

Tribunale di Ragusa

Sezione esecuzioni immobiliari

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Oggetto: Causa n. 152/2023 R.G. Es.

[REDACTED] nei confronti di [REDACTED]
[REDACTED]

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 – Certificati di residenza (allegato C)
 - 1.6 – Estratto di matrimonio (allegato D)
 - 1.7 – Ispezioni ipotecarie (allegato E)
 - 1.8 – Atto fondo patrimoniale (allegato F)

- 2.0 Specifiche delle indennità

Il consulente tecnico d'ufficio
Dott. Ing. Giombattista Migliore

13/Marzo/2024



SCHEDA SINTETICA IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE
(abitazione di tipo economico con n° 2 garage di pertinenza)

<p align="center">ESECUZIONE 152/2023 [redacted] nei confronti di [redacted]</p> <p align="center">Giudice Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario Avv. Valentina Covato Esperto del procedimento: Ing. Giombatista Migliore</p>	
Diritto	Il bene risulta appartenere in proprietà ciascuno per la metà indivisa ai debitori Sig.ra [redacted], nata a Vittoria (RG) il [redacted] e per ½ al Sig. [redacted] nato a Vittoria (RG) il [redacted]
Bene	I beni pignorati con atto di pignoramento trascritto il 12/10/2023 contro [redacted] e [redacted], oggetto della presente, sono i seguenti: - Garage al piano terra in Vittoria (RG) nella Roberto Battaglia n° 17 (ex via Cesare Terranova) nel N.C.E.U. F° 88 P.IIa 764 Sub. 1, intestati per la piena proprietà della Sig.ra [redacted] - Garage al piano terra in Vittoria (RG) nella Roberto Battaglia n° 21 (ex via Cesare Terranova) nel N.C.E.U. F° 88 P.IIa 764 Sub. 2, intestati per la piena proprietà della Sig.ra [redacted] - Appartamento al piano primo in Vittoria (RG) nella Roberto Battaglia n° 19 (ex via Cesare Terranova) nel N.C.E.U. F° 88 P.IIa 764 Sub. 3, intestati per la piena proprietà della Sig.ra [redacted].
Ubicazione	Comune di Vittoria, nella Via Roberto Battaglia n° 17-19-21 Coordinate Geografiche: 36.958415, 14.534483
Titolarità	Il bene è intestato per la piena proprietà alla Sig.ra [redacted], nata a Vittoria (RG) il [redacted] (erroneamente in quanto la reale proprietà è ½ [redacted] e ed ½ [redacted]), per averlo edificato abusivamente e poi sanato giusta Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Vittoria n° 611 del 17/12/2007 su suolo pervenuto giusto atto di compravendita notaio Giovanni Longobardo del 04/01/1977 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ragusa il 29/01/1977 ai nn. 1341/1288
Provenienza ventennale	Regolare nella continuità delle trascrizioni. Per i titoli di provenienza ai danti causa, si rimanda a quanto riportato nella relazione notarile del Notaio Vincenzo Calderini (riportata come allegato B)
Dati catastali	Foglio 88, p.IIa 764, sub. 1-2-3;
Lotto	Unico
Occupazione	Occupato da uno dei debitori
Compl. doc. ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e abusi	Il fabbricato è stato edificato abusivamente e poi sanato giusta Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Vittoria n° 611 del 17/12/2007. Piccole difformità nell'appartamento e nei garage. Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato dei luoghi (vedi allegato A), per difformità rispetto alla distribuzione degli spazi interni
Immobile insanabile	
Titolarità urbanistica	Il fabbricato è stato edificato abusivamente e poi sanato giusta Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Vittoria n° 611 del 17/12/2007. Per lo stesso non è stato rilasciato certificato di abitabilità.
Agibilità/ Abitabilità	No
Divisibilità	il pignoramento colpisce il bene per intero
Valore di	€ 145.000,00



