



**Tribunale Ordinario di Ragusa**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa**

R.G. 340/2024

Relazione di perizia

Oggetto: CTU PROC. N. 340/2024 r.g.e.

Procedente: [REDACTED]

Esecutati: [REDACTED] / [REDACTED] [REDACTED]

Giudice: dott. CARLO DI CATALDO

Esperto incaricato: arch. ANDREA GIANNONE

Custode giudiziario: dott. DEVID GUCCIONE

## INDICE

SCHEDA SINTETICA	3
SCHEDA IMMOBILE	7
PREMESSA	9
ESAME DOCUMENTAZIONE	9
SOPRALLUOGO	9
ACCESSO AGLI ATTI	10
UBICAZIONE, INQUADRAMENTO E DATI CATASTALI	11
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	11
NON CONFORMITÀ	12
PRATICHE ED OPERE NECESSARIE ALLA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE	13
VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	15
1. CRITERI DI STIMA UTILIZZATI	15
1.1 STIMA SINTETICO COMPARATIVA (METODO DIRETTO)	15
1.2 STIMA ANALITICA (METODO INDIRETTO)	16
2. STIMA DEL BENE PIGNORATO	16
2.1 STIMA SINTETICO COMPARATIVA (METODO DIRETTO) DEL BENE PIGNORATO	16
2.2 STIMA ANALITICA (METODO INDIRETTO) DEL BENE PIGNORATO	17
3. VALORE DEL BENE PIGNORATO	18
INFORMAZIONI E DATI COME DA MANDATO DEL GIUDICE	20
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	33
CONCLUSIONI	46
ALLEGATI	46

# SCHEMA SINTETICA

## Lotto 1

**Esec. R.g.340/2024**

**contro:** [REDACTED] / [REDACTED],

**c.f.:** [REDACTED]

**Giudice Dott. CARLO DI CATALDO**

**Custode Giudiziario Dott. DEVID GUCCIONE**

**Esperto del procedimento: Arch. ANDREA GIANNONE**

Diritto	Il bene è di proprietà dei signori [REDACTED] [REDACTED] (1/2) e [REDACTED] [REDACTED] (1/2).
Bene	Si tratta di un unico immobile a destinazione garage, allo stato adibito a laboratorio artigianale (officina meccanica) benché descritto catastalmente da 2 subalterni con categoria catastale C3 (laboratori per arti e mestieri) di mq 90 e C6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) di mq 30.
Ubicazione	Comune di VITTORIA, Via ALESSANDRO MANZONI n. 214 (sull'immobile è riportato il civico 224; in documentazione è riportato il civico 214) (Coordinate Geografiche: 36.949822066130054, 14.520495633672754)
Titolarità	I signori [REDACTED] e [REDACTED], coniugi in regime di comunione legale dei beni, hanno acquistato il bene ciascuno per 1/2 di piena proprietà in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito del dott. Antonio Valentini del 24/01/1989 rep. 31339 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Ragusa il 01/02/1989 al n. 1733.
Provenienza ventennale	Nel ventennio vi è la regolare continuità, infatti i signori [REDACTED] e [REDACTED] sono proprietari del bene dal 24/01/1989 (compravendita a rogito del dott. Antonio Valentini del 24/01/1989 rep. 31339 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Ragusa il 01/02/1989 al n. 1733). Non sussiste il caso di successione.

Dati Catastali	<p>1) Immobile via Alessandro Manzoni 214/A Piano T foglio 104 particella 2141 subalterno 2 Rendita € 199,87 Categoria C3, classe 6, consistenza 90 mq Dati di superficie: totale 101 mq</p> <p>2) Immobile via Alessandro Manzoni 214 Piano T foglio 104 particella 2141 subalterno 3 Rendita € 79,02 Categoria C6, classe 3, consistenza 30 mq Dati di superficie: totale 32 mq</p> <p>I dati indicati nel pignoramento sono coerenti con i dati catastali attuali. Le planimetrie catastali non sono conformi ai luoghi e alla destinazione d'uso.</p>
Lotto	Il lotto n 1 è costituito da un unico immobile allo stato definito da numero 2 cespiti descritti catastalmente dai subalterni 2 e 3 della particella 2141, foglio 104, comune di Vittoria.
Occupazione	<p>L'immobile alla data del sopralluogo risulta occupato da un'officina meccanica.</p> <p>Dalle ricerche effettuate non risulta contratto d'affitto registrato</p>
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi	<p>Da un punto di vista urbanistico l'immobile è regolare in quanto a volumetria ma non è conforme al progetto depositato in Comune per destinazione d'uso, per la presenza di tramezzi, soppalchi e servizi igienici, per un'apertura in facciata e per la presenza di un vano in copertura, opere tutte che sono state realizzate abusivamente.</p> <p>Da un punto di vista catastale l'immobile è suddiviso in due unità immobiliari con due differenti destinazioni pur essendo di fatto un'unica unità immobiliare a destinazione garage (da Scia in sanatoria) e nei fatti a destinazione laboratorio artigianale.</p>
Immobile insanabile	L'immobile risulta sanabile mediante ripristino dello stato autorizzato con Concessione edilizia in sanatoria mediante demolizioni e rimozioni di alcune opere e mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria per altre opere, nonché mediante aggiornamento catastale.
Titolarità Urbanistica	Concessione edilizia in sanatoria n.438/1992
Agibilità/Abitabilità	Agibilità dell'immobile non presente

Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	Non vi sono cose mobili da bonificare e/o da smaltire.
Divisibilità	Il lotto costituito da due subalterni (ma si tratta di unico edificio) allo stato non è comodamente divisibile.
Valore di Mercato	<b>€ 52.799,42</b>
Valore di Vendita Forzata	<b>€ 44.879,51</b>
Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)	
Valore del Canone di Mercato	<b>€/mese 250,00</b>
Vendibilità e motivo	<p>L'immobile necessita di opere di demolizione al fine di renderlo regolare da un punto di vista urbanistico e necessita anche di opere di finitura e ristrutturazione. Sono necessarie altresì pratiche edilizie e catastali.</p> <p>L'immobile regolarizzato può essere venduto. Trattandosi di zona prevalentemente a carattere residenziale può essere appetibile con la sua destinazione d'uso come garage.</p> <p>Può essere appetibile anche nell'ipotesi di cambio destinazione d'uso da garage a laboratorio artigianale di servizio alla residenza.</p>
Vincoli	L'immobile non è soggetto a vincoli
Edilizia agevolata	L'immobile non ricade in edilizia convenzionata.
Oneri	<p>Dalle ricerche effettuate non risultano oneri di carattere condominiale né di altro tipo.</p> <p>In relazione sono riportati gli oneri necessari per la regolarizzazione dell'immobile.</p>
APE/CDU (già detratti dal valore di stima)	<p>L'attestato di prestazione energetica non dovrà essere redatto in quanto trattasi di garage (dunque è un ambiente non riscaldato).</p> <p>Il CDU non è necessario in quanto trattasi di fabbricato.</p>

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievole

<b>Iscrizioni</b>		
<p>IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO</p> <p>ISCRIZIONE del 13/05/2000 Registro Particolare 851 Registro Generale 7462</p>	<p>IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO</p> <p>ISCRIZIONE del 10/04/2020 - Registro Particolare 561 Registro Generale 4767 Formalità di riferimento: Iscrizione n. 851 del 2000 A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] per € 67.139,39 (di cui 33.569,69 per capitale)</p>	<p>IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE del 04/10/2002 - Registro Particolare 1846 Registro Generale 14587</p>
<p>IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO</p> <p>ISCRIZIONE del 09/09/2022 - Registro Particolare 1477 Registro Generale 14235 A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] per € 70.000,00 (di cui 51.026,83 per capitale)</p>		
<b>Trascrizioni</b>		
<p>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p> <p>TRASCRIZIONE del 20/12/2024 - Registro Particolare 15695 Registro Generale 20860 A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]</p>	<p>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p> <p>TRASCRIZIONE del 23/10/2003 - Registro Particolare 12839 Registro Generale 16660 A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]</p>	

## SCHEDA IMMOBILE

### Lotto 1

Descrizione	<p>Il fabbricato è sito nella via Alessandro Manzoni al civico 224 del Comune di Vittoria ed ha destinazione d'uso, da titolo edilizio, garage, nei fatti è un laboratorio artigianale (officina meccanica). È prospiciente la via Manzoni dalla quale si ha accesso e sugli altri tre lati è in aderenza con altri fabbricati. Si sviluppa per una superficie lorda di 132,10 mq a piano terra (due vani). Al suo interno sono presenti due soppalchi e due servizi igienici (non autorizzati) e una scala che conduce al lastrico solare che rappresenta la copertura del fabbricato. Le condizioni di conservazione e delle finiture non sono ottimali.</p> <p>Catastalmente, sebbene sia un unico fabbricato, è individuato da due particelle</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- foglio 104 particella 2141 subalterno 2; Rendita € 199,87; Categoria C3, classe 6, consistenza 90 mq; Dati di superficie: totale 101 mq;</li> <li>- foglio 104 particella 2141 subalterno 3; Rendita € 79,02; Categoria C6, classe 3, consistenza 30 mq; Dati di superficie: totale 32 mq.</li> </ul>			
Destinazione: garage		Abitazione NO		
<b>CARATTERISTICHE</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Sup. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>indice</b>	<b>Sup. Commerc. (m<sup>2</sup>)</b>
Superficie principale	S1	132,10	1,00	132,10
Superficie balconi	SUB	0,00	-	-
Superficie terrazzo	SUT	132,30	0,10	13,23
Superficie pertinenze	SUP	0,00	-	-
Superficie commerciale (SUP)				m <sup>2</sup> 145,33
<b>Valore di Mercato</b>		<b>€ 52.799,42</b>		
<b>Valore di stima di VENDITA FORZATA</b>		<b>€ 44.879,51</b>		
<b>Valore del Canone di Mercato</b>		<b>€/mese 250,00</b>		



Foto prospetto principale (esterno)

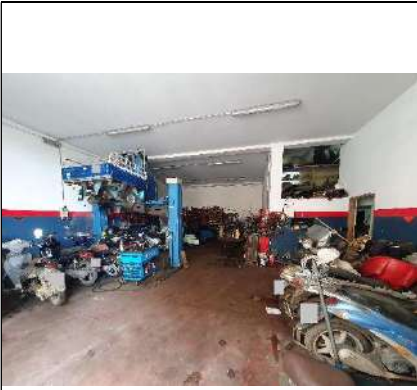


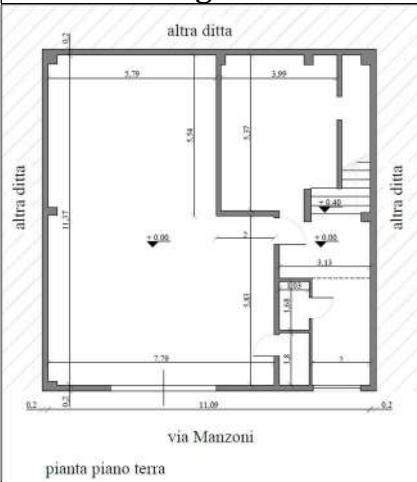
Foto degli interni



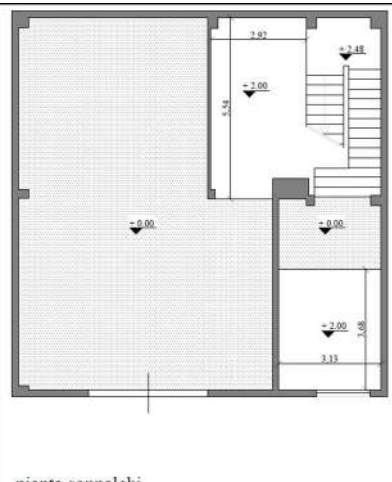
Foto degli interni



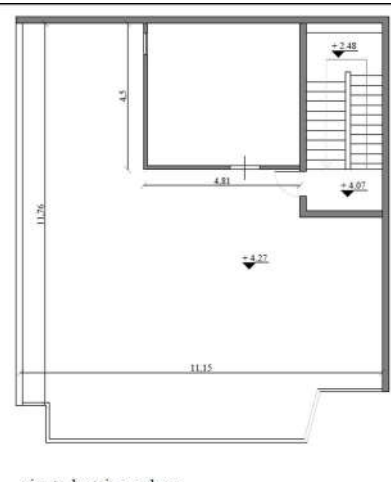
Foto degli interni



Miniatura planimetria dell'immobile (piano terra)



Miniatura planimetria dell'immobile (piano soppalchi)



Miniatura planimetria dell'immobile (piano lastrico solare)

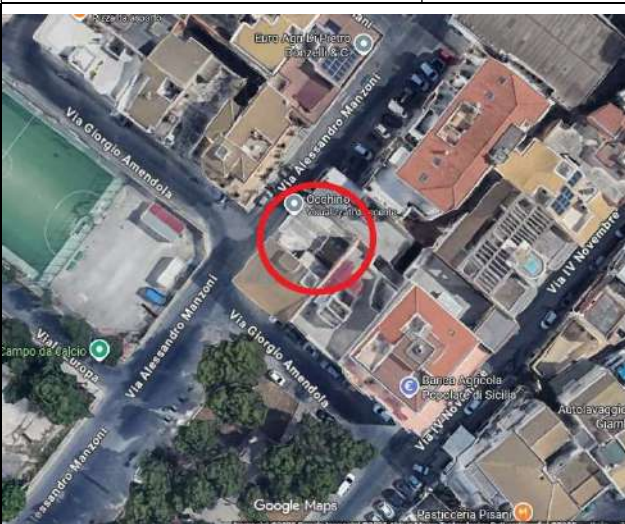


Foto Google ravvicinata con indicazione ubicazione immobile



Foto Google estesa Con indicazione ubicazione immobile

## **PREMESSA**

Il sottoscritto architetto Andrea Giannone, nato a Ragusa il [REDACTED], residente in [REDACTED] (Rg), via [REDACTED], [REDACTED], iscritto all'albo degli architetti della provincia di Ragusa al numero 541, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito del contenzioso civile R.G.E. n. 340/2024 ed in data 03/02/2025 ne riceveva notifica a mezzo posta elettronica certificata.

## **ESAME DOCUMENTAZIONE**

In esecuzione al sopradetto incarico, il sottoscritto esperto, confrontandosi con il custode giudiziario esaminava l'atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale e ne verificava:

- a) la completezza/idoneità dei documenti in atti;
- b) la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- c) i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento;
- d) le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- e) la sussistenza di diritti di comproprietà (il bene è in comunione legale tra i coniugi) o di altri diritti reali parziari;
- f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

## **SOPRALLUOGO**

In esecuzione al sopradetto incarico, in data 21/02/2025 alle ore 10.30 il sottoscritto CTU, alla presenza del custode giudiziario dott. Devid Guccione e del signor [REDACTED] [REDACTED] ha dato inizio alle operazioni peritali effettuando il sopralluogo presso l'immobile. Il debitore esecutato era stato avvisato dell'accesso a mezzo raccomandata da parte del custode giudiziario.

L'immobile si presenta occupato da un'attività artigianale (officina meccanica).

## ACCESSO AGLI ATTI

In esecuzione al sopradetto incarico il sottoscritto CTU ha fatto accesso agli atti presso il Comune di Vittoria e ha potuto constatare la presenza di un fascicolo attinente all'immobile. Il fascicolo contiene la pratica presentata dal precedente proprietario dell'immobile volta ad ottenere la concessione in sanatoria. È presente altresì la richiesta di voltura della pratica al signor ██████████, che in data 27/07/1992 ha ritirato la Concessione in sanatoria n.438.

L'elaborato grafico cui fa riferimento la Concessione n.438 è difforme da quanto riscontrato sui luoghi come meglio specificato nel paragrafo successivo.

È presente istanza altresì istanza per cambio destinazione d'uso da garage a deposito (antecedente al rilascio della Concessione n.438/1992 e precisamente protocollata il 25 novembre 1988). Tale istanza per cambio di destinazione d'uso è priva di riscontro da parte dell'amministrazione e pertanto non può considerarsi esitata.

È presente comunicazione di inizio lavori di completamento (antecedente al rilascio della Concessione n.438/1992 e precisamente protocollata il 29 maggio 1990).

Fra la documentazione agli atti del Comune di Vittoria è presente anche un certificato di idoneità statica a firma dell'ing. ██████████ depositato presso il Genio Civile di Ragusa nel quale è descritto il fabbricato e le sue strutture.

Non sussistono vincoli paesaggistici, storico-artistici, idrogeologici, ecc.

È stata eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Ragusa, Ispezione Ipotecaria sull'immobile. Le formalità emerse sono le seguenti:

1. Ipoteca n.561 del 10/04/2020 in rinnovazione dell'Ipoteca volontaria n.851 del 13/05/2000 a favore di ██████████ contro ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ per € 67.139,39 (di cui 33.569,69 per capitale);
2. Ipoteca n.1477 del 09/09/2022 in rinnovazione dell'Ipoteca Giudiziaria n.1846 del 04/10/2002 a favore di ██████████ contro ██████████ ██████████, ██████████ ██████████ e ██████████ Emanuele per € 70.000,00 (di cui 51.026,83 per capitale);
3. Pignoramento immobiliare n.15695 del 20/12/2024 a favore di ██████████ ██████████ contro ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████.

