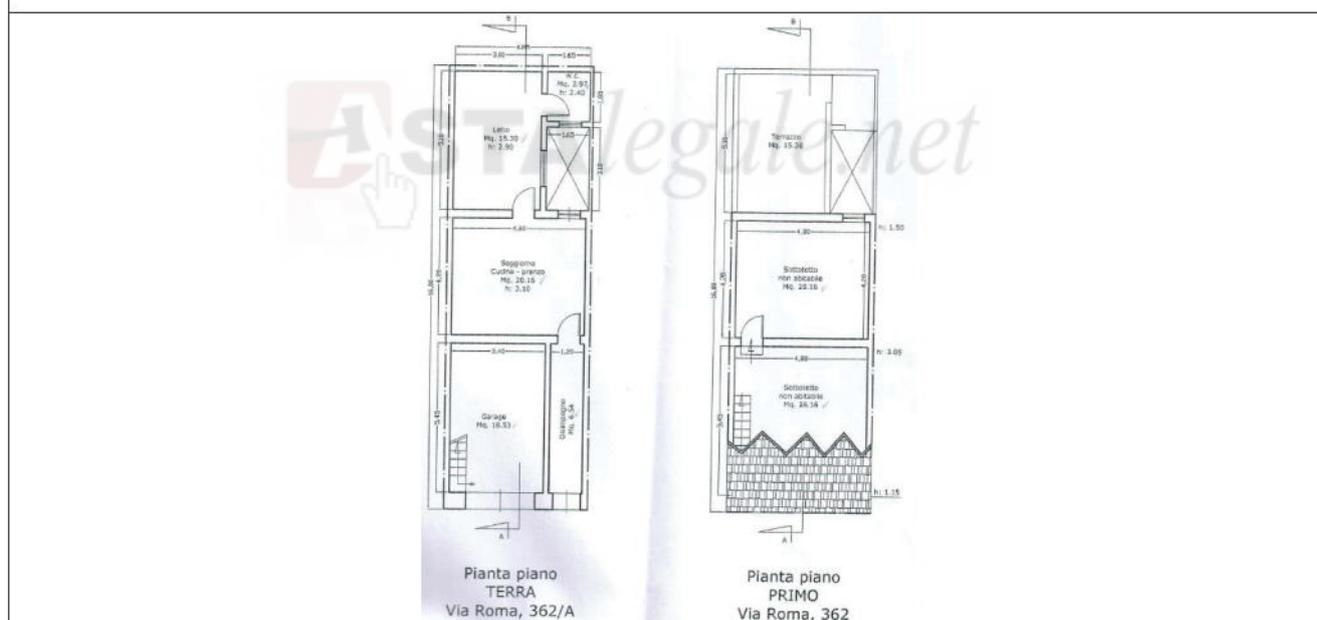
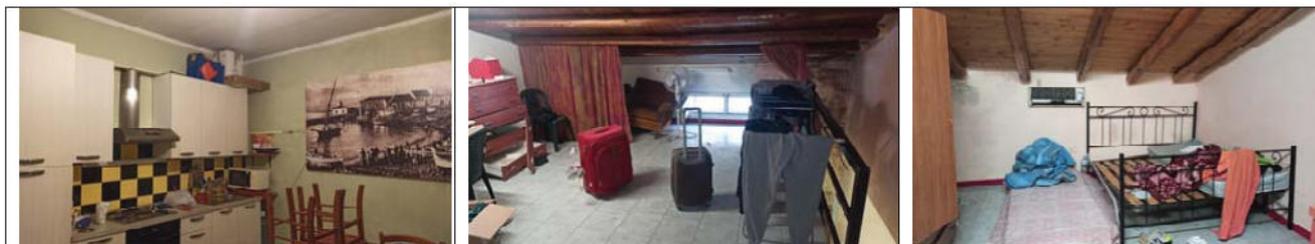
<p align="center"><b>ESECUZIONE N. 173/2023 R.G. Es. [REDACTED]</b>  <b>Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda</b>  <b>Custode Giudiziario Avv. Pietro Armenia</b>  <b>Esperto del procedimento: Ing. Salvatore Privitera</b></p>	
Diritto	Il bene appartiene per la piena proprietà a [REDACTED] il [REDACTED]
Bene	L'immobile in oggetto è una casa per civile abitazione composta a piano terra da un appartamento sito in Vittoria, Via Roma n° 362/a nel N.C.E.U. F° 211 P.IIa 11036 Sub. 2, piano terra, categoria A/4 classe 3 Consistenza 3 vani rendita € 131,08, intestato per la piena proprietà a [REDACTED] con adiacente garage e sovrastante sottotetto non abitabile e terrazzino, sito in Vittoria, Via Roma n° 362 nel N.C.E.U. F° 211 P.IIa 11036 Sub. 1, piano terra e primo, categoria C/6 classe 3 Consistenza 62mq. rendita € 163,30, intestato per la piena proprietà a [REDACTED]
Ubicazione	Comune di Vittoria, nella Via Roma n° 362-362/a Coordinate Geografiche: 36.94757, 14.52722
Titolarità	Il bene è pervenuto per la piena proprietà al Sig. [REDACTED] con atto di compravendita notaio Maria Scifo del 07/04/2015 rep. N. 19957 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ragusa il 15/04/2015 al n° 3089 da potere di [REDACTED]
Provenienza ventennale	Regolare nella continuità delle trascrizioni. Il bene è pervenuto per la piena proprietà al Sig. [REDACTED] con: [REDACTED] con: atto di compravendita notaio Maria Scifo del 07/04/2015 rep. N. 19957 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ragusa il 15/04/2015 al n° 3089 da potere di [REDACTED] ai precedenti proprietari giusto atto di compravendita notaio Maria Di Matteo del 07/02/2001 rep. N. 38486 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ragusa il 21/02/2001 al n° 2437 da potere di [REDACTED]
Dati catastali	Foglio 211, p.IIa 11036, sub. 1, cat. C/6, classe 3, 62m <sup>2</sup> , piano T-1, Via Roma 362 Foglio 211, p.IIa 11036, sub. 2, cat. A/4, classe 3, 3 vani, piano T, Via Roma 362/a
Lotto	Unico
Occupazione	Sub. 1 occupato dal Sig. [REDACTED], sub. 2 locato al Sig. [REDACTED]
Compl. doc. ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e abusi	L'edificio risulta essere stato edificato con le seguenti Concessioni Edilizie: n° 643 del 09/11/2001 (per cambio di destinazione d'uso e modifica di prospetto); n° 22 del 21/02/2014 in sanatoria (per realizzazione porzione di solaio e sottotetto non abitabile); L'immobile risulta urbanisticamente conforme all'ultimo titolo abilitativo, fatta eccezione per la realizzazione di due tramezzi che identificano il servizio igienico nel sottotetto. Per l'immobile è stato rilasciato Certificato di abitabilità del 14/07/2014. La planimetria catastale, relativamente al sub. 1, presenta una lieve difformità rispetto stato dei luoghi
Immobile insanabile	
Titolarità urbanistica	L'edificio risulta essere stato edificato con le seguenti Concessioni Edilizie: n° 643 del 09/11/2001 (per cambio di destinazione d'uso e modifica di prospetto);

