

ASTE  
GIUDIZIARIE

**TRIBUNALE DI RAGUSA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

**PROCEDIMENTO N. 30 / 2024 R.G.E.**

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

ASTE  
GIUDIZIARIE

**TRIBUNALE DI RAGUSA**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

## SOMMARIO

<b>1. PREMESSA</b> .....	<b>4</b>
1.1 OPERAZIONE / ACCERTAMENTI.....	4
<b>2. BENE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA</b> .....	<b>6</b>
2.1 INQUADRAMENTO CATASTALE .....	6
2.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE SU ORTOFOTO.....	6
<b>3. VERIFICHE PRELIMINARI</b> .....	<b>7</b>
<b>4. RISPOSTA AI QUESITI</b> .....	<b>8</b>
A) "IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E, IN PARTICOLARE:	
- INDICAZIONE DEL DIRITTO PIGNORATO (SE NUDA PROPRIETÀ, INDICARE LA DATA DI NASCITA DELL'USUFRUTTUARIO VITALIZIO)	
- "DESCRIZIONE GIURIDICA" DEL BENE OGGETTO DEL DIRITTO: INDIRIZZO, SUPERFICIE COMPLESSIVA, NUMERO DEI VANI, ESTREMI CATASTALI, CONFINI, EVENTUALI PERTINENZE E ACCESSORI, EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI, ECC.".....	8
B) "SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE:	
- UNA BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI FACENTI PARTE DI OGNI SINGOLO LOTTO ("DESCRIZIONE COMMERCIALE"), NELLA QUALE SARANNO INDICATI: LA TIPOLOGIA DEL CESPITE E DELLO STABILE E DELL'AREA IN CUI SI TROVA, LA SUPERFICIE COMMERCIALE E LA COMPOSIZIONE INTERNA, LE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E LE PIÙ RILEVANTI CARATTERISTICHE STRUTTURALI ED INTERNE DEL BENE, AVENDO CURA DI PRECISARE LA PRESENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE E L'EVENTUALE POSSIBILITÀ DI RIMOZIONE O SUPERAMENTO DELLE STESSE INDICANDO IL PRESUMIBILE COSTO, CHE NON ANDRÀ DEDOTTO DAL VALORE DI STIMA".....	8
C) "STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO:	
- INDICARE SE IL BENE È "LIBERO" OPPURE "OCCUPATO DAL DEBITORE E SUOI FAMILIARI" (E, DI REGOLA, SARÀ PERCIÒ CONSIDERATO "LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO") OPPURE "OCCUPATO DA TERZI"	
- IN TALE ULTIMO CASO OCCORRE INDICARE: IL TITOLO VANTATO DAL TERZO; LA DATA DI REGISTRAZIONE DELLA LOCAZIONE E IL CORRISPETTIVO (SE CORRISPOSTO ANCHE DOPO IL PIGNORAMENTO E COME DEPOSITATO NELL'INTERESSE DEI CREDITORI) ESPRIMENDO UN GIUDIZIO DI CONGRUITÀ/INCONGRUITÀ DEL CANONE FISSATO (ED INDICANDO IL DEPREZZAMENTO SUBITO DALL'IMMOBILE IN CASO DI OFFERTA IN VENDITA CON LOCAZIONE IN CORSO); LA PRIMA DATA DI SCADENZA UTILE PER L'EVENTUALE DISDETTA (E QUALORA TALE DATA SIA PROSSIMA, DARNE TEMPESTIVA INFORMAZIONE AL CUSTODE E AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE); L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO; LA DATA DI EMISSIONE DEL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE".....	10

## TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

- D) "ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO: DOMANDE GIUDIZIALI (PRECISANDO SE LA CAUSA È ANCORA IN CORSO), ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA, EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI O PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE, ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (AD ESEMPIO, ONERI REALI, OBBLIGAZIONI PROPTER REM, SERVITÙ, REGOLAMENTI CONDOMINIALI TRASCRITTI)" ..... 10
- E) "ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE: ISCRIZIONI IPOTECARIE (ANCHE SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO), PIGNORAMENTI, SENTENZE DI FALLIMENTO, ECC." ..... 10
- F) "INFORMAZIONI SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ SULLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO:
- VERIFICA E ATTESTAZIONE DELLA CONFORMITÀ/NON CONFORMITÀ DELLO STATO DI FATTO ATTUALE AI PROGETTI APPROVATI E ALLE DISCIPLINE URBANISTICHE
  - ESISTENZA/INESISTENZA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ O ABITABILITÀ
  - POTENZIALITÀ EDIFICATORIE DEL BENE
  - QUANTIFICAZIONE DEI COSTI NECESSARI PER LA SANATORIA (SE POSSIBILE) O PER LA DEMOLIZIONE DELLA PARTE ABUSIVA E PER L'ESECUZIONE DI OPERE TESE AL RIPRISTINO DELLA FUNZIONALITÀ DEI BENI (OVE GRAVEMENTE COMPROMESSA) ..... 11
- G) "ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA; QUALORA, NEL CORSO DELLE OPERAZIONI DI STIMA NON SIA STATO POSSIBILE REPERIRE O REDIGERE L'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA, IL PERITO ESTIMATORE SARÀ TENUTO A DEPOSITARE UNA COPIA DELLA DETTA ATTESTAZIONE AGLI ATTI DELLA PROCEDURA, TRASMETTENDONE L'ORIGINALE AL DELEGATO ENTRO 30 GIORNI DALL'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C. AFFINCHÉ LE INFORMAZIONI SULLA PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE POSSANO ESSERE CONTENUTE NELL'AVVISO DI VENDITA; NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE NON NECESSITI DI ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA, IL PERITO ESTIMATORE NE DARÀ ATTO IN PERIZIA." ..... 12
- H) "ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA:
- INDICAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA E SUPERFICIE COMMERCIALE CON ESPlicitAZIONE DEI COEFFICIENTI IMPIEGATI; ILLUSTRAZIONE DETTAGLIATA DELLE CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE DEL BENE E DELLO STATO DI MANUTENZIONE; SEGNALAZIONE DI TUTTI I FATTORI INCIDENTI SUL VALORE (SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE E/O INSOLUTE, STATO D'USO E MANUTENZIONE, STATO DI POSSESSO, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA, NECESSITÀ DI BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI ANCHE TOSSICI O NOCIVI, EVENTUALI ONERI O PESI, ECC.)
  - VERIFICA DELLA CONFORMITÀ/NON CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI E MANUTENZIONE DEGLI STESSI
  - DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DI OGNI LOTTO, INDICANDO I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI E LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA, GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA APPORTATE
  - 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 DAL PERITO" ..... 12
- I) "INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE, AL NETTO DELLE PREDETTE DECURTAZIONI E CORREZIONI, TENENDO CONTO CHE GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA O

**TRIBUNALE DI RAGUSA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

CATASTALE O PER LA BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI SARANNO DI REGOLA DETTRATTI DAL VALORE DEL COMPENDIO DI STIMA” ..... 15

- J) “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)” ..... 15
- K) “ESEGUIRE ALMENO NR. 6 FOTOGRAFIE DEI MANUFATTI E DELLE AREE (2 SCATTI DELL’ESTERNO E 4 SCATTI DELL’INTERNO)” ..... 15

**5. CONCLUSIONI**..... 16

**6. ALLEGATI**..... 17

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

**TRIBUNALE DI RAGUSA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**1. PREMESSA**

La S.V. Ill.ma nominava me sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Battaglia, con recapito in Comiso, via degli Abeti n. 3, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 1441, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa da POP NPL 2019 S.r.l., e per essa FIRE S.p.A., iscritta al n. **30/2024 R.G.E.** prestando giuramento in data 05 aprile 2024<sup>1</sup>.