## **UBICAZIONE, INQUADRAMENTO E DATI CATASTALI**

Il fabbricato è sito nella via Alessandro Manzoni al civico 224 del Comune di Vittoria. Il civico risultante dall'iscrizione catastale è il 214 probabilmente riportando la vecchia numerazione.

Da Piano regolatore il fabbricato ricade in Zona B3 del PRG (*"comprende le parti centro urbano di Vittoria destinate alla residenza e alle attrezzature ad essa connesse, comprese le attività legate al commercio al minuto, gli uffici pubblici e privati, gli esercizi pubblici, le attività culturali e sociali, le attività recettive alberghiere, le attività artigianali di servizio alla residenza, con esclusione di quelle rumorose o moleste o non confacenti al carattere residenziale della zona..."*).

*Nell'ambito della zona B3 sono consentiti, nel rispetto della morfologia urbana della zona, previo rilascio della singola Concessione Edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e riedificazione, nuova edificazione, in lotti interclusi non superiori a mq.1000, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: densità fondiaria massima pari a mc/mq 6,00; altezza massima pari a ml 11,00 e non più di tre piani fuori terra.*

Dalle risultanze dell'Agenzia dell'Entrate-Territorio l'immobile risulta composto da due subalterni: 1) Immobile via Alessandro Manzoni 214/A Piano T; foglio 104 particella 2141 subalterno 2; Rendita € 199,87; Categoria C3, classe 6, consistenza 90 mq; Dati di superficie: totale 101 mq; 2) Immobile via Alessandro Manzoni 214 Piano T; foglio 104 particella 2141 subalterno 3; Rendita € 79,02; Categoria C6, classe 3, consistenza 30 mq; Dati di superficie: totale 32 mq.

## **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile, a destinazione d'uso garage, è allo stato occupato da un'officina meccanica (destinazione d'uso non autorizzata e non consentita) non è in buone condizioni e presenta diverse parti non rifinite, come meglio descritto in seguito.

L'immobile a pianta quadrangolare presenta un affaccio su strada, via Manzoni, e tre

lati in aderenza ad altri fabbricati di altra proprietà. Su via Manzoni sono presenti due aperture, una molto ampia con serramento in ferro scorrevole e saracinesca che costituisce l'accesso all'immobile e l'altra ad infisso fisso ad ampia vetrata con saracinesca. La facciata è intonacata ma non presenta finitura (né tonachino, né pittura, né altro tipo di finitura). In alcune parti l'intonaco è ammalorato e sono evidenti i ferri strutturali.

L'immobile si sviluppa principalmente a piano terra: il vano principale è a tutta altezza, mentre un tramezzo crea due ambienti più piccoli, connessi tra loro, che hanno altezza inferiore per via della presenza di due distinti soppalchi. Due piccoli servizi igienici sono ricavati sempre a piano terra in corrispondenza della parte soppalcata, uno con accesso dal vano principale, l'altro con accesso dal secondo vano. La pavimentazione è in cemento industriale liscio mentre pareti e soffitti sono intonacati e pitturati. I servizi igienici sono dotati entrambi di wc e lavabo e alle pareti rivestimento in mattonelle di gres porcellanato di poco pregio.

Ad uno dei soppalchi si accede tramite scala in ferro, all'altro soppalco si accede dalla scala che collega il piano terra con il piano copertura. La scala di collegamento tra piano terra e piano copertura si presenta al grezzo, priva di alcuna rifinitura. Al piano copertura è presente il vano scala e in aderenza a questo un ulteriore vano con copertura in eternit, privo di finiture e di serramenti.

La copertura presenta una finitura in cemento grezzo ed è priva di parapetto e di protezione.

Da un punto di vista strutturale il fabbricato è realizzato a struttura intelaiata (pilastri e travi) in cemento armato.

Da un punto di vista di barriere architettoniche, il locale risulta accessibile al piano terra; i servizi igienici, allo stato attuale, non sono fruibili da persone diversamente abili.

## **NON CONFORMITÀ**

Dal raffronto di quanto riscontrato sui luoghi con l'elaborato grafico cui fa riferimento la Concessione n.438 si evincono le seguenti difformità:

1. la destinazione d'uso attuale è laboratorio artigianale mentre in Concessione la destinazione d'uso è garage;

2. vi sono due aperture (accesso al garage e ampia porta-finestra assimilabile alla tipologia "vetrina") in facciata di via Manzoni mentre negli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia risulta solo un'apertura (accesso al garage);
3. si rileva una diversa distribuzione planimetrica (nell'elaborato grafico è presente un unico vano; sui luoghi sono presenti due vani e due servizi igienici);
4. si rilevano due soppalchi non presenti negli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia;
5. in copertura (lastrico solare) è presente un volume per lo sbarco scala non presente negli elaborati grafici (probabilmente si tratta di un refuso, in quanto la scala è presente e questa doveva prevedere necessariamente un torrino) allegati alla Concessione edilizia;
6. in copertura (lastrico solare) è presenta un ulteriore vano che non è presente negli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia.

Anche catastalmente non vi è coerenza tra particelle catastali e stato dei luoghi, infatti l'immobile è unico e ha destinazione da Concessione edilizia in sanatoria "garage", catastalmente C6, mentre al catasto è registrato come due unità immobiliari con destinazioni l'una C3 (laboratorio artigianale) e l'altra C6.

Non è presente il certificato di agibilità.

Urbanisticamente l'immobile può cambiare destinazione d'uso da garage a laboratorio artigianale, infatti, da piano regolatore generale vigente sono consentite "*...le attività artigianali di servizio alla residenza, con esclusione di quelle rumorose o moleste o non confacenti al carattere residenziale della zona...*".

L'attuale attività svolta dal conduttore non è consentita a livello urbanistico non rientrando tra le attività artigianali a servizio alla residenza.

### **PRATICHE ED OPERE NECESSARIE ALLA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE**

Al fine della regolarizzazione dell'immobile è necessario eseguire alcune opere di demolizione per la messa in pristino e, in dettaglio:

1. I soppalchi dovranno essere demoliti in quanto, oltre a costituire un aumento

della superficie utile calpestabile, sono stati realizzati abusivamente, in assenza di permesso di costruire (i soppalchi non sono regolarmente denunciati neppure presso il Genio Civile e la verifica statica degli stessi risulterebbe difficoltosa ed onerosa e pertanto se ne ipotizza la demolizione);

2. Dovrà essere rimossa la copertura in eternit del vano deposito in copertura e demolito il vano in quanto non autorizzato e non verificato da un punto di vista statico come carico sul solaio;
3. I servizi igienici dovranno essere demoliti nel rispetto della destinazione d'uso "garage" come da Concessione edilizia in sanatoria (qualora si volesse cambiare destinazione d'uso a "laboratorio artigianale di servizio alla residenza" i servizi igienici dovranno essere adeguati nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e l'intervento economicamente più vantaggioso risulterebbe comunque la demolizione e, in seguito, secondo il tipo di attività da svolgersi, una realizzazione ex novo);

Dovrà essere presentata la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) in sanatoria e dovrà essere pagata la sanzione presso il Comune di Vittoria.

La SCIA in sanatoria comprenderà anche la nuova apertura sulla facciata prospiciente la via Manzoni, la diversa distribuzione planimetrica e il volume del corpo scala in copertura.

(Nell'ipotesi di un cambio di destinazione d'uso dovranno essere acquisiti l'autorizzazione allo scarico presso il Comune di Vittoria e il parere igienico sanitario presso l'Azienda sanitaria provinciale di Ragusa per l'installazione dei servizi igienici necessari alla nuova eventuale destinazione).

Andrà presentato un atto di aggiornamento catastale con la fusione dei due subalterni, l'indicazione del vano deposito in copertura nonché la nuova distribuzione planimetrica, attribuendo la destinazione d'uso come da Concessione edilizia in sanatoria "garage" C6.

Per poter ottenere l'agibilità dell'immobile andrà eseguito una verifica ed eventualmente l'adeguamento dell'impianto elettrico.

L'attestato di prestazione energetica non dovrà essere redatto in quanto trattasi di

garage “*il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici*” (non è presente riscaldamento/raffrescamento) ai sensi del D.M. 26/06/2015, appendice A lettera d).

Infine, dovrà presentarsi la segnalazione certificata di agibilità (SCA).

## **VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

### **1. CRITERI DI STIMA UTILIZZATI**

Al fine di determinare il più probabile valore commerciale dell'immobile oggetto di perizia (considerato, come sopra detto, unico immobile benché identificato erroneamente da due differenti subalterni di particella catastale) il sottoscritto ha applicato due differenti metodi di stima, il procedimento diretto -sintetico comparativo- (stima per parametri) e il procedimento indiretto -analitico-.

La media aritmetica dei risultati determinati con i due differenti metodi può essere assunta come il più probabile valore di mercato dell'immobile. Il valore di mercato sarà poi abbattuto nella misura del 15% del valore venale: tale abbattimento viene applicato per l'assenza di garanzia per vizi occulti e/o per esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non rilevati in sede di studio e redazione della presente perizia estimativa.

Infine, dovranno essere detratti eventuali costi per la regolarizzazione dell'immobile.

#### **1.1 STIMA SINTETICO COMPARATIVA (METODO DIRETTO)**

Tale procedimento di stima trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale attraverso un'attenta analisi del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona con attenzione ai prezzi storici recenti in numero sufficientemente elevato da costituire una scala di valori noti che consenta di inserire nel giusto “gradino di merito” l'immobile da valutare.

Nel caso in oggetto il “gradino di merito” risulta parametricamente rappresentato dal più probabile valore unitario al metro quadrato di superficie lorda espresso dal mercato contrattuale della zona per immobile aventi caratteristiche tipologico e ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di finitura analoghe a quella degli immobili considerati.

## **1.2 STIMA ANALITICA (METODO INDIRETTO)**

La stima analitica si basa sul principio che i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono, e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima. Viene capitalizzata la redditività annua che l'immobile, ordinariamente e continuativamente, è capace di produrre. Il reddito annuo viene diviso per il saggio di capitalizzazione per ottenere il più probabile valore di mercato. A tale valore possono essere aggiunti o detratti eventuali valori.

## **2. STIMA DEL BENE PIGNORATO**

### **2.1 STIMA SINTETICO COMPARATIVA (METODO DIRETTO) DEL BENE PIGNORATO**

Al fine della valutazione dell'immobile, per individuare il più probabile valore unitario al metro quadrato di superficie lorda, è stata fatta approfondita analisi di mercato da cui si ricava per le compravendite di beni con caratteristiche simili al bene oggetto di perizia, un valore medio di 487,03 €/mq; sono state analizzate le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI), relative alla fascia periferica del Comune di Vittoria (codice zona D2), che, per la tipologia "box" in stato conservativo normale riporta una forbice tra 285 €/mq e 415 €/mq; vista la potenziale destinazione d'uso dell'immobile come laboratorio artigianale a servizio alla residenza, sono stati analizzati anche le quotazione dell'Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI), relative alla fascia periferica del Comune di Vittoria (codice zona D2), che, per la tipologia "laboratori" in stato conservativo normale riporta una forbice tra 325 €/mq e 495 €/mq.

Visto lo stato conservativo dell'immobile e l'assenza di finitura in facciata, nel corpo scala e in copertura, non presentando alcun elemento di pregio, considerata la posizione del bene e la sua appetibilità sia con la destinazione d'uso attuale (garage) che eventualmente con una destinazione d'uso consentita (laboratorio artigianale di servizio alla residenza) il valore unitario al metro quadrato di superficie lorda che il sottoscritto ritiene congruo è pari a 450,00 €/mq. Stabilito il valore del fabbricato devono essere decurtati gli importi per le pratiche edilizie e catastali necessari alla regolarizzazione del fabbricato per la sua possibile vendita. Dovrà essere decurtato anche l'importo necessario per la rimozione della copertura in amianto del vano deposito realizzato in copertura e per la demolizione dei soppalchi. Dovranno essere decurtati gli importi per

la demolizione dei servizi igienico sanitari e degli impianti.

La superficie lorda del fabbricato è pari a 132,10 metri quadrati.

La superficie commerciale è data da:

	superficie (mq)	coefficiente	Superficie commerciale (mq)
Piano terra	132,10	100%	132,10
Lastrico solare	132,3	10%	13,23
Totale superficie commerciale			145,33

Al fine della determinazione del valore commerciale, il valore sopra definito dal sottoscritto deve essere moltiplicato per la superficie lorda dell'immobile.

<i>Unità immobiliare</i>	<i>Estensione (mq)</i>	<i>Valore €/mq</i>	<i>Valore immobile</i>
Immobile unico (allo stato attuale costituito da due subalterni)	132,10	450,00	59.445,00

## **2.2 STIMA ANALITICA (METODO INDIRETTO) DEL BENE PIGNORATO**

Al fine della valutazione dell'immobile, dopo approfondita analisi di mercato, si è fatto riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI), relative alla fascia periferica del Comune di Vittoria (codice zona D2) per individuare il più probabile valore unitario per locazione al metro quadrato di superficie lorda. Per la tipologia "box" in stato conservativo normale i valori oscillano tra 1,3 €/mq e 1,9 €/mq. Si è tenuto conto anche dei valori OMI per la tipologia "laboratori" vista la potenzialità del bene: la forbice è tra 1,6 €/mq e 2,4 €/mq.

Visto lo stato conservativo dell'immobile, l'assenza di finitura in facciata, nel corpo scala e in copertura, non presentando l'immobile alcun elemento di pregio, ma tenendo conto dell'appetibilità che il bene può avere nel contesto in cui si trova, il valore ritenuto più congruo dal sottoscritto è pari a 1,9 €/mq.

Per gli immobili non residenziali il saggio di capitalizzazione è stabilito tra il 6,5% e il 7,5%.

In considerazione delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive dell'immobile il tasso di capitalizzazione subisce aggiunte e detrazioni.

Nel caso di specie il sottoscritto ritiene congruo un tasso di capitalizzazione del 6,5%.

<i>Unità immobiliare</i>	<i>Estensione (mq)</i>	<i>Valore locazione €/mq</i>	<i>Valore locazione mensile (€)</i>
Immobile unico (allo stato attuale costituito da due subalterni)	132,10	1,9	250,99

	<i>Locazione mensile arrotondato (€)</i>	<i>Mesi locazione</i>	<i>Valore annuo locazione (€)</i>
	250,00	12	3.000,00
<i>Unità immobiliare</i>	<i>Valore annuo locazione (€)</i>	<i>Tasso di capitalizzazione</i>	<i>Valore immobile (€)</i>
Immobile unico (allo stato attuale costituito da due subalterni)	3.000,00	6,5%	46.153,85

### **3. VALORE DEL BENE PIGNORATO**

Avendo determinato il valore venale del bene con due differenti metodi di stima si procede alla media aritmetica dei due valori.

Valore da stima sintetico comparativa	€ 59.445,00
Valore da stima analitica	€ 46.153,85
Media aritmetica dei valori determinati	€ 52.799,42

Il valore di mercato deve essere abbattuto nella misura del 15% del valore venale per l'assenza di garanzia per vizi occulti e/o per esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non rilevati in sede di studio e redazione della presente perizia estimativa.

Media aritmetica dei valori determinati (valore di mercato)	€ 52.799,42
Detrazione nella misura del 15%	€ 7.919,91
Valore di stima di vendita forzata	€ 44.879,51

Devono essere detratti i costi per la regolarizzazione dell'immobile.

	imponibile	Imponibile + cassa + iva	Importo totale
SCIA in sanatoria Oneri professionali	2.500,00	3.172,00	3.172,00
Diritti di segreteria SCIA in sanatoria Comune di Vittoria	25,82	-	25,82
Sanzione pecuniaria Comune di Vittoria	1.032,00	-	1.032,00
Pratica catastale	900,00	1.141,92	1.141,92
Oneri catastali	70,00	-	70,00
SCA Oneri professionali	1.000,00	1.268,80	1.268,80
Diritti di segreteria SCA Comune di Vittoria	25,82	-	25,82
Lavori di rimozione e demolizione (soppalchi, copertura vano deposito, servizi igienico sanitario)	3.315,49	4.044,90	4.044,90
<b>Sommano detrazioni</b>			<b>€ 10.781,26</b>

Valore di stima di vendita forzata	€ 44.879,51
Detrazioni per lavori di demolizione e rimozione e pratiche edilizie e catastali	€ 10.781,26
<b>Valore</b>	<b>€ 34.098,25</b>

Tutto ciò premesso, si ritiene che il più probabile valore arrotondato da porre a base d'asta in procedura di vendita forzata per l'immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, in considerazione degli attuali andamenti del segmento del mercato immobiliare, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, sia pari in cifra tonda ad

**€ 34.098,25**

**(trantaquattromilanovantotto/25)**

Si precisa che pur essendo stati riportati tutti calcoli relativi ai due differenti metodi di

stima, il valore di stima sopra riportato è stato e deve ritenersi determinato a corpo e non a misura.