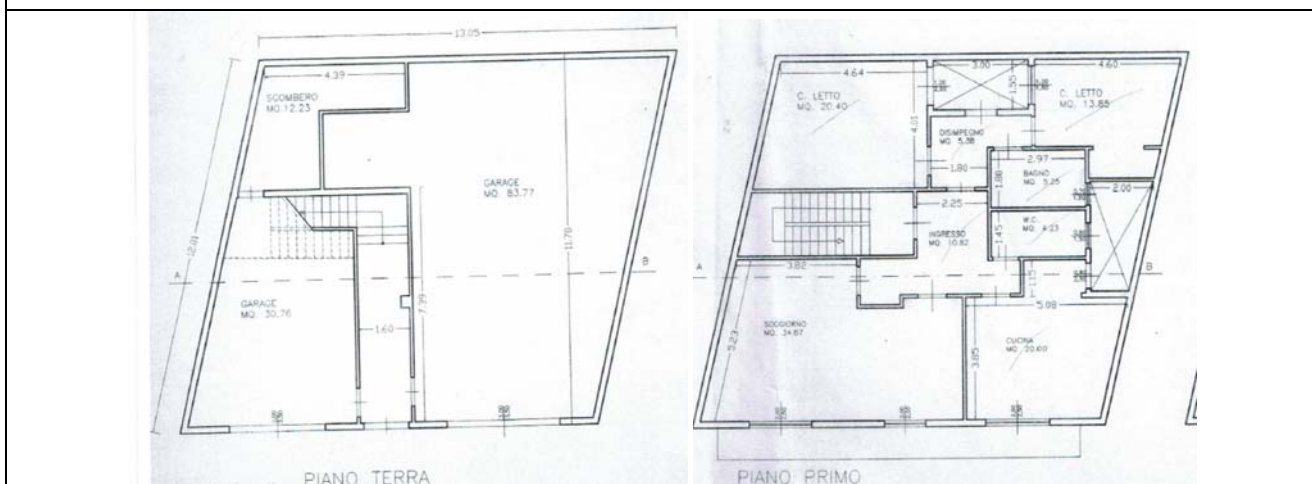
mercato	
Valore di vendita forzata	€ 120.338,00
Valore canone di mercato (se richiesto)	-
Vendibilità e motivo	Trattasi di una palazzina che si sviluppa su tre piani fuori terra. A piano terra vi sono i due garage con ingresso indipendente ed a piano primo un appartamento. A parere dello scrivente esso risulta vendibile ed abbastanza appetibile viste le caratteristiche della zona.
Vincoli	-
Edil. agevolata	non ricade in edilizia agevolata
Oneri	Non ricade in condominio
Ape	Non si è redatto l'APE. Si redigerà al momento della vendita
Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	Non vi sono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento, alla data dell'ultima ispezione ipotecaria del 12/03/2024
	Trascrizioni
	TRASCRIZIONE CONTRO del 12/10/2023 - Registro Particolare 12238 Registro Generale 16462 Pubblico ufficiale UFF.GIUD.UNEP PRESSO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2163 del 21/08/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in VITTORIA(RG)

Iscrizioni come da Relazione Notarile



APPARTAMENTO DI TIPO ECONOMICO				
CARETTERISTICHE	Acronimo	Sup. (mq)	indice	Sup. Commerc. (mq)
Sup. principale	S1	114,80	1,00	114,80
sup. veranda/garage	SUB	147,86	0,30	44,35
SUP. COMMERCIALE	mq 159,15			

valore di mercato	€ 145.000,00
valore di stima di VENDITA FORZATA	€ 120.338,00
Valore del Canone di mercato	-



OGGETTO: Tribunale di Ragusa – Sezione esecuzioni immobiliari – Causa n. 152/2023

R.G. Es. [REDACTED] nei confronti di [REDACTED]
[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Premessa

Con provvedimento del 21/10/2023, la S.V.I. nominava quale C.T.U. il sottoscritto dott. Ing. Giombattista Migliore, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa con numero d'ordine 1194, con studio in Vittoria, Via Malfà n. 6, per la causa in epigrafe.

In data 24/10/2023, si accettava l'incarico e si prestava giuramento.

In data 14/11/2023, previo avviso alle parti inviato a mezzo lettera raccomandata e pec, mi recavo presso l'immobile sito in Via Roberta Battaglia 17-19-21 in Vittoria, per iniziare le operazioni peritali alla presenza dell'avv. Valentina Covato (custode giudiziario) e dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (entrambi eseguiti) che consentivano l'accesso ai luoghi (vedi verbale delle operazioni), pertanto, si iniziavano le operazioni peritali.