*Nel rispetto della normativa sul trattamento dei dati personali, nel presente elaborato peritale non saranno riportate le generalità delle parti in causa.*

**1.1 Operazione / Accertamenti**

Dopo aver prestato giuramento di rito, in ottemperanza all'incarico ricevuto, al fine di poter correttamente adempiere al mandato, il sottoscritto ha provveduto ad acquisire le prime informazioni dalla documentazione presente agli atti depositati presso il Tribunale. Successivamente ha effettuato il sopralluogo di rito ed avviato le opportune e necessarie indagini presso gli uffici di competenza al fine di effettuare i dovuti accertamenti utili per riscontrare la regolarità dell'immobile e svolto le opportune indagini tecniche ed economiche in modo da poter cogliere gli elementi necessari per la determinazione dei valori economici.

Sequenza delle operazioni:

- 09 maggio 2024, lo scrivente ha provveduto a reperire le visure catastali dell'immobile oggetto di stima e le relative planimetria e mappa;
- 10 maggio 2024, alle ore 09:30, come precedentemente concordato, in presenza del custode giudiziario nominato, lo scrivente si è recato nella frazione di Scoglitti del comune di Vittoria (RG) in via Taranto al civico n. 2, dove insiste l'immobile oggetto di pignoramento, prendendo visione dei luoghi individuando il bene ed effettuando i rilievi metrici e fotografici<sup>2</sup>;
- 08 luglio 2024, lo scrivente ha presentato la richiesta di accesso agli atti presso il comune di Vittoria, Uffici Urbanistica ed Edilizia;
- 23 luglio 2024, lo scrivente ha provveduto ad effettuare delle ispezioni ipotecarie relative all'immobile oggetto di stima;
- 30 luglio, 30 agosto, 24 settembre e 08 ottobre 2024, lo scrivente si è recato presso gli Uffici Urbanistica ed Edilizia del comune di Vittoria per effettuare l'accesso agli atti;

<sup>1</sup> ACCETTAZIONE INCARICO - GIURAMENTO

<sup>2</sup> VERBALE DI SOPRALLUOGO

**TRIBUNALE DI RAGUSA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



- 19 ottobre 2024, lo scrivente ha provveduto ad effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie relative all'immobile oggetto di stima.



**TRIBUNALE DI RAGUSA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**2. BENE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA****2.1 Inquadramento Catastale**

Il bene immobile interessato dall'esecuzione immobiliare n. 30/2024 R.G.E., per il quale allo scrivente è stato conferito l'incarico di stima, è così distinto:

- ✓ Appartamento per civile abitazione sito nel comune di Vittoria (RG), frazione di Scoglitti, in via Taranto n. 2, censito al Catasto Fabbricati<sup>3</sup> dello stesso comune al:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	Z. Cens.	Cat.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
173	2385	2	2	A/3	2	7,5 Vani	161 m <sup>2</sup> 157 m <sup>2</sup>	€ 263,39

**2.2 Inquadramento Territoriale su Ortofoto**

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, è ubicato nella zona centrale della frazione di Scoglitti in Vittoria (RG) (Figura 2-1).



Figura 2-1: Inquadramento territoriale<sup>4</sup>.

Eseguite le dovute indagini, confrontatosi con il custode giudiziario nominato e valutati gli elementi in possesso lo scrivente procede alla risposta dei quesiti.