### **INFORMAZIONI E DATI COME DA MANDATO DEL GIUDICE**

Al fine di dare pieno riscontro a quanto richiesto dal Giudice e per una consultazione più veloce, nel presente paragrafo vengono riportati i punti del mandato e il riscontro da parte del sottoscritto per ciascun punto; le risposte ai quesiti sono date nel corpo della relazione in maniera strutturata e pertanto in questo paragrafo si leggerà lo stesso contenuto ma in forma puntuale (domanda-risposta).

- 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.*

L'immobile, di proprietà dei signori ██████████ ██████████ (1/2) e ██████████ ██████████ (1/2), è sito nella via Alessandro Manzoni al civico 224 del Comune di Vittoria, prospiciente sulla via A. Manzoni su un lato e confinante con altri fabbricati di intestatari terzi sugli altri tre lati. È identificato catastalmente al foglio 104 particella 2141 subalterno 2 e subalterno 3. Superficie complessiva catastalmente pari a 133 metri quadrati; composto da due vani. Si tratta di un edificio costituito da piano terra e terrazza praticabile, destinato di fatto a laboratorio artigianale (officina meccanica), a garage secondo concessione in sanatoria come meglio descritto alla lettera f). Non fa parte di un edificio condominiale.

- b) *sommatoria descrizione del bene*
- *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno 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, a destinazione garage e allo stato occupato da un'officina meccanica, non è in buone condizioni e presenta diverse parti non rifinite, come meglio descritto in seguito.

L'immobile a pianta quadrangolare presenta un affaccio su strada, via Manzoni, e tre lati in aderenza ad altri fabbricati di altra proprietà. Su via Manzoni sono presenti due aperture, una molto ampia con serramento in ferro scorrevole e saracinesca che costituisce l'accesso all'immobile e l'altra ad infisso fisso ad ampia vetrata con saracinesca. La facciata è intonacata ma non presenta finitura (né tonachino, né pittura, né altro tipo di finitura). In alcune parti l'intonaco è ammalorato e sono evidenti i ferri strutturali.

L'immobile si sviluppa principalmente a piano terra: il vano principale è a tutta altezza, mentre un tramezzo crea due ambienti più piccoli, connessi tra loro, che hanno altezza inferiore per via della presenza di due distinti soppalchi. Due piccoli servizi igienici sono ricavati sempre a piano terra in corrispondenza della parte soppalcata, uno con accesso dal vano principale, l'altro con accesso dal secondo vano. La pavimentazione è in cemento industriale liscio mentre pareti e soffitti sono intonacati e pitturati. I servizi igienici sono dotati entrambi di wc e lavabo e alle pareti rivestimento in mattonelle di gres porcellanato di poco pregio.

Ad uno dei soppalchi si accede tramite scala in ferro, all'altro soppalco si accede dalla scala che collega il piano terra con il piano copertura. La scala di collegamento tra piano terra e piano copertura si presenta al grezzo, priva di alcuna rifinitura. Al piano copertura è presente il vano scala e in aderenza a questo un ulteriore vano con copertura in eternit, privo di finiture e di serramenti.

La copertura presenta una finitura in cemento grezzo ed è priva di parapetto e di protezione.

Da un punto di vista strutturale il fabbricato è realizzato a struttura intelaiata (pilastri e travi) in cemento armato.

Da un punto di vista di barriere architettoniche, il locale risulta accessibile al piano terra; i servizi igienici, allo stato attuale, non sono fruibili da persone diversamente abili.

- 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;*

Il bene non è occupato dal debitore né dai suoi familiari; è occupato dal signor [REDACTED] [REDACTED] che con la sua ditta individuale “[REDACTED]” esercita la sua attività di riparazione e manutenzione di macchine di impiego generale.

Non risulta ad oggi alcun contratto di locazione registrato.

- *c bis) indicare se nell’immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso, ove i costi siano esigui il P.E. specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi. Nel caso in cui i costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi, a titolo esemplificativo, allo smaltimento dell’amianto o di inerti o scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell’immobile al netto dei costi di smaltimento<sup>2</sup>. In entrambe le ipotesi, l’aggiudicatario non potrà dolersi dell’omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell’immobile;*
- *allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;*

Nell’immobile non sono presenti beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento. Macchine ed attrezzi sono di proprietà del conduttore.

- 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 esistono vincoli di natura condominiale, né vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dell'immobile; non esistono domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, convenzioni matrimoniali, né altri pesi o limitazioni d'uso.

*d bis) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando:*

*qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge*

*c.d. Ferrarini – Botta l n. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.,) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge - 23/10/2018, n.119); il PE determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);*

L'immobile non rientra in edilizia residenziale pubblica.

- 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.*

L'immobile risulta gravato da 1) Ipoteca volontaria n.561 del 10/04/2020 in rinnovazione dell'Ipoteca volontaria n.851 del 13/05/2020 in favore di XXXXXXXXXX

Spa; 2) Ipoteca Giudiziaria n.1477 del 09/09/2022 in rinnovazione dell'Ipoteca Giudiziaria n.1846 del 04/10/2022 in favore di ██████████ Spa; 3) Pignoramento Immobiliare n.15695 del 20/12/2024 in favore di ██████████

- 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)*

Dal raffronto di quanto riscontrato sui luoghi con l'elaborato grafico cui fa riferimento la Concessione n.438 si evincono le seguenti difformità:

1. la destinazione d'uso attuale è laboratorio artigianale mentre in Concessione la destinazione d'uso è garage;
2. vi sono due aperture (accesso al garage e ampia porta-finestra assimilabile alla tipologia "vetrina") in facciata di via Manzoni mentre negli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia risulta solo un'apertura (accesso al garage);
3. si rileva una diversa distribuzione planimetrica (nell'elaborato grafico è presente un unico vano; sui luoghi sono presenti due vani e due servizi igienici);
4. si rilevano due soppalchi non presenti negli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia;
5. in copertura (lastrico solare) è presente un volume per lo sbarco scala non presente negli elaborati grafici (probabilmente si tratta di un refuso, in quanto la scala è presente e questa doveva prevedere necessariamente un torrino) allegati alla Concessione edilizia;
6. in copertura (lastrico solare) è presenta un ulteriore vano che non è presente negli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia.

Anche catastalmente non vi è coerenza tra particelle catastali e stato dei luoghi, infatti l'immobile è unico e ha destinazione da Concessione edilizia in sanatoria "garage", catastalmente C6, mentre al catasto è registrato come due unità immobiliari con

destinazioni l'una C3 (laboratorio artigianale) e l'altra C6 (garage).

Non è presente il certificato di agibilità.

Urbanisticamente l'immobile può cambiare destinazione d'uso da garage a laboratorio artigianale, infatti, da piano regolatore generale vigente sono consentite *"...le attività artigianali di servizio alla residenza, con esclusione di quelle rumorose o moleste o non confacenti al carattere residenziale della zona..."*.

L'attuale attività svolta dal conduttore non è consentita a livello urbanistico non rientrando tra le attività artigianali di servizio alla residenza.

Da un punto di vista delle potenzialità edificatorie del bene, lo stesso può essere sopraelevato in parte realizzando circa 60 metri cubi; sempre secondo vigente piano regolatore è consentita la demolizione e ricostruzione del fabbricato.

Al fine della regolarizzazione dell'immobile è necessario eseguire alcune opere di demolizione per la messa in pristino e, in dettaglio:

1. I soppalchi dovranno essere demoliti in quanto, oltre a costituire un aumento della superficie utile calpestabile, sono stati realizzati abusivamente, in assenza di permesso di costruire (i soppalchi non sono regolarmente denunciati neppure presso il Genio Civile e la verifica statica degli stessi risulterebbe difficoltosa ed onerosa e pertanto se ne ipotizza la demolizione);
2. Dovrà essere rimossa la copertura in eternit del vano deposito in copertura e demolito il vano in quanto non autorizzato e non verificato da un punto di vista statico come carico sul solaio;
3. I servizi igienici dovranno essere demoliti nel rispetto della destinazione d'uso "garage" come da Concessione edilizia in sanatoria (qualora si volesse cambiare destinazione d'uso a "laboratorio artigianale di servizio alla residenza" i servizi igienici dovranno essere adeguati nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e l'intervento economicamente più vantaggioso risulterebbe comunque la demolizione e, in seguito, secondo il tipo di attività da svolgersi, una realizzazione ex novo);

Dovrà essere presentata la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) in sanatoria e dovrà essere pagata la sanzione presso il Comune di Vittoria.

La SCIA in sanatoria comprenderà anche la nuova apertura sulla facciata prospiciente la via Manzoni, la diversa distribuzione planimetrica e il volume del corpo scala e del vano deposito in copertura.

(Nell'ipotesi di un cambio di destinazione d'uso dovranno essere acquisiti l'autorizzazione allo scarico presso il Comune di Vittoria e il parere igienico sanitario presso l'Azienda sanitaria provinciale di Ragusa per l'installazione dei servizi igienici necessari alla nuova eventuale destinazione).

Andrà presentato un atto di aggiornamento catastale con la fusione dei due subalterni, l'indicazione del vano deposito in copertura nonché la nuova distribuzione planimetrica, attribuendo la destinazione d'uso come da Concessione edilizia in sanatoria "garage" C6.

Per poter ottenere l'agibilità dell'immobile andrà eseguito una verifica ed eventualmente l'adeguamento dell'impianto elettrico.

L'attestato di prestazione energetica non dovrà essere redatto in quanto trattasi di garage "il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici" (non è presente riscaldamento/raffrescamento) ai sensi del D.M. 26/06/2015, appendice A lettera d).

Infine, dovrà presentarsi la segnalazione certificata di agibilità (SCA).

- g) *attestazione di prestazione energetica / certificato di destinazione urbanistica; l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione **dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica** di cui al d.lgs. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; **tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima;***

L'attestato di prestazione energetica non dovrà essere redatto in quanto trattasi di garage il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici ai sensi del D.M. 26/06/2015, appendice A lettera d).

- 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 insolite, 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;*
- 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;*

Al fine di determinare il più probabile valore commerciale dell'immobile oggetto di perizia (considerato, come sopra detto, unico immobile benché identificato erroneamente da due differenti subalterni di particella catastale) il sottoscritto ha applicato due differenti metodi di stima, il procedimento diretto -sintetico comparativo- (stima per parametri) e il procedimento indiretto -analitico-.

La media aritmetica dei risultati determinati con i due differenti metodi può essere assunta come il più probabile valore di mercato dell'immobile. Il valore di mercato sarà poi abbattuto nella misura del 15% del valore venale: tale abbattimento viene applicato per l'assenza di garanzia per vizi occulti e/o per esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non rilevati in sede di studio e redazione della presente perizia estimativa.

Infine dovranno essere detratti eventuali costi per la regolarizzazione dell'immobile.

#### STIMA SINTETICO COMPARATIVA (METODO DIRETTO)

Tale procedimento di stima trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale attraverso un'attenta analisi del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona con attenzione ai prezzi storici recenti in numero sufficientemente elevato da

costituire una scala di valori noti che consenta di inserire nel giusto “gradino di merito” l’immobile da valutare.

Nel caso in oggetto il “gradino di merito” risulta parametricamente rappresentato dal più probabile valore unitario al metro quadrato di superficie lorda espresso dal mercato contrattuale della zona per immobile aventi caratteristiche tipologico e ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di finitura analoghe a quella degli immobili considerati.

#### STIMA ANALITICA (METODO INDIRETTO)

La stima analitica si basa sul principio che i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono, e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima. Viene capitalizzata la redditività annua che l’immobile, ordinariamente e continuativamente, è capace di produrre. Il reddito annuo viene diviso per il saggio di capitalizzazione per ottenere il più probabile valore di mercato. A tale valore possono essere aggiunti o detratti eventuali valori.

#### STIMA DEL BENE PIGNORATO

#### STIMA SINTETICO COMPARATIVA (METODO DIRETTO) DEL BENE PIGNORATO

Al fine della valutazione dell’immobile, per individuare il più probabile valore unitario al metro quadrato di superficie lorda, è stata fatta approfondita analisi di mercato da cui si ricava per le compravendite di beni con caratteristiche simili al bene oggetto di perizia, un valore medio di 487,03 €/mq; sono state analizzate le quotazioni dell’Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI), relative alla fascia periferica del Comune di Vittoria (codice zona D2), che, per la tipologia “box” in stato conservativo normale riporta una forbice tra 285 €/mq e 415 €/mq; vista la potenziale destinazione d’uso dell’immobile come laboratorio artigianale a servizio alla residenza, sono stati analizzati anche le quotazione dell’Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI), relative alla fascia periferica del Comune di Vittoria (codice zona D2), che, per la tipologia “laboratori” in stato conservativo normale che riporta una forbice tra 325 €/mq e 495 €/mq.

Visto lo stato conservativo dell’immobile e l’assenza di finitura in facciata, nel corpo scala e in copertura, non presentando alcun elemento di pregio, considerata la posizione del bene e la sua appetibilità sia con la destinazione d’uso attuale (garage) che eventualmente con una destinazione d’uso consentita (laboratorio artigianale a servizio alla residenza) il valore unitario al metro quadrato di superficie lorda che il sottoscritto

ritiene congruo è pari a 450,00 €/mq. Stabilito il valore del fabbricato devono essere decurtati gli importi per le pratiche edilizie e catastali necessari alla regolarizzazione del fabbricato per la sua possibile vendita. Dovrà essere decurtato anche l'importo necessario per la rimozione della copertura in amianto del vano deposito realizzato in copertura e per la demolizione dei soppalchi. Dovranno essere decurtati gli importi per la demolizione dei servizi igienico sanitari e degli impianti.

La superficie lorda del fabbricato è pari a 132,10 metri quadrati.

La superficie commerciale è data da:

	superficie (mq)	coefficiente	Superficie commerciale (mq)
Piano terra	132,10	100%	132,10
Lastrico solare	132,3	10%	13,23
Totale superficie commerciale			145,33

Al fine della determinazione del valore commerciale, il valore sopra definito dal sottoscritto deve essere moltiplicato per la superficie lorda dell'immobile.

<i>Unità immobiliare</i>	<i>Estensione (mq)</i>	<i>Valore €/mq</i>	<i>Valore immobile</i>
Immobile unico (allo stato attuale costituito da due subalterni)	132,10	450,00	59.445,00

#### STIMA ANALITICA (METODO INDIRETTO) DEL BENE PIGNORATO

Al fine della valutazione dell'immobile, dopo approfondita analisi di mercato, si è fatto riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI), relative alla fascia periferica del Comune di Vittoria (codice zona D2) per individuare il più probabile valore unitario per locazione al metro quadrato di superficie lorda. Per la tipologia "box" in stato conservativo normale i valori oscillano tra 1,3 €/mq e 1,9 €/mq. Si è tenuto conto anche dei valori OMI per la tipologia "laboratori" vista la potenzialità del bene: la forbice è tra 1,6 €/mq e 2,4 €/mq.

Visto lo stato conservativo dell'immobile, l'assenza di finitura in facciata, nel corpo scala e in copertura, non presentando l'immobile alcun elemento di pregio, ma tenendo conto dell'appetibilità che il bene può avere nel contesto in cui si trova, il valore ritenuto più

congruo dal sottoscritto è pari a 1,9 €/mq.

Per gli immobili non residenziali il saggio di capitalizzazione è stabilito tra il 6,5% e il 7,5%.

In considerazione delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive dell'immobile il tasso di capitalizzazione subisce aggiunte e detrazioni.

Nel caso di specie il sottoscritto ritiene congruo un tasso di capitalizzazione del 6,5%.

<i>Unità immobiliare</i>	<i>Estensione (mq)</i>	<i>Valore locazione €/mq</i>	<i>Valore locazione mensile (€)</i>
Immobile unico (allo stato attuale costituito da due subalterni)	132,10	1,9	250,99

	<i>Locazione mensile arrotondato (€)</i>	<i>Mesi locazione</i>	<i>Valore annuo locazione (€)</i>
	250,00	12	3.000,00
<i>Unità immobiliare</i>	<i>Valore annuo locazione (€)</i>	<i>Tasso di capitalizzazione</i>	<i>Valore immobile (€)</i>
Immobile unico (allo stato attuale costituito da due subalterni)	3.000,00	6,5%	46.153,85

#### VALORE DEL BENE PIGNORATO

Avendo determinato il valore venale del bene con due differenti metodi di stima si procede alla media aritmetica dei due valori.

Valore da stima sintetico comparativa	€ 59.445,00
Valore da stima analitica	€ 46.153,85
Media aritmetica dei valori determinati	€ 52.799,42

Il valore di mercato deve essere abbattuto nella misura del 15% del valore venale per l'assenza di garanzia per vizi occulti e/o per esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non rilevati in sede di studio e redazione della presente perizia estimativa.