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



I beni pignorati con atto di pignoramento trascritto il 12/10/2023 contro [REDACTED]

e [REDACTED], oggetto della presente, sono i seguenti:

1. Garage al piano terra in Vittoria (RG) nella Roberto Battaglia n° 17 (ex via Cesare Terranova) nel N.C.E.U. F° 88 P.IIa 764 Sub. 1, intestati per la piena proprietà della Sig.ra [REDACTED];
2. Garage al piano terra in Vittoria (RG) nella Roberto Battaglia n° 21 (ex via Cesare Terranova) nel N.C.E.U. F° 88 P.IIa 764 Sub. 2, intestati per la piena proprietà della Sig.ra [REDACTED];
3. Appartamento al piano primo in Vittoria (RG) nella Roberto Battaglia n° 19 (ex via Cesare Terranova) nel N.C.E.U. F° 88 P.IIa 764 Sub. 3, intestati per la piena proprietà della Sig.ra [REDACTED];

Per comodità di lettura, appare opportuno raggruppare i beni pignorati nel seguente modo:

Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
Proprieta' per 1000/1000	VITTORIA(RG) VIA ROBERTO BATTAGLIA n. 17 Piano T	88	764	1	Zona 1 Cat.C/6	02	27 m ²	Euro: 59,96
Proprieta' per 1000/1000	VITTORIA(RG) VIA ROBERTO BATTAGLIA n. 21 Piano T	88	764	2	Zona 1 Cat.C/6	02	96 m ²	Euro: 213,19
Proprieta' per 1000/1000	VITTORIA(RG) VIA ROBERTO BATTAGLIA n. 19 Piano 1	88	764	3	Zona 1 Cat.A/3	03	7 vani	Euro: 379,60

3. Risposte ai quesiti del mandato

Sommara descrizione del bene



Il fabbricato in oggetto è sito in Vittoria nella Via Roberto Battaglia n° 17-19-21 (ex Via Cesare Terranova), piano terra e primo, distinta in catasto fabbricati come sopra, intestato per la piena proprietà alla Sig.ra [REDACTED], nata a Vittoria (RG) il [REDACTED].

Trattasi di una palazzina che si sviluppa su tre piani fuori terra. A piano terra vi sono i due garage con ingresso indipendente ed a piano primo un appartamento. Per completezza si fa presente che a piano secondo è presente una mansarda (non oggetto di procedura) di cui si parlerà nei successivi paragrafi. Esso, da quanto emerge dai titoli di proprietà e dai certificati catastali, confina a sinistra con proprietà Trovato, a destra con proprietà [REDACTED] e con la Via Roberto Battaglia. Vi si accede dai civici n° 17-19-21 di Via Roberto Battaglia.

L'immobile ricade in Z.T.O. "B4" del vigente P.R.G. del Comune di Vittoria "zona territoriale omogenea residenziale parzialmente edificata". Per una più analitica descrizione dei parametri edificatori della suddetta zona si rimanda a quanto previsto dall'art. 22 delle "Norme tecniche di attuazione" del P.R.G..

Stato di possesso del bene

Il bene è intestato per la piena proprietà alla Sig.ra [REDACTED], nata a Vittoria (RG) il [REDACTED] (erroneamente in quanto la reale proprietà è ½ [REDACTED] e ed ½ [REDACTED], vedi paragrafi seguenti), per averlo edificato abusivamente e poi sanato giusta Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Vittoria n° 611 del 17/12/2007 su suolo pervenuto giusto atto di compravendita notaio Giovanni Longobardo del 04/01/1977 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ragusa il 29/01/1977 ai nn. 1341/1288. La Sig.ra [REDACTED] ha contratto con il Sig. [REDACTED] nato a Vittoria il [REDACTED], giusto atto di matrimonio del 06/04/1972 (vedi estratto di matrimonio allegato D). Con provvedimento del Tribunale di



Ragusa del 18/12/2012 è stato omologato il verbale di separazione consensuale fra i coniugi.