	n° 22 del 21/02/2014 in sanatoria (per realizzazione porzione di solaio e sottotetto non abitabile);
Agibilità/ Abitabilità	Certificato di abitabilità del 14/07/2014.
Divisibilità	il pignoramento colpisce il bene per intero
Valore di mercato	€ 57.000,00
Valore di vendita forzata	€ 46.500,00
Valore canone di mercato (se richiesto)	-
Vendibilità e motivo	Si tratta di una casa per civile abitazione, abitabile ma in condizioni mediocri. L'ubicazione è abbastanza interessante, poiché infatti il bene si trova nella via Roma in una zona abbastanza popolata della città di Vittoria, ricca di servizi ed attività commerciali.
Vincoli	-
Edil. agevolata	non ricade in edilizia agevolata
Oneri	-
Ape	Non si è redatto l'APE
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<b>Iscrizioni</b>
	Non vi sono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento, alla data dell'ultima ispezione ipotecaria del 15/02/2024
	<b>Trascrizioni</b>
	TRASCRIZIONE CONTRO del 20/09/2023 - Registro Particolare 11271 Registro Generale 15048 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2161 del 21/08/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in VITTORIA(RG)



ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO				
CARETTERISTICHE	Acronimo	Sup. (mq)	indice	Sup. Commer. (mq)
Sup. principale	S1	44,97	1,00	44,97
sup. balconi/terrazzi/garage	SUB	86,91	0,30	26,07
SUP. COMMERCIALE	<b>mq 71,04</b>			

valore di mercato	€ 57.000,00
valore di stima di VENDITA FORZATA	€ 46.500,00
Valore del Canone di mercato	-



**OGGETTO:** Tribunale di Ragusa – Sezione esecuzioni immobiliari – Causa n. 173/2023

R.G. Es. C [REDACTED]

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### 1. Premessa

Con provvedimento del 05/10/2023, la S.V.I. nominava quale C.T.U. il sottoscritto dott. Ing. Salvatore Privitera, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa con numero d'ordine 817, con studio in Vittoria, piazza G. Bruno n. 5, per la causa in epigrafe.