Media aritmetica dei valori determinati (valore di mercato)	€ 52.799,42
Detrazione nella misura del 15%	€ 7.919,91
Valore di stima di vendita forzata	€ 44.879,51

Devono essere detratti i costi per la regolarizzazione dell'immobile.

	imponibile	Imponibile + cassa + iva	Importo totale
SCIA in sanatoria Oneri professionali	2.500,00	3.172,00	3.172,00
Diritti di segreteria SCIA in sanatoria Comune di Vittoria	25,82	-	25,82
Sanzione pecuniaria Comune di Vittoria	1.032,00	-	1.032,00
Pratica catastale	900,00	1.141,92	1.141,92
Oneri catastali	70,00	-	70,00
SCA Oneri professionali	1.000,00	1.268,80	1.268,80
Diritti di segreteria SCA Comune di Vittoria	25,82	-	25,82
Lavori di rimozione e demolizione (soppalchi, copertura vano deposito, servizi igienico sanitario)	3.315,49	4.044,90	4.044,90
Sommano detrazioni			€ 10.781,26

Valore di stima di vendita forzata	€ 44.879,51
Detrazioni per lavori di demolizione e rimozione e pratiche edilizie e catastali	€ 10.781,26
<b>Valore</b>	<b>€ 34.098,25</b>

Tutto ciò premesso, si ritiene che il più probabile valore arrotondato da porre a base d'asta in procedura di vendita forzata per l'immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, in considerazione degli attuali andamenti del segmento del mercato immobiliare, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti,

nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, sia pari in cifra tonda ad

**€ 34.098,25**

**(trantaquattromilanovantotto/25)**

Si precisa che pur essendo stati riportati tutti calcoli relativi ai due differenti metodi di stima, il valore di stima sopra riportato è stato e deve ritenersi determinato a corpo e non a misura.

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

Non vi è pignoramento di quota. Il bene è di proprietà dei signori [REDACTED] [REDACTED] (1/2) e [REDACTED] [REDACTED] (1/2) entrambi debitori esecutati. L'immobile, pur costituito catastalmente da due subalterni, è un unico ed indivisibile fabbricato.

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

Documentazione fotografica (esterno)



Prospetto su via Manzoni



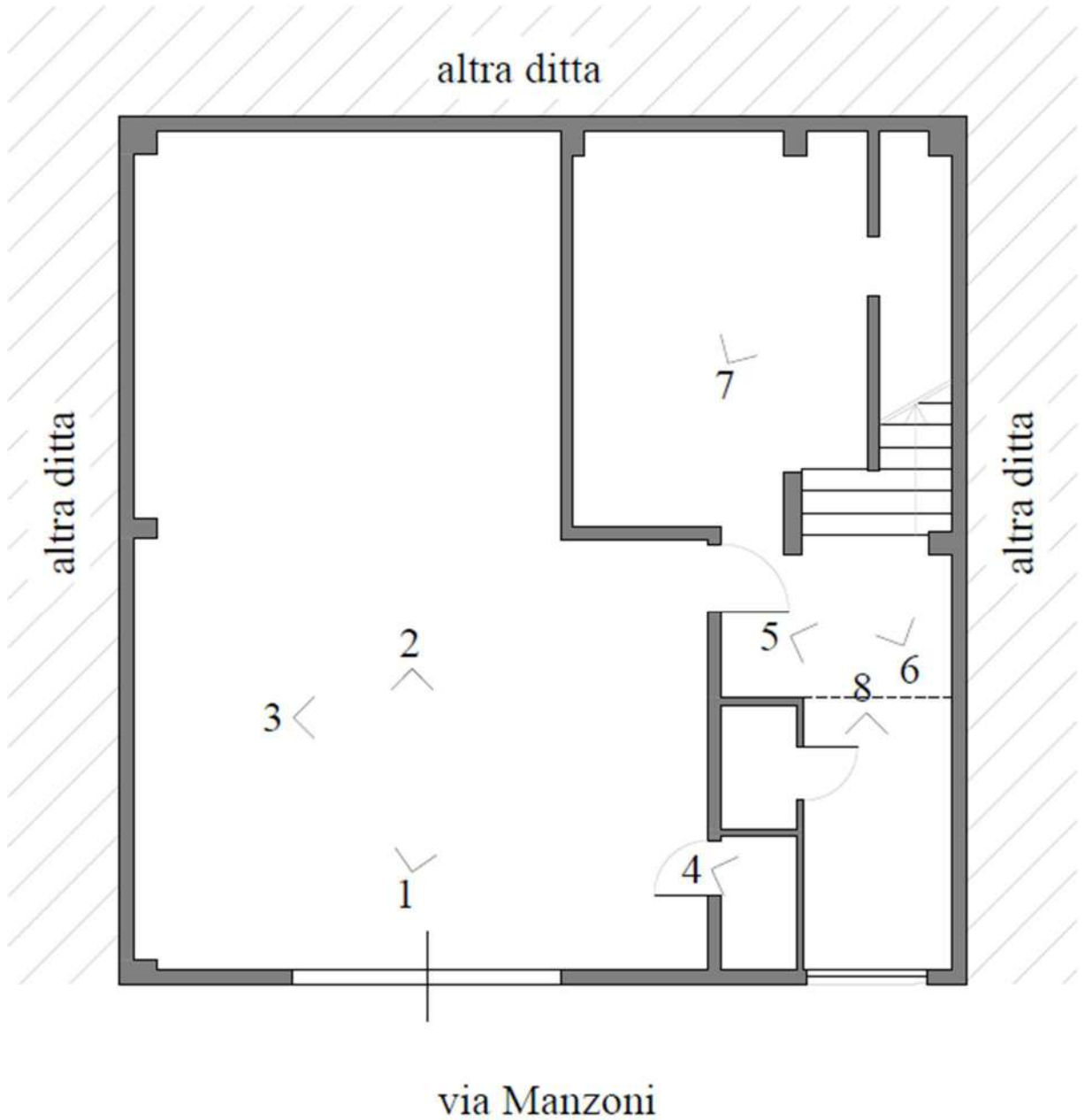
Vista da via Manzoni



Vista da via Manzoni

Documentazione fotografica (interno)

Piano terra (foto da 1 a 8)



pianta piano terra



Foto 1



Foto

2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

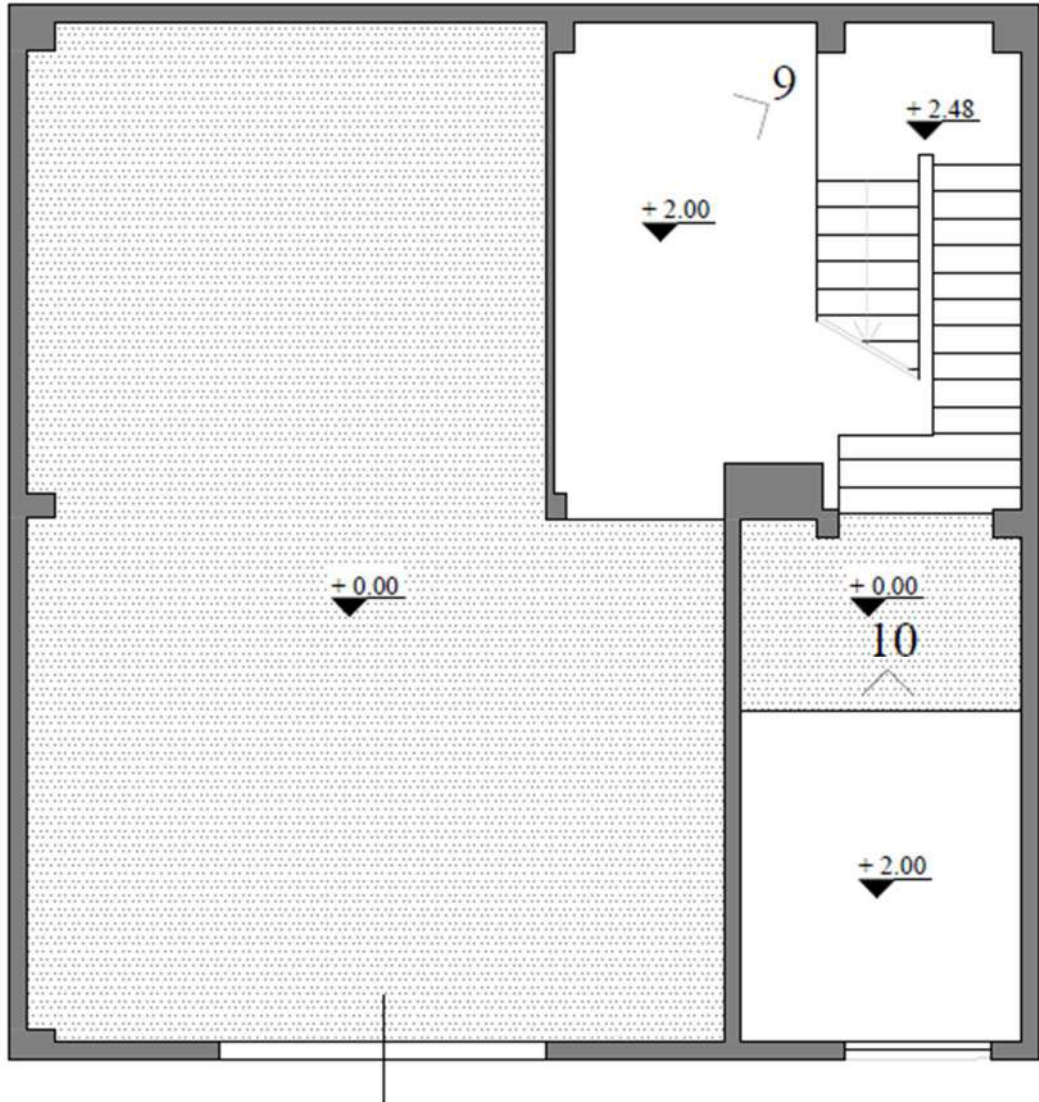


Foto 7



Foto 8

Piano soppalchi (foto 9 e 10)



pianta soppalchi

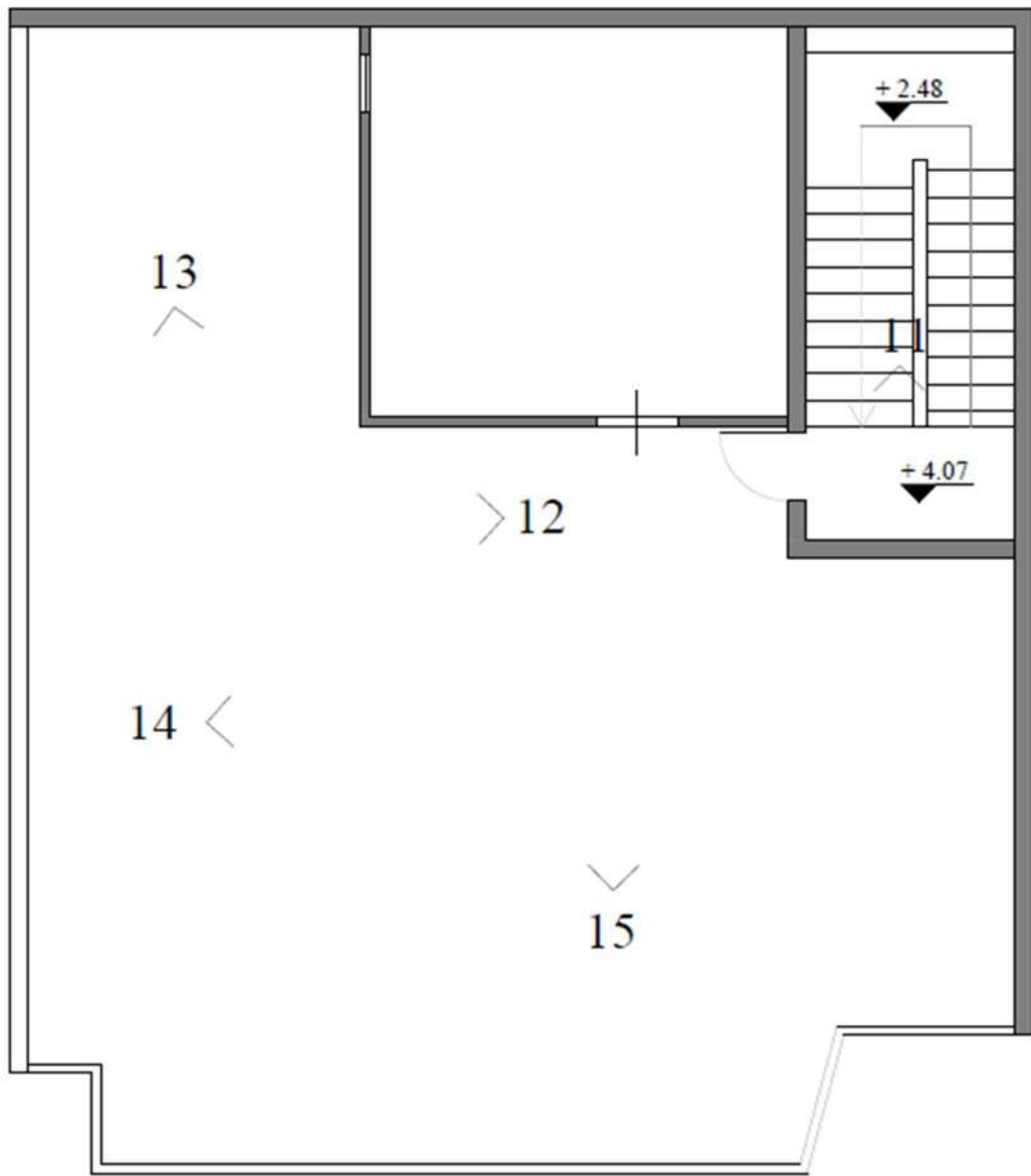


Foto 9



Foto 10

Piano lastrico solare (foto da 12 a 15)



pianta lastrico solare



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15

- k) *depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente separata istanza di liquidazione corredata da una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;*

Contestualmente al deposito della presente perizia di stima, viene depositata istanza di liquidazione per le attività svolte.

Non viene richiesta alcuna proroga.

- l) *entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;*

Contestualmente al deposito della presente perizia di stima, la stessa viene inviata a mezzo mail a creditore e debitori.

- m) *nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E.;*

Non sono state ricevute richieste di sospensione né da parte del debitore né da parte del creditore.

- n) *allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;*

Tutta la documentazione è allegata alla presente relazione di perizia.

## CONCLUSIONI

L'immobile descritto nella presente relazione, dopo la demolizione e rimozione delle opere abusivamente realizzate, può essere regolarizzato mediante pratica edilizia e pratica catastale. Il suo valore di mercato considerata la sua posizione e ubicazione, lo stato conservativo, decurtato un importo pari al 15% del suo valore per eventuali vizi non determinabili in questa fase e detratti gli oneri necessari alla regolarizzazione, è pari ad

**€ 34.098,25**

**(trantaquattromilanovantotto/25)**

## ALLEGATI

1. Concessione edilizia in sanatoria n.438 del 27/07/1992
2. Tavola grafica relativa a Concessione edilizia in sanatoria n.438;
3. Richiesta cambiamento destinazione d'uso del 25/11/1988,
4. Certificato di idoneità statica a firma dell'ing. ██████████ ositato presso il genio civile di Ragusa il 21/10/1989;
5. Comunicazione inizio lavori di completamento del 29/05/1990;
6. Trasmissione perizia giurata del 21/05/1991 a firma del geom. D'Izzia;
7. Richiesta voltura intestazione domanda di condono edilizio del 24/07/1992 da ██████████ (precedente proprietario dell'immobile) a ██████████ ██████████;
8. Visura storica particella 2141 subalterno 2 del foglio 104;
9. Visura storica particella 2141 subalterno 3 del foglio 104;
10. Planimetria catastale particella 2141 subalterno 2 del foglio 104;
11. Planimetria catastale particella 2141 subalterno 3 del foglio 104;
12. Ispezione ipotecaria su immobile particella del foglio 104;
13. Rilievo planimetrico piano terra dell'immobile;

14. Rilievo planimetrico piano soppalchi dell'immobile;
15. Rilievo planimetrico piano lastrico solare dell'immobile;
16. Convocazione sopralluogo;
17. Verbale sopralluogo

COMUNE DI VITTORIA

CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA N. 438

IL SINDACO

Vista la domanda registrata il 30-9-1986 al prot. n.46673 presentata da [redacted] nato a Vittoria il [redacted] ed ivi residente in [redacted]

[redacted] con la quale viene chiesta la concessione in sanatoria delle opere di costruzione eseguite sull'immobile sito in questo Comune, Via Manzoni 214, ai confini con La Rosa Giuseppe, Scifo e detta via;

Visto il progetto redatto dal geom. [redacted], c.f. [redacted];

Visto il parere della 1<sup>a</sup> Commissione di recupero in data 9-2-1989, verbale n.27;

Viste le leggi 17/8/1942 n.1150, 28/1/1977 n.10 e 28/2/1985 n.47;

Viste le leggi regionali n.71 del 27/12/1978 e n.37 del 10/8/1985;

Visto il certificato di idoneità statica redatto dall [redacted] e depositato all'Ufficio del Genio Civile in data 21-10-1989 al n.1857;

Freso atto che è stato assolto l'obbligo del pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione, determinate da questo Ufficio con atto n.24807 del 6-

5-1989 nella misura di L.5.823.340;

Vista la successiva domanda con la quale

██████████ nato a ██████████ 02 ed

ivi residente in ██████████, c.f. ██████████

██████████, coniugato con ██████████ ed in re-

gime di comunione legale

chiede che la presente concessione venga intestata e

rilasciata in suo favore per averne titolo;

Preso atto che lo stesso ha titolo alla concessione

nella qualità di proprietario nel predetto regime in

virtù dell'atto di vendita ricevuto dal dr. Antonio

Valentini, notaio in Vittoria, rep.31339;

Rilascia la presente

#### CONCESSIONE

regolata come segue:

Art.1 (oggetto della concessione)

A ██████████ è data concessione in sanatoria

alle condizioni appresso indicate e salvi i diritti

dei terzi, per i lavori indicati in premessa in con-

formità al progetto allegato alla presente costitui-

to da n.1 tavola e per la seguente unità immobiliare

re: vano a piano terra adibito a garage.