Il bene è occupato dal Sig. [REDACTED] (esecutato) da quanto dichiaratomi in sede di sopralluogo.

Trattasi di una palazzina ad uso familiare, pertanto non vi sono quote condominiali da corrispondere.

Proprietà e provenienza del bene

Il bene è pervenuto in proprietà per ½ alla Sig.ra [REDACTED], nata a Vittoria (RG) il [REDACTED] e per ½ al Sig. [REDACTED] nato a Vittoria (RG) il [REDACTED] (essendo in comunione legale dei beni), per averlo edificato abusivamente e poi sanato giusta Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Vittoria n° 611 del 17/12/2007 su suolo pervenuto giusto atto di compravendita notaio Giovanni Longobardo del 04/01/1977 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ragusa il 29/01/1977 ai nn. 1341/1288 da potere di [REDACTED] [REDACTED] Con atto notaio Giuseppe Angelo Traina del 20/06/2005 rep. 37084 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ragusa in data 22/06/2005 ai nn. 14756/7072 i coniugi costituirono un fondo patrimoniale per la ½ ciascuno della proprietà, sui beni oggetto di pignoramento.

Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

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

Dati catastali e planimetrie

I beni di che trattasi risultano censiti nel Comune di Vittoria nel seguente modo:



Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
Proprieta' per 1000/1000	VITTORIA(RG) VIA ROBERTO BATTAGLIA n. 17 Piano T	88	764	1	Zona 1 Cat.C/6	02	27 m ²	Euro: 59,96
Proprieta' per 1000/1000	VITTORIA(RG) VIA ROBERTO BATTAGLIA n. 21 Piano T	88	764	2	Zona 1 Cat.C/6	02	96 m ²	Euro: 213,19
Proprieta' per 1000/1000	VITTORIA(RG) VIA ROBERTO BATTAGLIA n. 19 Piano 1	88	764	3	Zona 1 Cat.A/3	03	7 vani	Euro: 379,60

Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato dei luoghi (vedi allegato A), per difformità rispetto alla distribuzione degli spazi interni.

L'intestazione catastale non è corretta in quanto i beni sono intesati per l'intera proprietà esclusivamente alla Sig.ra [REDACTED].

Per regolarizzare tale situazione, occorre presentare le nuove planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio con procedura DOCFA.

L'onorario e le spese tecniche per tale sistemazione catastale vengono stimate in € **1.500,00**.

Informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene

Il fabbricato è stato edificato abusivamente e poi sanato giusta Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Vittoria n° 611 del 17/12/2007. Per lo stesso non è stato ancora rilasciato certificato di abitabilità.

Da un confronto di quanto appurato durante il sopralluogo con gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia si sono riscontrate delle lievi difformità che riguardano l'apertura di un varco sulla parete di collegamento dei due garage a piano terra e



l'apertura di una porta, sempre a piano terra, che mette in collegamento il garage con il terreno retrostante non oggetto della presente procedura.

Di tali variazioni non vi è traccia all'Ufficio Tecnico comunale pertanto, si presume, siano state fatte in assenza di licenza edilizia o altro titolo abilitativo e dunque abusivamente.

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

Per completezza si fa presente che a piano secondo il progetto della sanatoria prevedeva un lastrico solare, mentre allo stato è stata edificata una mansarda (non oggetto di procedura) in assenza di titolo edilizio. Tale immobile, essendo abusivo, è già stato acquisito al patrimonio comunale così come previsto all'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001.

Analitica descrizione del bene ed elementi utili per la vendita

Trattasi di una palazzina che si sviluppa su tre piani fuori terra. A piano terra vi sono i due garage con ingresso indipendente ed a piano primo un appartamento. A piano secondo è presente una mansarda (non oggetto di procedura). Esso, da quanto emerge dai titoli di proprietà e dai certificati catastali, confina a sinistra con proprietà ██████ a destra con proprietà ██████ e con la Via Roberto Battaglia. Vi si accede dai civici n° 17-19-21 di Via Roberto Battaglia.