In data 09/10/2023, si accettava l'incarico e si prestava giuramento.

In data 06/11/2023, previo avviso alle parti inviato a mezzo lettera raccomandata e pec, mi recavo presso l'immobile di via Magenta 362 in Vittoria, per iniziare le operazioni peritali alla presenza dell'Avv. Pietro Armenia (Custode giudiziario), per accedere all'unità immobiliare pignorata. Poiché nessuno si presentava per consentire l'accesso ai luoghi, le operazioni venivano rinviate.

In data 24/11/2023, sempre previo alle parti, mi recavo presso l'immobile di via Magenta 362 in Vittoria, per iniziare le operazioni peritali alla presenza dell'Avv. Pietro Armenia (Custode giudiziario) e del Sig. [REDACTED] (conduttore dell'immobile) che consentiva l'accesso ai luoghi. Le operazioni proseguivano anche nel giorno 29/01/2024 alla presenza, oltre che del Custode giudiziario, anche del Sig. [REDACTED] (esecutato) che consentiva l'accesso al garage adiacente, oggetto anch'esso di pignoramento.

In seguito, venivano effettuati accertamenti presso, il Comune di Vittoria e l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, Ufficio del Territorio.

Sulla base di quanto riscontrato nel corso delle operazioni di sopralluogo,

evidenziato dalla documentazione fotografica prodotta in allegato alla presente, nonché sulla scorta dei fascicoli di parte e della documentazione reperita, in esecuzione del mandato conferito, si redige e rassegna al Sig. Giudice la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio con i relativi allegati e documentazione.

## **2. Identificazione dei beni**

Il bene pignorato con atto di pignoramento del 21/08/2023 trascritto il 20/09/2023 contro [REDACTED] oggetto della presente, è il seguente:

1. Casa per civile abitazione composta a piano terra da un appartamento sito in Vittoria, Via Roma n° 362/a nel N.C.E.U. F° 211 P.IIa 11036 Sub. 2, piano terra, in piena proprietà a [REDACTED] (intestazione catastale) con adiacente garage e sovrastante sottotetto non abitabile e terrazzino, sito in Vittoria, Via Roma n° 362 nel N.C.E.U. F° 211 P.IIa 11036 Sub. 1, piano terra e primo, in piena proprietà a [REDACTED] (intestazione catastale);

Cespite	Foglio	Sez. Urb.	Particella	Sub	Cat.	Consist.
1	211		11036	1	C6	62m <sup>2</sup>
	211		11036	2	A4	3 vani

## **3. Risposte ai quesiti del mandato**

### **Sommara descrizione del bene**

L'immobile in oggetto è una casa per civile abitazione composta a piano terra da un appartamento sito in Vittoria, Via Roma n° 362/a nel N.C.E.U. F° 211 P.IIa 11036 Sub. 2, piano terra, categoria A/4 classe 3 Consistenza 3 vani rendita € 131,08, intestato per la piena proprietà a [REDACTED] con adiacente garage e sovrastante sottotetto non abitabile e terrazzino, sito in Vittoria, Via Roma n° 362 nel N.C.E.U. F° 211 P.IIa 11036 Sub. 1, piano terra e primo, categoria C/6 classe 3

Consistenza 62mq. rendita € 163,30, intestato per la piena proprietà a [REDACTED]

Esso, da quanto emerge dai titoli di proprietà e dai certificati catastali, confina con Via Roma, proprietà [REDACTED]. Vi si accede dal civico n° 362/a (abitazione) e dal civico 362 (garage) di Via Roma.

L'immobile ricade in Z.T.O. "B3" del vigente P.R.G. del Comune di Vittoria "zona residenziale". Per una più analitica descrizione dei parametri edificatori della suddetta zona si rimanda a quanto previsto dall'art. 21 delle "Norme tecniche di attuazione" del P.R.G..

#### **Stato di possesso del bene**

Il bene appartiene per la piena proprietà a [REDACTED] il [REDACTED], per giusto atto di compravendita notaio Maria Scifo del 07/04/2015 rep. N. 19957 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ragusa il 15/04/2015 al n° 3089 da potere di [REDACTED]

Il proprietario ha contratto matrimonio in data 18/07/1991 con la [REDACTED] (vedi estratto di matrimonio allegato C). Si precisa che dagli accertamenti effettuati con Sentenza n° 438 del 05/05/2011 è stata pronunciata la separazione dei coniugi [REDACTED] è residente in Vittoria nella [REDACTED] (vedi certificato di residenza allegato D).