In catasto al foglio n.104 mappale 1443/1 - P.T. -

Cat.C/6.

Art.2 (titolo della concessione)



Concessione con pagamento degli oneri relativi.

Il contributo che il concessionario deve corrispon-  
dere a termini dell'art.3 della legge n.10/77 e

dell'art.27 della L.R. n.37/85 è determinato nella  
misura di L.981.400 (lire novecentottanomila400).

Le somme risultano versate presso la Tesoreria Co-  
munale come da quietanza n.2007 del 22-7-1992.

Vittoria, 27 Lug. 1992

nd

IL SINDACO

*Nicola*



- per. ricevuto 29-04-92.

[REDACTED]

COMUNE DI VITTORIA

La 1<sup>a</sup> Commissione per il recupero edilizio  
nella seduta del - 9 FEB 1989

Ha espresso Parere Favorevole

- 1) A condonare che il cat. parte di isolato / n. 10
- 2) Perizia Giurata
- 3) E che interpreti l'obbligatoria -

IL RELATORE



IL SEGRETARIO



IL PRESIDENTE



*Copia Istruzione*

STUDIO TECNICO

GEOM. MAURIZIO D'ICEIA

VIA DEI MILLE N. 76  
Tel. (0932) 854868  
57013 VITTORIA

OGGETTO:

Rilievo dell'immobile sito  
in Vittoria via A. Manzoni 214,  
da allegare alla richiesta  
di concessione in sanatoria  
ai sensi della L. 47/85.

ALLEGATO

UNICO

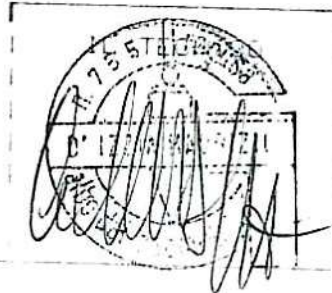
SCALA

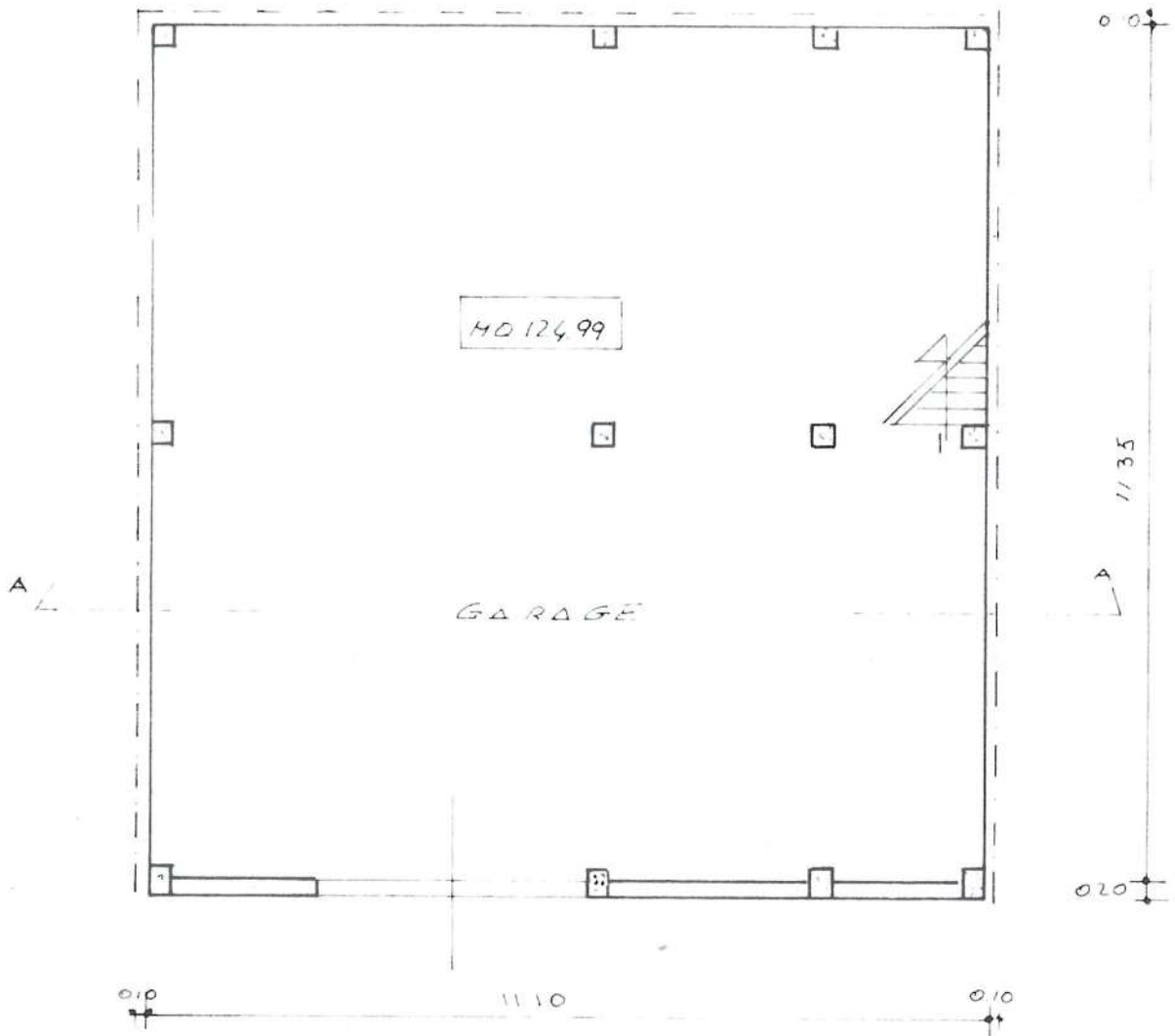
1:100

PLANIMETRIE IN  
PROSPETTI  
SEZIONE

DATA

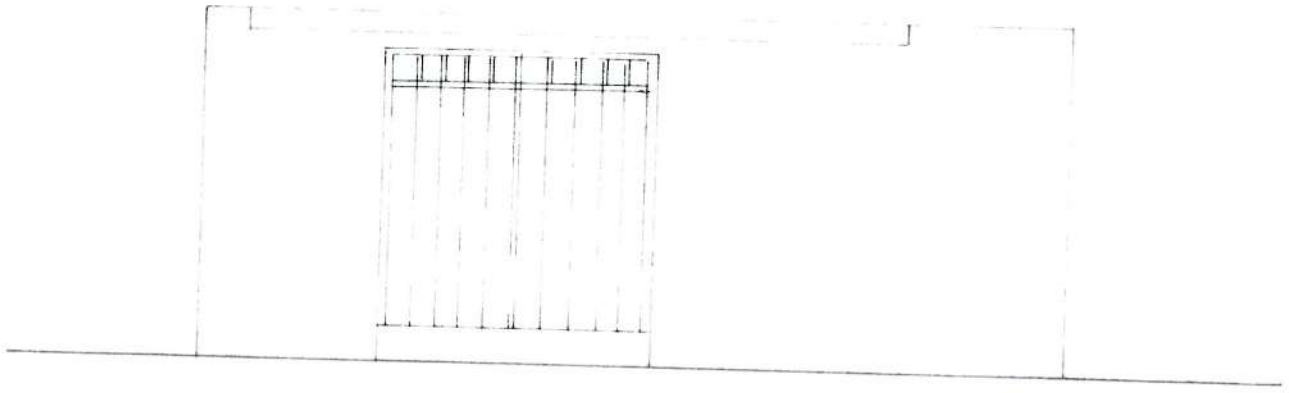
CITTA



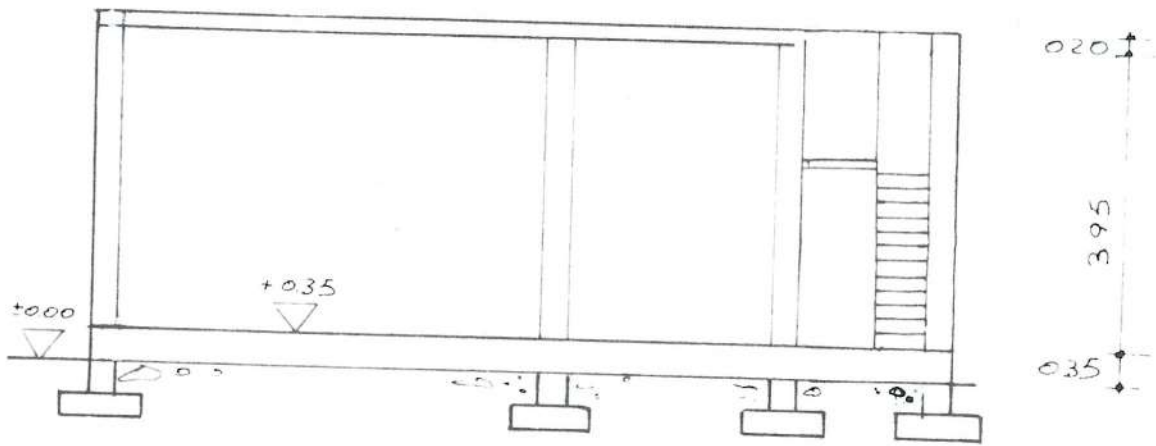


VIA Δ HORIZON

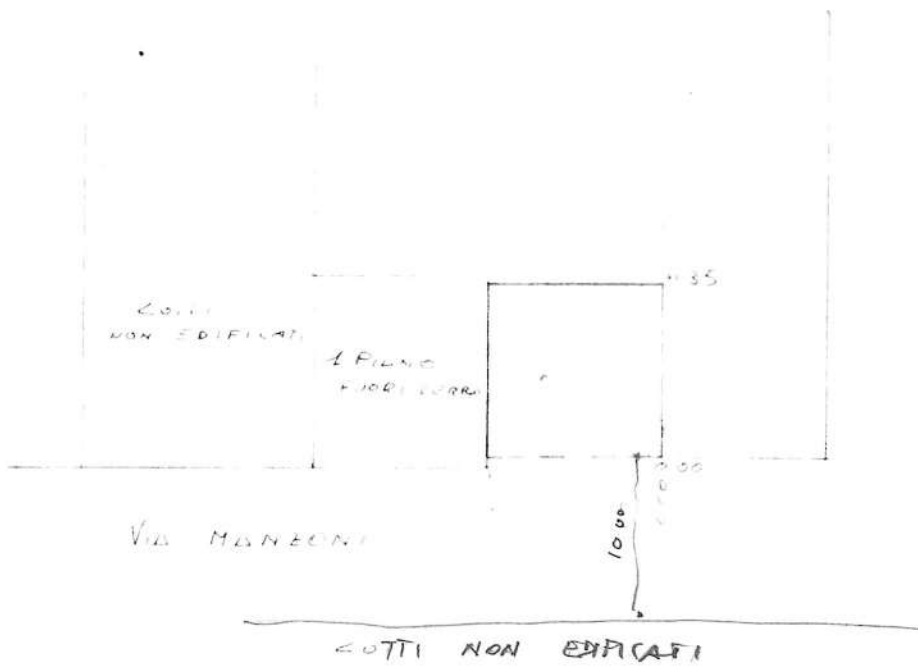
PIANTA



PROSPETTO via a manzoni

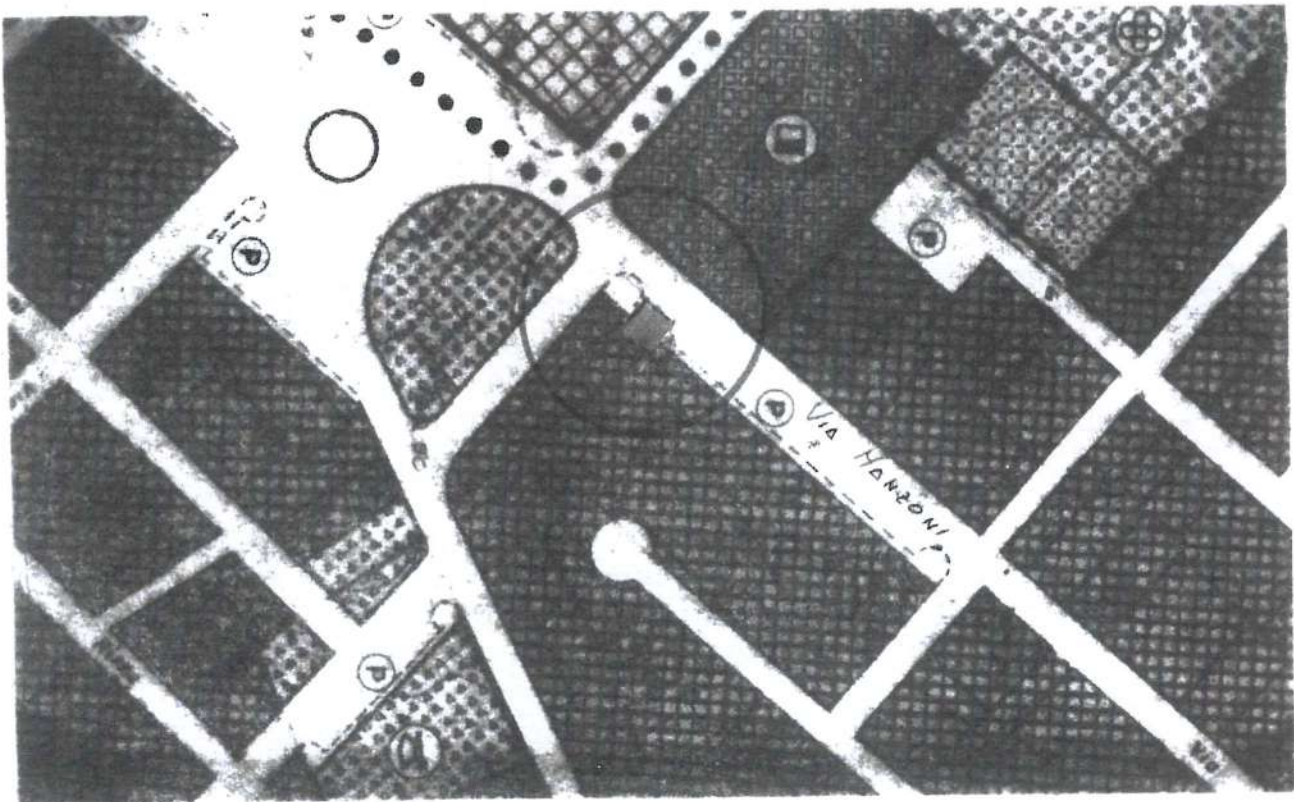


SEZIONE A-A



PLANIMETRIA ALLA 1:500

COMUNE DI VITTORIA F.104 PART.230



STRALCIO P.R.G. scala 1:2000

COMPUTO PLANOVOLUMETRICO

SUPERFICIE COPERTA

$$11.30 \times 11.65 = \text{MQ } 131.64$$

VOLUME EDIFICATO

$$\text{MQ } 131.64 \times \text{MT } 4.50 = \text{MC } 592.38$$



*Prot. 48294*



AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI  
V I T T O R I A

Oggetto: richiesta cambiamento di destinazione d'uso

---ooo0ooo---

Il sottoscritto [redacted], nato a Vittoria il [redacted] e ivi residente in [redacted], in qualita' di proprietario del fabbricato sito in Vittoria in via A. Manzoni n.214, per il quale e' stata presentata richiesta di sanatoria ai sensi della legge 47/85 in data 30.09.1986 prot. n.46673;

**CHIEDE**

il cambiamento di destinazione d'uso per l'immobile suddetto da garage a deposito.  
Vittoria,

Con osservanza

[redacted signature area]

*Urbanistica*

*da entrare dopo la sanatoria/qua*

*lez. Candano  
x P. Intendenza  
alla pratica*

*5.12.88*

*Costanzo  
Urgente  
Ero minuziosa il  
Quora*

*Arch. Grasso  
20/12/88*



CERTIFICATO DI IDONEITA STATICA

Oggetto: Idoneità statica relativa alla costruzione adibita a garage sita a Vittoria via A. Manzoni n° 214



Ditta: [redacted] nato a Vittoria il [redacted]

Il sottoscritto, Dott. [redacted] (iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa con il n° 388), incaricato dalla sopra menzionata dit-

ta della presente certificazione, conforme ai dettami di D.M. 15/5/1985 e successive modifiche, riporta qui di seguito la propria relazione di idoneità sta-

tica. In seguito a sopralluogo avvenuto in data 03/10/88

REGIONE SICILIANA  
ASSESSORATO PUBBLICI  
GENIO CIVILE - RAGUSA  
Legge n. 31638  
Attestato di avvenuto deposito  
n. 1257 data 24/10/88  
Il Funzionario Addetto

il tecnico incaricato ha svolto i seguenti accertamenti:

A) OPERAZIONI PRELIMINARI

Il fabbricato, che si estende in pianta su una superficie di mq 125,98 è costituito allo stato attuale da un solo piano terra con la copertura a terrazza praticabile; il tamponamento esterno è realizzato con blocchi di arenaria. Il tecnico ha accertato altresì che l'opera in esame è stata realizzata:

- in fondazione con plinti isolati in conglomerato cementizio armato;
- in elevazione con strutture portanti in C.A. del tipo a telaio e con solai piani in latero-cemento.