<sup>3</sup> ALLEGATO 01, 02 e 03

<sup>4</sup> Fonte: Google Earth

**TRIBUNALE DI RAGUSA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**3. VERIFICHE PRELIMINARI**

- La documentazione prodotta è risultata completa al fine di procedere allo specifico accertamento;
- I dati di ubicazione sono corretti ed individuano il bene oggetto di espropriazione;
- I dati catastali sono corretti;
- I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono corrispondenti e corretti;
- Il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore esecutato;
- Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare l'unità immobiliare in oggetto:
  - Appartamento per civile abitazione sito nel comune di Vittoria (RG), frazione di Scoglitti, in via Taranto n. 2, censito al Catasto Fabbricati del comune di Vittoria al Foglio 173 Particella 2385 Subalterno 2,risulta pervenire al debitore esecutato per il diritto di piena proprietà giusto atto di donazione, stipulato dal pubblico ufficiale Notaio Dottor Giovanni Guglielmino in data 25 marzo 2008 con Repertorio n. 44092 Raccolta 10837, trascritto a Ragusa il 28 marzo 2008 ai nn. 6668/4239<sup>5</sup>. Al ventennio, l'immobile risultava di proprietà del precedente proprietario per la costruzione dello stesso avvenuta contestualmente alla demolizione della casa preesistente acquisita giusto atto di compravendita, stipulato dal pubblico ufficiale Notaio Dottor Francesco Zichichi in data 14 maggio 1970 con Repertorio n. 32491 Fascicolo n. 3654, trascritto a Ragusa il 05 giugno 1970 ai nn. 12517/10260;
- Non risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento oggetto del presente elaborato peritale.

---

<sup>5</sup> ALLEGATO 04, 05 e 06



**TRIBUNALE DI RAGUSA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**4. RISPOSTA AI QUESITI**

- A) *“Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare:*
- *indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell’usufruttuario vitalizio)*
  - *“descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.”*

Dalla documentazione presente agli atti depositati presso il Tribunale e dalle indagini effettuate attraverso le documentazioni catastali, risulta la seguente situazione: il bene immobile, sottoposto ad esecuzione forzata per espropriazione, comprende l’unità immobiliare sita nel comune di Vittoria (RG), frazione di Scoglitti, in via Taranto n. 2 [Figura 2-1, Foto-01], censita al Catasto Fabbricati dello stesso comune al Foglio 173 Particella 2385 Subalterno 2.

Dal sopralluogo è emerso che l’u.i. di cui sopra risulta ubicata al piano terra del fabbricato e confina, a Nord-Ovest, Sud-Ovest con altra ditta, a Sud-Est in parte con altra ditta ed in parte con u.i. della stessa ditta ed a Nord-Est con via Taranto dalla quale vi si accede dal civico n. 2 [Foto-02 e Foto-03]. Essa presenta una superficie netta interna pari a circa 130 mq. Si è comunque redatta congruente planimetria in scala 1:100<sup>6</sup>.

L’immobile risulta di proprietà del debitore esecutato per la quota di 1/1.

- B) *“Sommaria descrizione del bene:*
- *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell’area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l’eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima”*

L’immobile oggetto di stima, censito al Catasto Fabbricati del comune di Vittoria al Foglio 173 Particella 2385 Subalterno 2, è sito in via Taranto n. 2, nella zona centrale della frazione di Scoglitti della città di Vittoria (RG).

Il fabbricato è stato costruito nell’anno 1973 con struttura portante in cemento armato con pilastri su plinti collegati tra di loro e solai piani in laterocemento. Presenta una copertura piana e si dispone su

<sup>6</sup> ALLEGATO 07

**TRIBUNALE DI RAGUSA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

due piani fuori terra oltre ad un vano accessorio al piano secondo. Al piano terra insiste l'u.i. oggetto di stima ed un'altra u.i. destinata a garage estranea alla procedura così come lo sono al piano primo l'u.i. destinata ad abitazione ed al piano secondo l'u.i. destinata ad accessori.

Dal civico n. 2 [Foto-02 e Foto-03] si accede all'immobile nella zona giorno [Foto-04 e Foto-05]. Da essa, a sinistra si accede ad un cucinino [Foto-06] e, quindi, ad uno dei due WC [Foto-07]. Sempre a sinistra si ha accesso all'esterno in uno dei due cavedi [Foto-08]. A destra della zona giorno, si accede ad un ripostiglio e, a seguire, ad un corridoio ad L [Foto-09 e Foto-11] dal quale si accede a due camere singole, la prima a sinistra (nella quale non è stato possibile accedere) e la seconda frontalmente [Foto-10]; dall'altro lato del corridoio si accede all'altro WC [Foto-12] ed alla camera da letto matrimoniale [Foto-13 e Foto-14]. Sia dalla camera da letto che da una delle camere singole si ha accesso all'esterno nell'altro cavedio nel quale è ubicato un ripostiglio [Foto-15].