L'immobile, ad uso abitativo, è composto a piano terra da due garage mentre a piano primo è presente un appartamento. L'appartamento è composto da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, due bagni, un disimpegno ed un ingresso (vedi planimetria allegata). Vi è un balcone che si affaccia sulla Via Roberto Battaglia e due cavedi interni. La struttura portante è in cemento armato, le finiture generali dell'immobile



sono di tipo signorile anche se datate. I pavimenti sono in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con vetro-singolo e veneziane in legno. L'immobile è completo di tutti gli impianti sottotraccia. E' provvisto, infatti, di impianto elettrico, idrico e citofonico. Sono presenti anche climatizzatori in alcuni ambienti. L'impianto di riscaldamento è con termosifoni. Tutti gli ambienti sono ben aerati e confortevoli (vedi documentazione fotografica). L'ubicazione è abbastanza interessante, poiché infatti il bene si trova all'interno dell'area urbana di Vittoria in una zona abbastanza tranquilla residenziale della città di Vittoria, ricca di servizi, in prossimità della piazza "Cesare de Bus".

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 in zona residenziale, 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 € 750,00 al metro quadrato di superficie utile, tenuto anche conto della crisi economica del mercato immobiliare. 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:

$m^2 114,80 \times \text{€ } 750,00/m^2 = \text{€ } 86.100,00$ (per l'abitazione)

$m^2 21,10 \times \text{€ } 375,00/m^2 = \text{€ } 7.912,50$ (per cavedi/balconi)

$m^2 126,76 \times \text{€ } 400,00/m^2 = \underline{\text{€ } 50.704,00}$ (per i garage)

Totale € 144.716,50

Che si approssima ad **€ 145.000,00** (diconsi euro centoquarantacinquemila/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%
1. Garage al piano terra in Vittoria (RG) nella Roberto Battaglia n° 17 (ex via Cesare Terranova) nel N.C.E.U. F° 88 P.la 764 Sub. 1, per la piena proprietà della Sig.ra [REDACTED]	€ 145.000,00	€ 123.250,00
2. Garage al piano terra in Vittoria (RG) nella Roberto Battaglia		



n° 21 (ex via Cesare Terranova) nel N.C.E.U. F° 88 P.IIa 764 Sub. 2, per la piena proprietà della Sig.ra [REDACTED]		
3. Appartamento al piano primo in Vittoria (RG) nella Roberto Battaglia n° 19 (ex via Cesare Terranova) nel N.C.E.U. F° 88 P.IIa 764 Sub. 3, per la piena proprietà della Sig.ra [REDACTED]		
Totale	€ 145.000,00	€ 123.250,00

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

Divisibilità del bene

Il bene risulta per la quota di $\frac{1}{2}$ indivisa in piena proprietà alla debitrice e per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso al debitore. Poichè la procedura riguarda entrambi i debitori, essa ha dunque per oggetto l'intera proprietà. La vendita dell'appartamento separatamente dai garage penalizzerebbe troppo la vendibilità dell'appartamento. Pertanto, occorre vendere in un unico lotto.

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:

Cespite	Valore complessivo cespite	Valore al netto delle spese e della decurtazione del 15% e per la quota di proprietà degli esecutati
1. Garage al piano terra in Vittoria (RG) nella Roberto Battaglia n° 17 (ex via Cesare Terranova) nel N.C.E.U. F° 88 P.IIa 764 Sub. 1, per la piena proprietà della Sig.ra [REDACTED]	€ 145.000,00	€ 123.250,00 - € 1.500,00 - € 1.000,00 - € 150,00 - € 262,00 = € 120.338,00
2. Garage al piano terra in Vittoria (RG) nella Roberto Battaglia n° 21 (ex via Cesare Terranova) nel N.C.E.U. F° 88 P.IIa 764 Sub. 2, per la piena proprietà della Sig.ra [REDACTED]		
3. Appartamento al piano primo in Vittoria (RG) nella Roberto Battaglia n° 19 (ex via Cesare Terranova) nel N.C.E.U. F° 88 P.IIa 764 Sub. 3, per la piena proprietà della Sig.ra [REDACTED]		
Totale	€ 145.000,00	€ 120.338,00

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, 13/03/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Giombattista Migliore