Poiché i calcoli di stabilità non sono disponibili



il tecnico ha proceduto ad una adeguata verifica statica sulla base di rilevamenti eseguiti. Per quanto riguarda le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione, da una indagine effettuata in sito, si é constatato che l'edificio in esame presenta una soddisfacente condizione statica; per le parti in elevazione, non si rilevano segni di dissesto che denunzino cedimenti del piano di posa delle fondazioni, dato induttivo della buona portanza del terreno in esame. Da una analisi dei luoghi si può affermare che sotto un sottile strato di terreno vegetale esiste un banco sabbioso ben compatto e cementato. Tale banco sembra possedere una buona omogeneità e portanza a cui si può attribuire una tensione ammissibile non inferiore a  $2,2 \text{ Kg/cm}^2$ . Stando alla modestia dell'opera non si é ritenuto opportuno procedere ad ulteriore indagine, in quanto le tensioni effettive prodotte sul terreno non sono superiori a  $2,2 \text{ Kg/cm}^2$ . Si é proceduto inoltre ad una ricognizione generale dell'opera constatando la mancanza di apparenti segni di dissesto.

#### B) CONTROLLO DEI MATERIALI

Per il calcestruzzo non sono disponibili certificati di prove rilasciati dai laboratori autorizzati che ne attestino la resistenza; tuttavia il tecnico

ha eseguito indagini complementari in numero adeguato ottenendo per la classe di calcestruzzo impiegato un valore pari a 250 Kg/cm<sup>2</sup> a cui corrisponde una tensione ammissibile nel calcestruzzo pari a 85Kg/cm<sup>2</sup>.

Anche per quanto riguarda le armature metalliche delle strutture in C.A. non sono disponibili certificati di prove di accettazione; il tecnico ha assunto pertanto quale tensione ammissibile nelle armature il valore di 1600 Kg/cm<sup>2</sup> (ferro tondo nervato FeB38K).

I solai sono del tipo misto in latero-cemento con blocchi di laterizio aventi interasse tra le nervature di cm 33. Dalle verifiche effettuate il tecnico sottoscritto afferma che le tensioni di esercizio in tutte le sezioni della struttura sono inferiori a quelle ammissibili sopra riportate.

#### C) PROVE DI CARICO

Il tecnico non ha ritenuto necessario eseguire prove di carico.

#### D) COSTRUZIONI IN ZONA SISMICA

Poiché il fabbricato in esame è stato ultimato nel 1980 (come dichiarato dalla Ditta) la presente certificazione non tiene conto della classificazione sismica del territorio nel quale ricade la costruzione. La verifica eseguita sulle strutture portanti è stata condotta prendendo in considerazione le sole

azioni derivanti dai carichi statici ed escludendole  
le azioni dinamiche originate dal sisma.

#### CONCLUSIONI

In forza dei sopra esposti accertamenti il tecnico  
incaricato

#### CERTIFICA

che la costruzione in esame é staticamente idonea  
ai sensi del D.M. 15/05/85 e successive modifiche.

Vittoria li 20/10/89

IL TECNICO

Dott. [REDACTED]



0/0

P. 2.8 P. 10.

*[Handwritten signature]*



**CITTA' DI VITTORIA**  
 Protocollo Generale  
 29 MAG. 1986  
 Prot. n. DI 26063  
 Cat. Fasc. 3

*[Handwritten signature]*

AL SIG. SINDACO DEL COM.

VITTORIA

Oggetto: Art.35 Legge 47/85 - Comunicazione di inizio lavori di completamento dell'immobile sito in Vittoria Manzoni n. 214.

Il sottoscritto [redacted] ed ivi residente in via [redacted] in qualita' di proprietario del fabbricato in oggetto citato, per il quale e' stata presentata domanda di concessione in sanatoria prot.n. 46673/86, approvata dalla Commissione Edilizia Di Recupero, dal precedente proprietario Sig. [redacted]

COMUNICA

che iniziera' i lavori di completamento decorsi trenta giorni dalla presentazione della presente comunicazione. Fa presente che sono state pagate le rate dell'oblazione.

I lavori da eseguire sono costituiti dalle rifiniture interne ed esterne con intonaci del tipo civile, infissi in lamierino zincato, intonaco esterno di colore bianco, pavimento del tipo industriale.

Vittoria,

[Large redacted signature block]

Mittente:

[REDACTED]  
[REDACTED]

VITTORIA

Al Sig. Sindaco della Città' di

VITTORIA

Oggetto: Richiesta concessione edilizia.=

22423  
Ar. 3  
A. P. 100

In riferimento alla pratica in oggetto, si trasmette la perizia giurata del tecnico istruttore della pratica

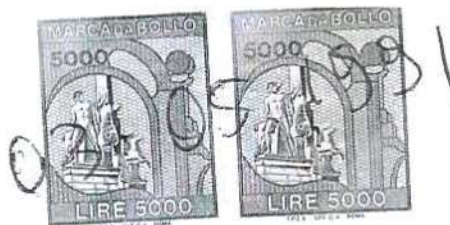
[REDACTED]

Quanto sopra, per gli adempimenti di competenza di Com-  
desto Spett. Ente.=

Vittoria li' 21 maggio 1991.=

Il Tecnico Incaricato

G [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



## RELAZIONE TECNICA

L'anno millenovecentonovantuno, il giorno 02 del mese di Maggio, il sottoscritto [REDACTED], iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Ragusa ed esercente la libera professione con studio in Vittoria [REDACTED] ha ricevuto incarico dal Sig. [REDACTED] residente a Vittoria via [REDACTED] di accertare la consistenza e descrivere lo stato dell'immobile sito in Vittoria via A. Manzoni n.214.

Premesso che il Sig. Buscema Sebastiano e' proprietario dell'immobile in oggetto per averlo acquistato da [REDACTED] il quale ha presentato richiesta di concessione in sanatoria ai sensi della Legge 47/85.

Il fabbricato e' censito al N.C.E.U. a pag. 16735 foglio 104 mapp.1443 sub 1 cat. C/6 a nome di [REDACTED]

In pari data il sottoscritto si e' recato presso l'immobile ed ha constatato quanto segue.

Esso e' ubicato nella zona periferica a Ovest dell'abitato di Vittoria, insiste su un lotto di forma quadrangolare della superficie di mq. 131.64 ed e' costituito da un piano fuori terra.

La struttura portante e' costituita da fondazioni, pialstri e travi in cemento armato e solai del tipo

misto in laterocemento. I tamponamenti esterni sono in blocchi di arenaria dello spessore di cm.20, all'interno non risultano eseguite tramezzature, esiste solo una scala in c.a. per accedere al solaio di copertura. Attualmente l'edificio e' allo stato rustico risultano solo eseguiti i tamponamenti ed e' stata posta una serranda metallica.

La superficie coperta e' di mq.131.64 ed il volume edificato e' di mc.592.38.

Ciò e' quanto il sottoscritto ha potuto accertare per l'espletamento dell'incarico conferitogli.

Il tecnico

*[Redacted Signature]*  
**VERBALE DI GIURAMENTO**

21656 Gen. L'anno millenovecentonovantuno, il giorno 21 del mese di maggio. Nella Pretura Circondariale di Ragusa, Sezione distaccata di Vittoria innanzi al *collaboratore* sottoscritto e comparso il Geom. *[Redacted Name]* il 09.05.1957 ed ivi residente in *[Redacted Address]* il quale dichiara di asseverare con giuramento la sopraestesa relazione di perizia.

Lo stesso pronuncia le parole di rito:

"GIURO DI BENE E FEDELMENTE AVERE ADEMPIUTO LE FUNZIONI

AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FARE CONOSCERE AI  
SIGG. GIUDICI LA VERITA'".

Il tecnico

[REDACTED]

Il Cancelliere  
Il Collaboratore di Cancelleria

(Alfonso Amico)

*Amico*



Al Signor Sindaco della Città di

V I T T O R I A

Oggetto: Rilascio concessione edilizia.  
Richiesta voltura intestazione.

Il Sottoscritto [redacted] nato a Vittoria il [redacted] 9,

C H I E D E

alla S.S., la voltura dell'intestazione della domanda di condono edilizio presentata dal Sig. Comitini Antonino, nato a Vittoria il 28.6.1953, e che la concessione edilizia della pratica in parola venga rilasciata allo scrivente.

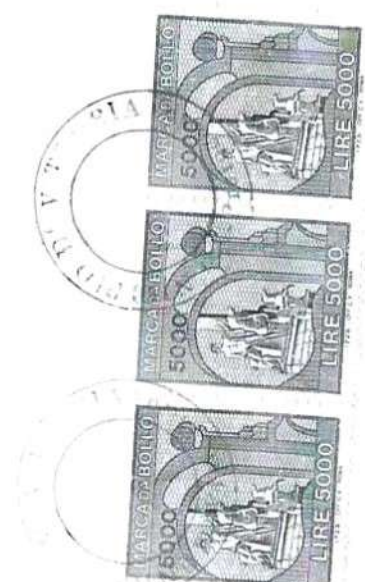
Vittoria li' 23 luglio 1992.

Con osservanza.

[redacted signature]

*Comitini*

CITTÀ DI VITTORIA	
Ufficio Generale	
24 LUG. 1992	
Prot. n. 31009	Clas. 5



## Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/06/2025



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/06/2025

**Dati identificativi:** Comune di VITTORIA (M088) (RG)

Foglio 104 Particella 2141 Subalterno 2

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VITTORIA (M088A) (RG)

Foglio 104 Particella 2141

### Classamento:

Rendita: Euro 199,87

Zona censuaria 1, 2

Categoria C/3, Classe 6, Consistenza 90 m

Foglio 104 Particella 2141 Subalterno 2

**Indirizzo:** VIA ALESSANDRO MANZONI n. 214/A Piano T

**Dati di superficie:** Totale: 101 m

### > Intestati catastali

➤ 1. ██████████ (CF ██████████)

nata a VITTORIA (RG) il ██████████

Diritto di: Proprieta' per 1/2

➤ 2. ██████████ (CF ██████████)

nato a VITTORIA (RG) il ██████████

Diritto di: Proprieta' per 1/2

### > Dati identificativi

📅 dall'impianto al 04/01/1990

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Immobile predecessore**

Comune di VITTORIA (M088) (RG)

Foglio 104 Particella 1443 Subalterno 1

📅 dal 04/01/1990 al 26/07/2018

**Immobile predecessore**

Comune di **VITTORIA (M088) (RG)**

Foglio **104** Particella **2141** Subalterno **1**

SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del  
04/01/1990 in atti dal 18/04/1996 (n. 38.1/1990)

📅 dal 26/07/2018

**Immobile attuale**

Comune di **VITTORIA (M088) (RG)**

Foglio **104** Particella **2141** Subalterno **2**

DIVISIONE del 26/07/2018 Pratica n. RG0046498 in  
atti dal 26/07/2018 DIVISIONE (n. 7495.1/2018)

---

## > Indirizzo

📅 dall'impianto al 04/01/1990

**Immobile predecessore**

Comune di **VITTORIA (M088) (RG)**

Foglio **104** Particella **1443** Subalterno **1**

ALESSANDRO MANZONI Piano T  
Partita: **18156**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal 04/01/1990 al 23/10/2003

**Immobile predecessore**

Comune di **VITTORIA (M088) (RG)**

Foglio **104** Particella **2141** Subalterno **1**

ALESSANDRO MANZONI Piano T  
Partita: **1010028**

SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del  
04/01/1990 in atti dal 18/04/1996 (n. 38.1/1990)

📅 dal 23/10/2003 al 26/07/2018

**Immobile predecessore**

Comune di **VITTORIA (M088) (RG)**

Foglio **104** Particella **2141** Subalterno **1**

VIA ALESSANDRO MANZONI Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/10/2003  
Pratica n. RG0164918 in atti dal 23/10/2003  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 16850.1/2003)

📅 dal 26/07/2018

**Immobile attuale**






Comune di **VITTORIA (M088) (RG)**

Foglio **104** Particella **2141** Subalterno **2**

VIA ALESSANDRO MANZONI n. 214/A Piano T

DIVISIONE del 26/07/2018 Pratica n. RG0046498 in  
atti dal 26/07/2018 DIVISIONE (n. 7495.1/2018)

## > Dati di classamento

-  **dall'impianto al 04/01/1990** Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Immobile predecessore**  
Comune di **VITTORIA (M088) (RG)**  
Foglio **104** Particella **1443** Subalterno **1**  
Rendita: **Lire 912**  
Zona censuaria **1**  
Categoria **C/6<sup>b)</sup>**, Classe **2**, Consistenza **125 m<sup>2</sup>**  
Partita: **18156**
-  **dal 04/01/1990 al 01/01/1992** SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 04/01/1990 in atti dal 18/04/1996 (n. 38.1/1990)
- Immobile predecessore**  
Comune di **VITTORIA (M088) (RG)**  
Foglio **104** Particella **2141** Subalterno **1**  
Rendita: **Lire 912**  
Zona censuaria **1**  
Categoria **C/6<sup>b)</sup>**, Classe **2**, Consistenza **125 m<sup>2</sup>**  
Partita: **1010028**
-  **dal 01/01/1992 al 26/07/2018** Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- Immobile predecessore**  
Comune di **VITTORIA (M088) (RG)**  
Foglio **104** Particella **2141** Subalterno **1**  
Rendita: **Euro 277,60**  
Rendita: **Lire 537.500**  
Zona censuaria **1**  
Categoria **C/6<sup>b)</sup>**, Classe **2**, Consistenza **125 m<sup>2</sup>**  
Partita: **1010028**
-  **dal 26/07/2018 al 26/07/2019** DIVISIONE del 26/07/2018 Pratica n. RG0046498 in atti dal 26/07/2018 DIVISIONE (n. 7495.1/2018)
- Immobile attuale**  
Comune di **VITTORIA (M088) (RG)**  
Foglio **104** Particella **2141** Subalterno **2**  
Rendita: **Euro 199,87**  
Zona censuaria **1**  
Categoria **C/3<sup>a)</sup>**, Classe **6**, Consistenza **90 m<sup>2</sup>**  
Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
-  **dal 26/07/2019** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/07/2019 Pratica n. RG0044885 in atti dal 26/07/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9781.1/2019)
- Immobile attuale**  
Comune di **VITTORIA (M088) (RG)**  
Foglio **104** Particella **2141** Subalterno **2**  
Rendita: **Euro 199,87**  
Zona censuaria **1**  
Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Categoria <sup>a)</sup> C/3 , Classe 6, Consistenza <sup>2</sup> 90 m

## > Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015 al 26/07/2018

**Immobile predecessore**

Comune di **VITTORIA (M088) (RG)**

Foglio **104** Particella **2141** Subalterno **1**

Totale: **125 m**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
20/01/1984, prot. n. 000000651

📅 dal 26/07/2018

**Immobile attuale**

Comune di **VITTORIA (M088) (RG)**

Foglio **104** Particella **2141** Subalterno **2**

Totale: **101 m**

DIVISIONE del 26/07/2018 Pratica n. RG0046498 in  
atti dal 26/07/2018 Protocollo NSD n. DIVISIONE (n.  
7495.1/2018) Dati relativi alla planimetria : data di  
presentazione 26/07/2018, prot. n. RG0046498

## > Altre variazioni

📅 dal 27/05/2004 al 27/09/2013

**Immobile predecessore**

Comune di **VITTORIA (M088) (RG)**

Foglio **104** Particella **2141** Subalterno **1**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/05/2004  
Pratica n. RG0081715 in atti dal 27/05/2004  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11689.1/2004)

📅 dal 27/09/2013 al 26/07/2018

**Immobile predecessore**

Comune di **VITTORIA (M088) (RG)**

Foglio **104** Particella **2141** Subalterno **1**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/09/2013  
Pratica n. RG0102681 in atti dal 27/09/2013  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 22286.1/2013)

## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile predecessore - Comune di **VITTORIA (M088)(RG)** Foglio **104** Particella **1443**  
Sub. 1

➤ 1. **INTERLICI Salvatore**  
**(CF NTRSVT62A29M088T)**  
nato a **VITTORIA (RG)** il 29/01/1962

📅 dall'impianto al 24/01/1989  
(deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