Il fabbricato presenta caratteristiche architettoniche non di pregio e buono è lo stato manutentivo in cui si trova.

In merito alla presenza di barriere architettoniche, l'accesso non presenta particolari ostacoli.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con oscuranti in pvc. Gli infissi interni sono in finto legno pannellato. Buone sono le loro condizioni.

Buoni sono i rivestimenti e le rifiniture in generale.

L'immobile è servito di fornitura elettrica e di adduzione dell'acqua oltre all'avere l'allaccio alla rete fognaria. È dotato di impianto di riscaldamento con stufa a pellet e di un climatizzatore, oltre che della produzione di ACS.

**TRIBUNALE DI RAGUSA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

C) *“Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:*

- *indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”*
- *in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale”*

L’immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

D) *“Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d’uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti)”*

Non sono state riscontrate formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.

E) *“Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.”*

Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate dallo scrivente presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, sull’immobile oggetto di stima nel ventennio preso in esame sussiste:

- Iscrizione per ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo in data 13 marzo 2008 Repertorio n. 44077/10823, Notaio Dott. Giovanni Guglielmino in Vittoria (RG), a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa iscritta il 14 marzo 2008 ai nn. 5491/1288<sup>7</sup>;

<sup>7</sup> ALLEGATO 04 e 08

**TRIBUNALE DI RAGUSA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

- Iscrizione per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 10 aprile 2013 Repertorio n. 207/2013, Tribunale di Ragusa, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa iscritta il 28 maggio 2013 ai nn. 7491/1207<sup>8</sup>;
- Trascrizione di verbale di pignoramento del Unep c/o Tribunale di Ragusa in data 07 maggio 2014 Repertorio n. 2030/2014 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. P. A. trascritta a Ragusa in data 23 ottobre 2024 ai nn. 13698/8740<sup>9</sup>.

Sullo stesso, grava pignoramento immobiliare, oggetto del presente elaborato peritale, del Tribunale di Ragusa a favore di POP NPLS 2019 S.r.l. del 17 gennaio 2024 Repertorio n. 6356 trascritto il 05 febbraio 2024 ai nn. 2172/1404<sup>10</sup>.

F) *“Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:*

- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche*
- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità*
- *potenzialità edificatorie del bene*
- *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)*

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici di competenza, l'intero fabbricato fu costruito giusto Nulla Osta n. 36 del 09 gennaio 1973 per la demolizione e ricostruzione del fabbricato preesistente.

In seguito, poiché la sua realizzazione avvenne in difformità al titolo abilitativo predetto, furono presentate due istanze con richiesta di condono edilizio ex Legge n. 47/85, una avente Protocollo n. 62446/86 e l'altra Protocollo n. 15788/87.

Successivamente, relativamente all'unità immobiliare oggetto di stima, risulta rilasciata una Concessione Edilizia in Sanatoria n. 292/SA del 13 luglio 2013<sup>11</sup>.

Dal raffronto tra la planimetria presente nel fascicolo di cui alla C.E. in Sanatoria<sup>12</sup> suddetta e dalla planimetria ottenuta dalla restituzione grafica del rilievo effettuato in sede di sopralluogo redigendo congruente planimetria in scala 1:100<sup>13</sup>, non si evincono particolari discrepanze se non l'aver adibito a

<sup>8</sup> ALLEGATO 04 e 09

<sup>9</sup> ALLEGATO 04 e 10

<sup>10</sup> ALLEGATO 04 e 11

<sup>11</sup> ALLEGATO 12

<sup>12</sup> ALLEGATO 13

<sup>13</sup> ALLEGATO 07

**TRIBUNALE DI RAGUSA**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Cucinino l'ambiente previsto come Anti WC. Si raccomanda, pertanto, il ripristino delle destinazioni previste come da C.E. in Sanatoria<sup>14</sup>.