Da quanto riscontrato in sede di sopralluogo, l'immobile (limitatamente al sub. 2 cioè alla civile abitazione) è occupato dal sig. [REDACTED] conduttore dell'immobile in forza al "contratto di locazione" del 01/09/2023 registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Vittoria in data 08/09/2023 al n. 001974-serie 3T (vedi allegato G). Con detto contratto, l'esecutato percepisce un canone di locazione pari ad € 280,00 mensili.

Limitatamente al sub. 1 (garage) in sede di sopralluogo il Sig. [REDACTED] dichiarava di occupare egli stesso l'immobile.

Il bene non fa parte di un condominio, per cui non vi sono quote condominiali da corrispondere.

### **Proprietà e provenienza del bene**

Il bene è pervenuto per la piena proprietà al Sig. [REDACTED]  
[REDACTED] con:

- atto di compravendita notaio Maria Scifo del 07/04/2015 rep. N. 19957 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ragusa il 15/04/2015 al n° 3089 da potere di [REDACTED];
- ai precedenti proprietari giusto atto di compravendita notaio Maria Di Matteo del 07/02/2001 rep. N. 38486 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ragusa il 21/02/2001 al n° 2437 da potere di [REDACTED]

### **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**

Si sono effettuate le necessarie ispezioni ipotecarie (vedi allegato E) e si conferma quanto riportato nella relazione notarile del Notaio Niccolò Tiecco del 22/06/2023 (riportata come allegato B) in cui sono elencate tutte le formalità da cancellare in caso di trasferimento.

### **Dati catastali e planimetrie**

Il bene di che trattasi risulta censito nel Comune di Vittoria nel seguente modo:

CESP.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Consist.	Rendita	Indirizzo
1	211	11036	1	C6	62m <sup>2</sup>	163,30	VIA ROMA n. 362 Piano T-1
	211	11036	2	A4	3 vani	131,08	VIA ROMA n. 362/A Piano T

La planimetria catastale, relativamente al sub. 1, presenta una lieve difformità rispetto allo stato dei luoghi (vedi allegato A) che consiste nella mancata identificazione del servizio igienico presente nel sottotetto.

Per regolarizzare tale situazione, occorre presentare una nuova planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio con procedura DOCFA.

L'onorario e le spese tecniche per tale sistemazione catastale vengono stimate in € **500,00.**

#### Informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene

L'edificio risulta essere stato edificato con le seguenti Concessioni Edilizie:

- n° 643 del 09/11/2001 (per cambio di destinazione d'uso e modifica di prospetto);
- n° 22 del 21/02/2014 in sanatoria (per realizzazione porzione di solaio e sottotetto non abitabile);

L'immobile risulta urbanisticamente conforme all'ultimo titolo abilitativo, fatta eccezione per la realizzazione di due tramezzi che identificano il servizio igienico nel sottotetto. Di tale intervento non risulta presentata istanza presso l'Ufficio tecnico comunale.

Pertanto, vista la modesta entità di tale difformità, si ritiene che possa essere ripristinato lo stato dei luoghi demolendo i suddetti tramezzi così come da progetto con una spesa di circa € **1.000,00.**

Per l'immobile è stato rilasciato Certificato di abitabilità del 14/07/2014.

### **Analitica descrizione del bene ed elementi utili per la vendita**

Come già anticipato in precedenza, trattasi di una casa per civile abitazione composta a piano terra da un appartamento con ingresso dalla Via Roma n° 362/a con adiacente garage e sovrastante sottotetto non abitabile e terrazzino, con ingresso dalla Via Roma n° 362.

L'edificio ha finiture di tipo economico e si affaccia sulla via Roma e su cavedio interno.

L'immobile, ad uso abitativo, a piano terra è composto da un ingresso, una cucina-soggiorno, un servizio, un garage (nei fatti adibito a cucina) ed una camera da letto (vedi planimetria allegata); a piano primo il sottotetto non abitabile è invece adibito a zona notte con annesso servizio igienico. La struttura portante è in muratura. I pavimenti sono in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono parte in legno e parte in alluminio con vetro singolo e avvolgibili in PVC. L'immobile è completo di tutti gli impianti sottotraccia. Non è presente impianto di riscaldamento. Nel sottotetto vi è un climatizzatore non funzionante. L'immobile, si presenta in mediocri condizioni generali, sono presenti varie tracce di infiltrazioni di acque meteoriche (vedi documentazione fotografica).

L'ubicazione è abbastanza interessante, poiché infatti il bene si trova nella via Roma in una zona abbastanza popolata della città di Vittoria, ricca di servizi ed attività commerciali.