➤ 1. **[REDACTED]**  
**(CF [REDACTED])**  
nata a **VITTORIA (RG)** il [REDACTED]

📅 dal 24/01/1989 al 04/01/1990  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 24/01/1989 Pubblico ufficiale VALENTINI A.  
Sede **VITTORIA (RG)** Repertorio n. 31339 Sede  
**VITTORIA (RG)** Registrazione n. 381 registrato in data  
13/02/1989 - Voltura n. 1635.1/1989 in atti dal  
12/05/1992

- 2. [REDACTED]  
(CF [REDACTED])  
nato a VITTORIA (RG) il [REDACTED]  
📅 dal 24/01/1989 al 04/01/1990  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di VITTORIA (M088)(RG) Foglio 104 Particella 2141 Sub. 1**

- 1. [REDACTED]  
(CF [REDACTED])  
nata a VITTORIA (RG) il [REDACTED]  
📅 dal 04/01/1990 al 26/07/2018  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)

3. SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del  
04/01/1990 in atti dal 18/04/1996 (n. 38.1/1990)

- 2. [REDACTED]  
(CF [REDACTED])  
nato a VITTORIA (RG) il [REDACTED]  
📅 dal 04/01/1990 al 26/07/2018  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di VITTORIA (M088)(RG) Foglio 104 Particella 2141 Sub. 2**

- 1. [REDACTED]  
(CF [REDACTED])  
nata a VITTORIA (RG) il [REDACTED]  
📅 dal 26/07/2018  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 4)

4. DIVISIONE del 26/07/2018 Pratica n. RG0046498 in  
atti dal 26/07/2018 DIVISIONE (n. 7495.1/2018)

- 2. [REDACTED]  
(CF [REDACTED])  
nato a VITTORIA (RG) il [REDACTED]  
📅 dal 26/07/2018  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 4)

---

Visura telematica

---

Legenda

- a) C/3: Laboratori per arti e mestieri  
b) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

## Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/06/2025



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/06/2025

**Dati identificativi:** Comune di VITTORIA (M088) (RG)

Foglio 104 Particella 2141 Subalterno 3

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VITTORIA (M088A) (RG)

Foglio 104 Particella 2141

### Classamento:

Rendita: Euro 79,02

Zona censuaria 1, <sup>2</sup>

Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 30 m

Foglio 104 Particella 2141 Subalterno 3

**Indirizzo:** VIA ALESSANDRO MANZONI n. 214 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: 32 m

### > Intestati catastali

➤ 1. ██████████ (CF ██████████)

nata a VITTORIA (RG) il ██████████

Diritto di: Proprieta' per 1/2

➤ 2. ██████████ (CF ██████████)

nato a VITTORIA (RG) il ██████████

Diritto di: Proprieta' per 1/2

### > Dati identificativi

📅 dall'impianto al 04/01/1990

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Immobile predecessore**

Comune di VITTORIA (M088) (RG)

Foglio 104 Particella 1443 Subalterno 1

📅 dal 04/01/1990 al 26/07/2018

**Immobile predecessore**

Comune di **VITTORIA (M088) (RG)**

Foglio **104** Particella **2141** Subalterno **1**

SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del  
04/01/1990 in atti dal 18/04/1996 (n. 38.1/1990)

📅 dal 26/07/2018

**Immobile attuale**

Comune di **VITTORIA (M088) (RG)**

Foglio **104** Particella **2141** Subalterno **3**

DIVISIONE del 26/07/2018 Pratica n. RG0046498 in  
atti dal 26/07/2018 DIVISIONE (n. 7495.1/2018)

---

## > Indirizzo

📅 dall'impianto al 04/01/1990

**Immobile predecessore**

Comune di **VITTORIA (M088) (RG)**

Foglio **104** Particella **1443** Subalterno **1**

ALESSANDRO MANZONI Piano T  
Partita: **18156**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal 04/01/1990 al 23/10/2003

**Immobile predecessore**

Comune di **VITTORIA (M088) (RG)**

Foglio **104** Particella **2141** Subalterno **1**

ALESSANDRO MANZONI Piano T  
Partita: **1010028**

SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del  
04/01/1990 in atti dal 18/04/1996 (n. 38.1/1990)

📅 dal 23/10/2003 al 26/07/2018

**Immobile predecessore**

Comune di **VITTORIA (M088) (RG)**

Foglio **104** Particella **2141** Subalterno **1**

VIA ALESSANDRO MANZONI Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/10/2003  
Pratica n. RG0164918 in atti dal 23/10/2003  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 16850.1/2003)

📅 dal 26/07/2018

**Immobile attuale**






Comune di **VITTORIA (M088) (RG)**

Foglio **104** Particella **2141** Subalterno **3**

VIA ALESSANDRO MANZONI n. 214 Piano T

DIVISIONE del 26/07/2018 Pratica n. RG0046498 in  
atti dal 26/07/2018 DIVISIONE (n. 7495.1/2018)

## > Dati di classamento

-  **dall'impianto al 04/01/1990** Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Immobile predecessore**  
Comune di **VITTORIA (M088) (RG)**  
Foglio **104** Particella **1443** Subalterno **1**  
Rendita: **Lire 912**  
Zona censuaria **1**  
Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **125 m<sup>2</sup>**  
Partita: **18156**
-  **dal 04/01/1990 al 01/01/1992** SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 04/01/1990 in atti dal 18/04/1996 (n. 38.1/1990)
- Immobile predecessore**  
Comune di **VITTORIA (M088) (RG)**  
Foglio **104** Particella **2141** Subalterno **1**  
Rendita: **Lire 912**  
Zona censuaria **1**  
Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **125 m<sup>2</sup>**  
Partita: **1010028**
-  **dal 01/01/1992 al 26/07/2018** Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- Immobile predecessore**  
Comune di **VITTORIA (M088) (RG)**  
Foglio **104** Particella **2141** Subalterno **1**  
Rendita: **Euro 277,60**  
Rendita: **Lire 537.500**  
Zona censuaria **1**  
Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **125 m<sup>2</sup>**  
Partita: **1010028**
-  **dal 26/07/2018 al 26/07/2019** DIVISIONE del 26/07/2018 Pratica n. RG0046498 in atti dal 26/07/2018 DIVISIONE (n. 7495.1/2018)
- Immobile attuale**  
Comune di **VITTORIA (M088) (RG)**  
Foglio **104** Particella **2141** Subalterno **3**  
Rendita: **Euro 79,02**  
Zona censuaria **1**  
Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **30 m<sup>2</sup>**  
Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
-  **dal 26/07/2019** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/07/2019 Pratica n. RG0044885 in atti dal 26/07/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9781.1/2019)
- Immobile attuale**  
Comune di **VITTORIA (M088) (RG)**  
Foglio **104** Particella **2141** Subalterno **3**  
Rendita: **Euro 79,02**  
Zona censuaria **1**  
Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Categoria <sup>a)</sup> C/6 , Classe 3, Consistenza <sup>2</sup> 30 m

## > Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015 al 26/07/2018

Immobile predecessore

Comune di VITTORIA (M088) (RG)

Foglio 104 Particella 2141 Subalterno 1

Totale: 125 m

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
20/01/1984, prot. n. 000000651

📅 dal 26/07/2018

Immobile attuale

Comune di VITTORIA (M088) (RG)

Foglio 104 Particella 2141 Subalterno 3

Totale: 32 m

DIVISIONE del 26/07/2018 Pratica n. RG0046498 in  
atti dal 26/07/2018 Protocollo NSD n. DIVISIONE (n.  
7495.1/2018) Dati relativi alla planimetria : data di  
presentazione 26/07/2018, prot. n. RG0046498

## > Altre variazioni

📅 dal 27/05/2004 al 27/09/2013

Immobile predecessore

Comune di VITTORIA (M088) (RG)

Foglio 104 Particella 2141 Subalterno 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/05/2004  
Pratica n. RG0081715 in atti dal 27/05/2004  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11689.1/2004)

📅 dal 27/09/2013 al 26/07/2018

Immobile predecessore

Comune di VITTORIA (M088) (RG)

Foglio 104 Particella 2141 Subalterno 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/09/2013  
Pratica n. RG0102681 in atti dal 27/09/2013  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 22286.1/2013)

## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile predecessore - Comune di VITTORIA (M088)(RG) Foglio 104 Particella 1443 Sub. 1

➤ 1. INTERLICI Salvatore  
(CF NTRSVT62A29M088T)  
nato a VITTORIA (RG) il 29/01/1962

📅 dall'impianto al 24/01/1989  
(deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

➤ 1. ██████████  
(CF ██████████)  
nata a VITTORIA (RG) il ██████████

📅 dal 24/01/1989 al 04/01/1990  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 24/01/1989 Pubblico ufficiale VALENTINI A.  
Sede VITTORIA (RG) Repertorio n. 31339 Sede  
VITTORIA (RG) Registrazione n. 381 registrato in data  
13/02/1989 - Voltura n. 1635.1/1989 in atti dal  
12/05/1992

- 2. [REDACTED]  
(CF [REDACTED])  
nato a VITTORIA (RG) il [REDACTED]  
📅 dal 24/01/1989 al 04/01/1990  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di VITTORIA (M088)(RG) Foglio 104 Particella 2141 Sub. 1**

- 1. [REDACTED]  
(CF [REDACTED])  
nata a VITTORIA (RG) il [REDACTED]  
📅 dal 04/01/1990 al 26/07/2018  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)

3. SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del  
04/01/1990 in atti dal 18/04/1996 (n. 38.1/1990)

- 2. [REDACTED]  
(CF [REDACTED])  
nato a VITTORIA (RG) il [REDACTED]  
📅 dal 04/01/1990 al 26/07/2018  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di VITTORIA (M088)(RG) Foglio 104 Particella 2141 Sub. 3**

- 1. [REDACTED]  
(CF [REDACTED])  
nata a VITTORIA (RG) il [REDACTED]  
📅 dal 26/07/2018  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 4)

4. DIVISIONE del 26/07/2018 Pratica n. RG0046498 in  
atti dal 26/07/2018 DIVISIONE (n. 7495.1/2018)

- 2. [REDACTED]  
(CF [REDACTED])  
nato a VITTORIA (RG) il [REDACTED]  
📅 dal 26/07/2018  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 4)

---

Visura telematica

---

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Ragusa**

Dichiarazione protocollo n. RG0046498 del 26/07/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vittoria

Via Alessandro Manzoni

civ. 214/A

Identificativi Catastali:

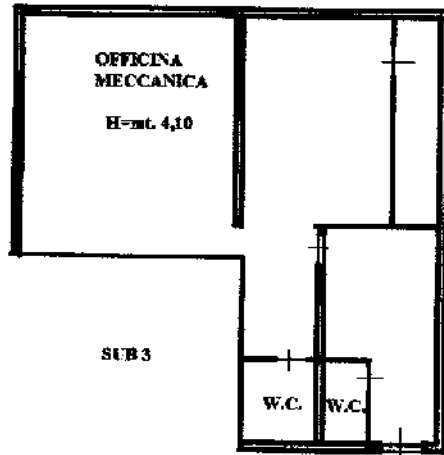
Sezione:  
Foglio: 104  
Particella: 2141  
Subalterno: 2

Compilata da:  
**Spina Gaetano**  
Iscritto all'albo:  
**Geometri**

Prov. Ragusa

N. 487

Scheda n. 1      Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/02/2025 - Comune di VITTORIA (M088) - < Foglio 104 - Particella 2141 - Subalterno 2 >  
VIA ALESSANDRO MANZONI n. 214/A Piano T

Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Ragusa**

Dichiarazione protocollo n. RG0046498 del 26/07/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vittoria

Via Alessandro Manzoni

civ. 214

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 104  
Particella: 2141  
Subalterno: 6

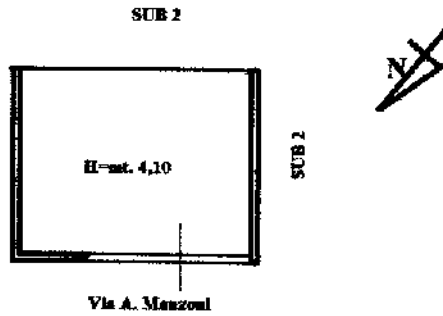
Compilata da:  
**Spina Gaetano**  
Iscritto all'albo:  
**Geometri**

Prov. Ragusa

N. 487

Scheda n. 1

Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/02/2025 - Comune di VITTORIA (M088) - < Foglio 104 - Particella 2141 - Subalterno 3 >  
VIA ALESSANDRO MANZONI n. 214 Piano T

Ultima planimetria in atti

Direzione Provinciale di RAGUSA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 19/08/2025 Ora 11:49:57  
Pag. 1 - Segue

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T35687 del 19/08/2025

per immobile

Motivazione NOMINA CTU TRIBUNALE RAGUSA

Richiedente [REDACTED] per conto di

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di VITTORIA (RG)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 104 - Particella 2141

Ulteriori restrizioni: Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 06/12/1989 al 18/08/2025

---

**Elenco immobili**

- Comune di VITTORIA (RG) Catasto Fabbricati
- |  |                  |             |                  |                 |
|--|------------------|-------------|------------------|-----------------|
| 1.   | Sezione urbana - | Foglio 0104 | Particella 02141 | Subalterno 0001 |
| Comune di VITTORIA (RG) Catasto Fabbricati |                  |             |                  |                 |
| 2.   | Sezione urbana - | Foglio 0104 | Particella 02141 | Subalterno 0002 |
| Comune di VITTORIA (RG) Catasto Fabbricati |                  |             |                  |                 |
| 3.   | Sezione urbana - | Foglio 0104 | Particella 02141 | Subalterno 0003 |

---

**Elenco sintetico delle formalita**

- 
1. ISCRIZIONE del 13/05/2000 - Registro Particolare 851 Registro Generale 7462  
Pubblico ufficiale GUGLIELMINO GIOVANNI Repertorio 32857 del 11/05/2000  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
    1. Iscrizione n. 561 del 10/04/2020Immobili attuali
  2. ISCRIZIONE del 04/10/2002 - Registro Particolare 1846 Registro Generale 14587  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 193/2002 del 27/09/2002  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
    1. Iscrizione n. 1477 del 09/09/2022
  3. TRASCRIZIONE del 23/10/2003 - Registro Particolare 12839 Registro Generale 16660  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 698/2003 del 09/10/2003

Direzione Provinciale di RAGUSA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 19/08/2025 Ora 11:49:57  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T35687 del 19/08/2025

per immobile

Motivazione NOMINA CTU TRIBUNALE RAGUSA

Richiedente [REDACTED] per conto di

[REDACTED]

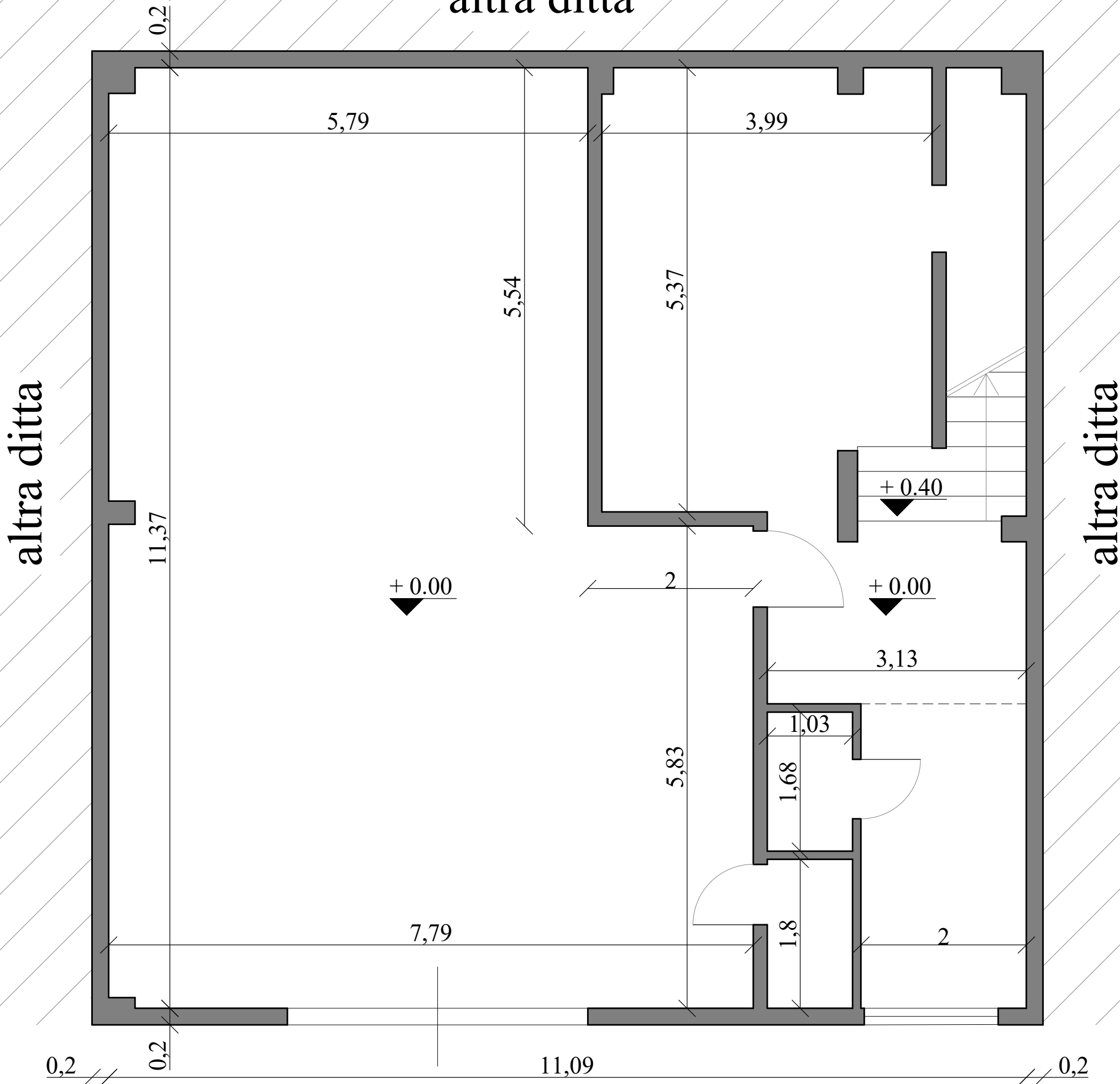
---

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Nota disponibile in formato elettronico