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta priva di certificato di agibilità.

- G) *“Attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.”*

Si omette la redazione degli Attestato di Prestazione Energetica come da disposizioni emesse dai GG.EE. immobiliari del 18 novembre 2021.

Il costo previsto per la redazione dell'A.P.E. e del relativo ulteriore sopralluogo è pari a € 250,00.

- H) *“Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*

- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)*
- *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi*
- *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate*
- *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 dal perito”*

Di seguito, una analitica descrizione del bene oggetto di pignoramento, riportando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e, successivamente, la stima del cespite, tenendo presente la superficie commerciale complessiva (superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, considerando queste ultime fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare ed il 25% delle superfici scoperte) e determinando i valori economici adottando il metodo sintetico comparativo di stima che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il

<sup>14</sup> ALLEGATO 13

**TRIBUNALE DI RAGUSA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

complesso delle caratteristiche dell'immobile in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni bene gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere, nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, se occupato o meno, ecc... Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Dalle indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari del luogo e attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed altri immobili simili, ricadenti nello stesso segmento di mercato, compravenduti di recente, di prezzo noto e appartenenti alla stessa tipologia, sia immobiliare che edilizia di quello da valutare, fonti dirette, dal riscontro ottenuto dalla consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e del Borsino Immobiliare, fonti indirette, per immobili ricadenti nelle stesse zone aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, con le opportune aggiunte e detrazioni, si giunge al seguente valore venale unitario.

Nello specifico:

L'immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Vittoria al Foglio 173 Particella 2385 Subalterno 2, sito in via Taranto n. 2 nella frazione di Scoglitti in Vittoria (RG), presenta una superficie commerciale pari a:

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>Percentuale</b>	<b>Superficie commerciale (mq)</b>
Unità principale	144,80	100%	144,80
Spazi esterni	33,60	25%	8,40
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)</b>			<b>153,20</b>

Il fabbricato è stato costruito nell'anno 1973 con struttura portante in cemento armato con pilastri su plinti collegati tra di loro e solai piani in laterocemento. Presenta una copertura piana e si dispone su due piani fuori terra oltre ad un vano accessorio al piano secondo. Al piano terra insiste l'u.i. oggetto di stima ed un'altra u.i. destinata a garage estranea alla procedura così come lo sono al piano primo l'u.i. destinata ad abitazione ed al piano secondo l'u.i. destinata ad accessori.

Dal civico n. 2 [Foto-02 e Foto-03] si accede all'immobile nella zona giorno [Foto-04 e Foto-05]. Da essa, a sinistra si accede ad un cucinino [Foto-06] e, quindi, ad uno dei due WC [Foto-07]. Sempre a

**TRIBUNALE DI RAGUSA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

sinistra si ha accesso all'esterno in uno dei due cavedi [Foto-08]. A destra della zona giorno, si accede ad un ripostiglio e, a seguire, ad un corridoio ad L [Foto-09 e Foto-11] dal quale si accede a due camere singole, la prima a sinistra (nella quale non è stato possibile accedere) e la seconda frontalmente [Foto-10]; dall'altro lato del corridoio si accede all'altro WC [Foto-12] ed alla camera da letto [Foto-13 e Foto-14]. Sia dalla camera da letto che da una delle camere singole si ha accesso all'esterno nell'altro cavedio nel quale è ubicato un ripostiglio [Foto-15].

Il fabbricato presenta caratteristiche architettoniche non di pregio e buono è lo stato manutentivo in cui si trova.

In merito alla presenza di barriere architettoniche, l'accesso non presenta particolari ostacoli.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con oscuranti in pvc. Gli infissi interni sono in finto legno pannellato. Buone sono le loro condizioni.