### **Valutazione stimativa**

Per la valutazione dell'immobile, ci si è riferiti alle recenti offerte di vendita di immobili ad uso abitativo riscontrate sulla piazza di Vittoria per immobili nella medesima zona, rilevando che nella zona ove è ubicato l'immobile, il prezzo richiesto, per immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che versano nelle medesime

condizioni, è di circa € 700,00 al metro quadrato di superficie utile. Si è anche tenuto conto che tale valutazione è in linea con quanto stimato dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: RAGUSA

Comune: VITTORIA

Fascia/zona: Centrale/QUARTIERE CENTRO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	610	910	L	2,4	3,5
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	820	L	2,2	3,3
Autorimesse	NORMALE	290	420	L	1,4	2,1
Box	NORMALE	330	480	L	1,7	2,5

Quindi si ha:

$m^2 44,97 \times € 700,00/m^2 = € 31.479,00$  (per l'appartamento)

$m^2 18,53 \times € 450,00/m^2 = € 8.338,50$  (per il garage)

$m^2 22,06 \times € 350,00/m^2 = € 7.721,00$  (per cavedi/terrazzi)

$m^2 46,32 \times € 200,00/m^2 = € 9.264,00$  (per il sottotetto)

Totale € 56.802,50

Che si approssima ad **€ 57.000,00 (diconsi euro cinquantasettemila/00)**.

A questi importi, come espressamente richiesto dal G.E., si applica un abbattimento forfettario pari al 15%, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal sottoscritto CTU, quindi si ha:

Cespite n°1	Valore stimato	Valore stimato con abbattimento del 15%
Casa per civile abitazione composta a piano terra da un appartamento sito in Vittoria, Via Roma n° 362/a nel N.C.E.U. F° 211 P.Illa 11036 Sub. 2, piano terra, in piena proprietà a [REDACTED] (intestazione catastale) con adiacente garage e sovrastante sottotetto non abitabile e terrazzino, sito in Vittoria, Via Roma n° 362 nel N.C.E.U. F° 211 P.Illa 11036 Sub. 1, piano terra e primo, in piena proprietà a [REDACTED] (intestazione catastale);	€ 57.000,00	€ 48.450,00
<b>Totale</b>	€ 57.000,00	€ 48.450,00

A questi valori, vanno ancora sottratti i costi stimati in precedenza per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

#### Divisibilità del bene

Il bene risulta in piena proprietà al debitore, pertanto, si può procedere ad un'unica vendita. Si precisa che anche se il garage costituisce una unità indipendente rispetto all'abitazione, venderli separatamente penalizzerebbe troppo il valore dell'appartamento.

La cessione del bene pignorato di cui trattasi non è soggetta al pagamento dell'IVA in quanto trattasi di un bene appartenente ad un privato, il quale non è un soggetto passivo di imposta IVA.

#### Correttezza dei beni e delle quote riportati nell'atto di pignoramento

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti.

#### Redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

In ossequio alla Circolare Tribunale di Ragusa del 18/11/2021 in tema di redazione APE, il sottoscritto CTU non ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), così come previsto dall'art. 6 D. Lgs. 192/2005. Tuttavia è stato

stimato un costo per la redazione del libretto di impianto pari ad € 150,00 ed un costo per le competenze tecniche per la redazione dell'APE pari ad € 262,00 (€ 250,00 oltre oneri).

#### **4. Conclusioni**

Sulla base di quanto precedentemente esposto, si può riassumere nel modo seguente:

<b>Cespiti</b>	<b>Valore complessivo cespiti</b>	<b>Valore al netto delle spese (regolarizzazioni, APE, ecc.)</b>
Casa per civile abitazione composta a piano terra da un appartamento sito in Vittoria, Via Roma n° 362/a nel N.C.E.U. F° 211 P.Illa 11036 Sub. 2, piano terra, in piena proprietà a [redacted] (intestazione catastale) con adiacente garage e sovrastante sottotetto non abitabile e terrazzino, sito in Vittoria, Via Roma n° 362 nel N.C.E.U. F° 211 P.Illa 11036 Sub. 1, piano terra e primo, in piena proprietà a [redacted] (intestazione catastale);	€ 57.000,00	€ 48.450,00 - € 500,00 - € 1.000,00 - € 150,00 - € 262,00 = € 46.538,00
<b>Totale</b>	<b>€ 57.000,00</b>	<b>€ 46.538,00</b>

Tale valore viene approssimato in € **46.500,00** (diconsi euro **quarantaseimilacinquecento/00**).

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti che mi sono stati posti, in fede rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Vittoria, 21/02/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
*Dott. Ing. Salvatore Privitera*