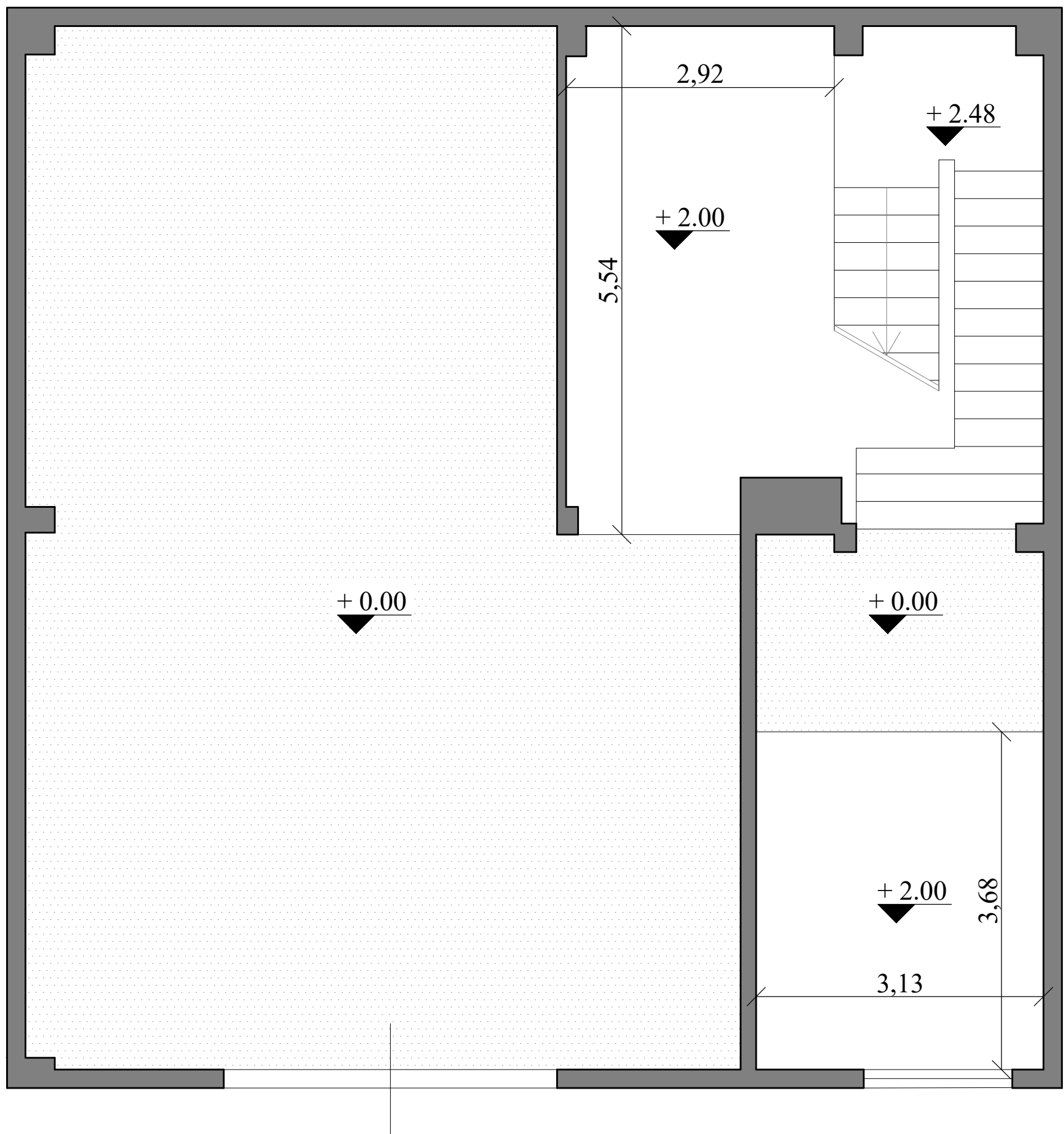
4. ISCRIZIONE del 06/09/2005 - Registro Particolare 8086 Registro Generale 20184  
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 3659/2005 del 10/06/2005  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR 602/1973  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 3703 del 25/11/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)
  
5. ISCRIZIONE del 10/04/2020 - Registro Particolare 561 Registro Generale 4767  
Pubblico ufficiale GUGLIELMINO GIOVANNI Repertorio 32857 del 11/05/2000  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 851 del 2000  
Immobili attuali e precedenti
  
6. ISCRIZIONE del 09/09/2022 - Registro Particolare 1477 Registro Generale 14235  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 193 del 27/09/2002  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1846 del 2002
  
7. TRASCRIZIONE del 20/12/2024 - Registro Particolare 15695 Registro Generale 20860  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3334 del 28/11/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Immobili attuali e precedenti

altra ditta

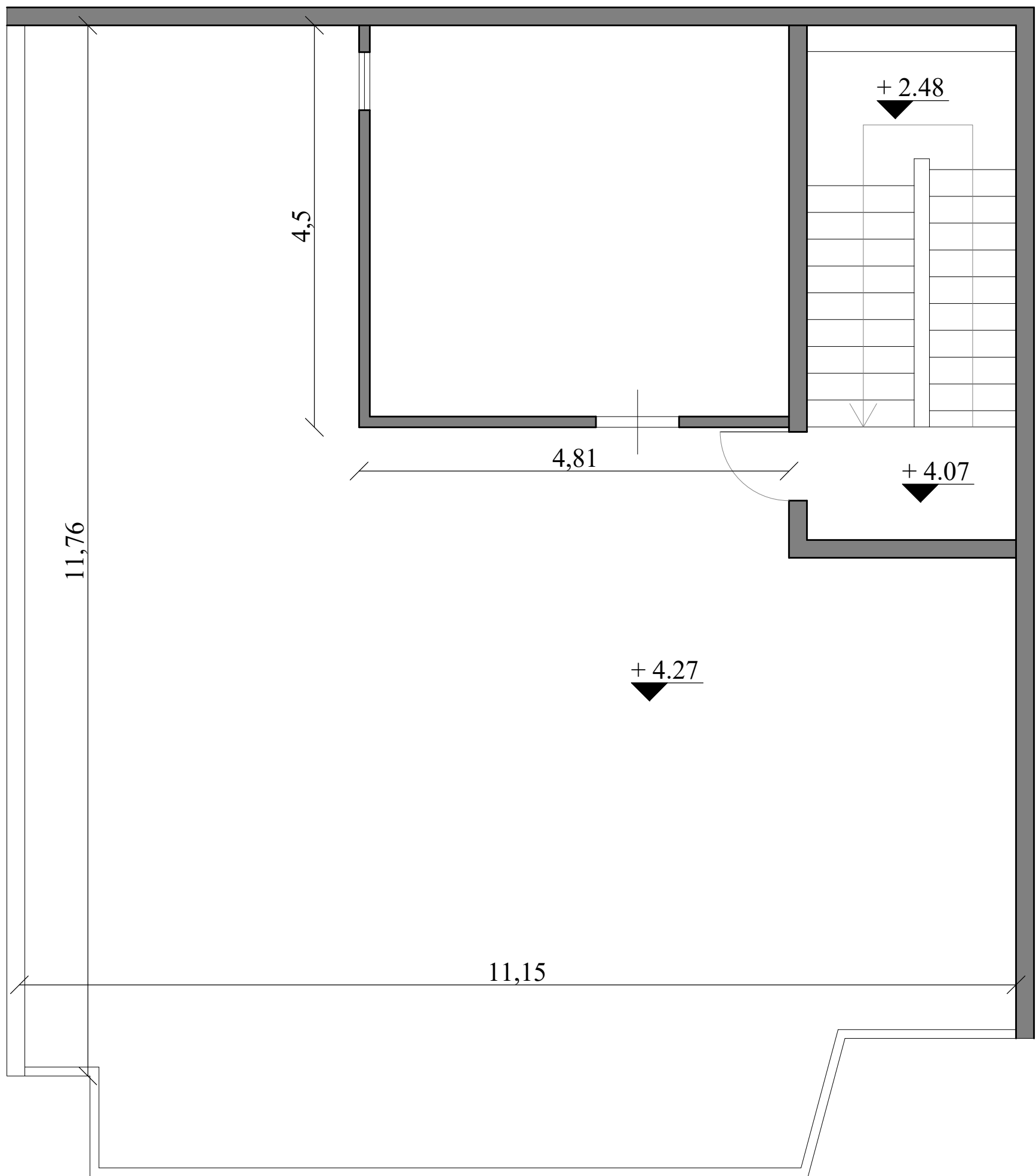


via Manzoni

pianta piano terra



pianta soppalchi



pianta lastrico solare

**Dott. Devid Guccione**

**Via Pietro Nenni n. 37**

**97015 – Modica (RG)**

██████████ ██████████  
**Via La Marmora n. 19**

**97019 – Vittoria (RG)**

OGGETTO: Comunicazione al debitore esecutato per l'accesso all'immobile pignorato

Il sottoscritto Dott. Devid Guccione, Dottore Commercialista con studio in Modica, con la presente comunica di essere stato nominato custode giudiziario nell'ambito della procedura esecutiva n. 340/2025 promossa nei confronti dei debitori ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ da ██████████ come da provvedimento del Giudice dell'esecuzione Dott. Di Cataldo, nella quale veniva nominato CTU l'Arch. Andrea Giannone.

Per quanto precede, dovendo verificare lo stato dell'immobile con il CTU e conseguire il relativo accesso, La informo che il giorno 21 febbraio 2025, alle ore 10.30, effettuerò un sopralluogo nel fabbricato oggetto di pignoramento sito nel Comune di Vittoria in Via Alessandro Manzoni n. 214/A.

In caso di Vostra impossibilità a presenziare nel giorno anzidetto, o eventualmente all'ora stabilita, Vi invito a prendere immediato contatto con il mio studio al numero: 0932-906181 o cellulare: 3333283282, al fine concordare altro appuntamento o diverso orario per gli incumbenti in questione.

Distinti saluti

Il Custode Giudiziario

---

**Dott. Devid Guccione**

**Via Pietro Nenni n. 37**

**97015 – Modica (RG)**

██████████ ██████████

**Via Bologna n. 119**

**97019 – Vittoria (RG)**

OGGETTO: Comunicazione al debitore esecutato per l'accesso all'immobile pignorato

Il sottoscritto Dott. Devid Guccione, Dottore Commercialista con studio in Modica, con la presente comunica di essere stato nominato custode giudiziario nell'ambito della procedura esecutiva n. 340/2025 promossa nei confronti dei debitori ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ da ██████████, come da provvedimento del Giudice dell'esecuzione Dott. Di Cataldo, nella quale veniva nominato CTU l'Arch. Andrea Giannone.

Per quanto precede, dovendo verificare lo stato dell'immobile con il CTU e conseguirne il relativo accesso, La informo che il giorno 21 febbraio 2025, alle ore 10.30, effettuerò un sopralluogo nel fabbricato oggetto di pignoramento sito nel Comune di Vittoria in Via Alessandro Manzoni n. 214/A.

In caso di Vostra impossibilità a presenziare nel giorno anzidetto, o eventualmente all'ora stabilita, Vi invito a prendere immediato contatto con il mio studio al numero: 0932-906181 o cellulare: 3333283282, al fine concordare altro appuntamento o diverso orario per gli incumbenti in questione.

Distinti saluti

Il Custode Giudiziario

---

MASTERCARD CLESS

**ACQUISTO**

UFFICIO POSTALE

VIA S. GIULIANO 71

Eser. 400000097131

A.I.I.C. 00000012928

DATA 06/02/25 ORA 09:42

TML 97131007 STAN 003672

Mod.online CTLS ICC

PAN: \*\*\*\*\*7728

EXP: \*\*\*\* panSeqN: 000

AUT.H75033 OPER. 003623

Mastercard contactless

**IMPORTO EUR 15,25**

TRANSAZIONE ESEGUITA

ARRIVEDERCI E GRAZIE

NO CVM

N. Raccomandata

15466487659-7



**Posteitaliane**

EP1816EP1825 - Mod. 2F-R - M/DO. 040008 (B. 11469) - 1435 Ed. 24

**RACCOMANDATA**

Accettazione **RACCOMANDATA** RICEVUTA  
È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO	DESTINATARIO	N° CIV.
VIA/PIAZZA	VIA/PIAZZA	PROV.
C.A.P.	C.A.P.	COMUNE
VIA/PIAZZA C.A.P. 47019 VITTORIA		
MITTENTE	MITTENTE	N° CIV.
VIA/PIAZZA	VIA/PIAZZA	PROV.
C.A.P.	C.A.P.	COMUNE
VIA/PIAZZA C.A.P. 47015 VITTORIA		
DOTT. DEVID GUCCIONE		
VIA PIETRO NENNI 37		
C.A.P. 47015 MODICA		

SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI	<input type="checkbox"/> Via aerea	<input type="checkbox"/> A.R.
Contrassegnare la casella interessata	<input type="checkbox"/> Assegno €	(in cifre)

Fraz. 97131

Sez. 07 Operaz. 37

Causale: R

06/02/2025 09:38

Peso gr.: 6

Tariffa € 6.80 Affr. € 6.80

Serv. Agg.: AR

Bollo (accettazione manuale)

TASSE

N. Raccomandata

15466487658-6



**Posteitaliane**

EP1816EP1825 - Mod. 2F-R - M/DO. 040008 (B. 11469) - 1435 Ed. 09

**RACCOMANDATA**

Accettazione **RACCOMANDATA** RICEVUTA  
È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO	DESTINATARIO	N° CIV.
VIA/PIAZZA	VIA/PIAZZA	PROV.
C.A.P.	C.A.P.	COMUNE
VIA/PIAZZA C.A.P. 47019 VITTORIA		
MITTENTE	MITTENTE	N° CIV.
VIA/PIAZZA	VIA/PIAZZA	PROV.
C.A.P.	C.A.P.	COMUNE
VIA/PIAZZA C.A.P. 47015 VITTORIA		
DOTT. DEVID GUCCIONE		
VIA PIETRO NENNI 37		
C.A.P. 47015 MODICA		

SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI	<input type="checkbox"/> Via aerea	<input type="checkbox"/> A.R.
Contrassegnare la casella interessata	<input type="checkbox"/> Assegno €	(in cifre)

Fraz. 97131

Sez. 07

Operaz. 36

Causale: R

06/02/2025 09:41

Peso gr.: 6

Tariffa € 8.45 Affr. € 8.45

Serv. Agg.: AR

Bollo (accettazione manuale)

TASSE

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n. 340/2024

VERBALE DI PRIMO ACCESSO AD IMMOBILE

L'anno 2025 il giorno 21 del mese di FEBBRAIO alle ore 10.30, in VITTORIA nella Via MANZONI n° 224,

presso l'immobile di cui all'esecuzione immobiliare R.G.E. N. 340/24 sono presenti, oltre al sottoscritto dott. Devid Guccione con studio in Modica nella Via Pietro Nenni n. 37, nominato dal Giudice dell'esecuzione Custode Giudiziario nella procedura esecutiva promossa da [REDACTED] contro [REDACTED], il CTU ANDREA GIANNONE e L'AFFITTIUANO [REDACTED].

Il proprietario dichiara quanto segue:  
SI RISERVA TRAMITE L'AVVOCATO PUGLI DI COSTITUIRSI NELLA PROCEDURA. L'AVVOCATO FORNIRA' IL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Successivamente il CTU dà inizio alle operazioni peritali svolgendo i rilievi all'uopo richiesti (fotografie, misurazioni, verifiche tecniche ecc.). Lo stesso CTU si riserva l'elaborazione dei dati raccolti in altra sede e chiede allo scrivente custode il pagamento dell'acconto, come previsto in ordinanza.

Si rendono disponibili per la visione degli immobili agli eventuali acquirenti i seguenti giorni:

Il custode consegna l'informativa al debitore, così come prescritto in ordinanza.

Il presente verbale si chiude alle ore 11,45.

Firme

[Handwritten Signature]

[Handwritten Signature]