Buoni sono i rivestimenti e le rifiniture in generale.

L'immobile è servito di fornitura elettrica e di adduzione dell'acqua oltre all'avere l'allaccio alla rete fognaria. È dotato di impianto di riscaldamento con stufa a pellet e di un climatizzatore, oltre che della produzione di ACS.

Per tale immobile, si ritiene di poter considerare il più probabile valore di mercato, stimando un valore venale unitario pari a:

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ : € 800,00</b>
---

Ciò, in ragione che tale è il parametro riscontrato nelle contrattazioni di compravendita in uso nella zona.

Pertanto, il valore venale dell'immobile è pari a: € 800,00 x mq 153,20= **€ 122.560,00.**

Procedendo al previsto 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 non riscontrati, si giunge ad un valore dell'immobile oggetto di stima pari a:

Valore immobile	€ 122.560,00
Decurtazione del 15%	- € 18.384,00
	<b>€ 104.176,00</b>

**TRIBUNALE DI RAGUSA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

- I) *“Indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima”*

L'immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Vittoria al Foglio 173 Particella 2385 Subalterno 2, sito nella frazione di Scoglitti del comune di Vittoria (RG) in via Taranto n. 2, presenta un valore finale pari a, in cifra tonda:

**VALORE IMMOBILE da porre a base d'asta € 104.200,00**  
(euro centoquattromiladuecento / 00)

- J) *“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)”*

L'immobile oggetto del pignoramento non risulta comodamente divisibile sia dal punto di vista tecnico sia dal punto di vista economico.

- K) *“Esequire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno)”*

La documentazione fotografica viene allegata al corpo della presente relazione.



**TRIBUNALE DI RAGUSA**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

## 5. CONCLUSIONI

A conclusione dell'esame del caso in oggetto ed in relazione ai quesiti posti dal G.E. si può asserire sinteticamente che:

L'immobile oggetto di stima è sito in via Taranto n. 2 a Vittoria (RG) nella frazione di Scoglitti ed è censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune al Foglio 173 Particella 2385 Subalterno 2.

Per l'unità immobiliare oggetto di stima, risulta rilasciata una Concessione Edilizia in Sanatoria n. 292/SA del 13 luglio 2013.

L'immobile risulta di proprietà del debitore esecutato.

Alla luce delle valutazioni effettuate, il valore finale del bene immobile da porre a base d'asta, è pari a:

VALORE VENALE
<b>€ 104.200,00</b> (euro centoquattromiladuecento / 00)

Atteso quanto sopra, ritenendo di aver svolto nel migliore dei modi l'incarico affidatomi, rassegno la presente relazione, restando a Vostra disposizione per qualsiasi ulteriori chiarimenti e delucidazioni.

Ragusa, li 28/10/2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Giovanni Battaglia  
(F.to digitalmente)

**TRIBUNALE DI RAGUSA**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

## 6. ALLEGATI

Alla presente relazione si allega, per farne parte integrante, la seguente documentazione:

- RILIEVO FOTOGRAFICO: Dalla Foto-01 alla Foto-15;
- ACCETTAZIONE INCARICO-GIURAMENTO;
- VERBALE DI SOPRALLUOGO;
- ALLEGATO 01: Estratto di mappa;
- ALLEGATO 02: Visura storica catastale;
- ALLEGATO 03: Planimetria catastale;
- ALLEGATO 04: Ispezione ipotecaria;
- ALLEGATO 05: Nota 6668/4239;
- ALLEGATO 06: Atto di Donazione;
- ALLEGATO 07: Planimetria in scala 1:100;
- ALLEGATO 08: Nota 5491/1288;
- ALLEGATO 09: Nota 7491/1207;
- ALLEGATO 10: Nota 13698/8740;
- ALLEGATO 11: Nota 2172/1404;
- ALLEGATO 12: Concessione Edilizia in Sanatoria;
- ALLEGATO 13: Grafico presente nel fascicolo della C.E. in Sanatoria.