

arch. Vincenzo Pitruzzello

Via Cavour 465 – 97019 Vittoria RG – **T** 0932 864615 **M** 338 3836618
C.F. PTR VCN 66M28 M088N – P.I. 01056170887 – C.U. BA6ET11

TRIBUNALE DI RAGUSA

Esecuzione immobiliare n. 222/2025 R.G.

Creditore Procedente – BAPS Banca Agricola Popolare di Sicilia

Debitore – [REDACTED]

Custode Giudiziario – **Avv. Antonio Dipasquale**

Giudice Esecutore - **Dott. Francesco Rio**

Relazione di consulenza

Vittoria, lì 13 aprile 2026

Il C.T.U.

arch. Vincenzo Pitruzzello



ALLEGATO 4 - SCHEDA SINTETICA
LOTTO 1 – Consistente di unico Subalterno n. 4

Esecuzione Immobiliare 222/2025 contro [REDACTED] Giudice Dott. Francesco Rio	
Custode Giudiziario – avv. Antonio Dipasquale Perito Estimatore – arch. Vincenzo Pitruzzello	
Diritto	Unità residenziale Via Colombia snc - Piena proprietà dell'esecutata [REDACTED] [REDACTED] acquistata in regime di separazione dei beni.
Bene	Foglio 93 – Particella 1310 – Sub. 4 – Categoria A3 (Abitazione di tipo economico) Ubicato in Vittoria, Via Colombia n. 12 (C.da Boscorotondo) – Piano terra di vani 7 – mq. 152, con rendita di € 322,84.
Ubicazione	Comune di Vittoria RG – C.da Boscorotondo oggi Via Colombia n. 12 Coordinate Geografiche (14.5760 – 36.9640)
Titolarità	Pervenuto all'esecutata con Atto di compravendita del 6 novembre 2012 – Repertorio 72655 – Fascicolo 18922 a rogito dott. Maria Di Matteo Notaio in Vittoria.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità del ventennio, riscontrandone la regolare continuità.
Dati catastali	Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Ragusa, il lotto 1 è riportato al Foglio 93 – Particella 1310 – Sub. 4 – Categoria A3 (Abitazione di tipo economico) Ubicato in Vittoria, Via Colombia n. 12 (C.da Boscorotondo) Piano terra di vani 7 – mq. 152, con rendita di € 322,84. I dati indicati nel pignoramento sono corretti.
Lotto	Trattasi di LOTTO 1 composto da n. 1 cespite
Occupazione	Il cespite è abitato esclusivamente dalla Sig.ra [REDACTED], dalle [REDACTED] [REDACTED] e dal sig. [REDACTED].
Completezza documentazione ex. Art. 567, c.2	La documentazione in atti risulta completa, verificando la corrispondenza del cespite con quanto riportato sia nell'atto di pignoramento, sia nella relazione ipocatastale ex art. 567 c.p.c.
Irregolarità e Abusi edilizi	L'edificio residenziale è stato realizzato in data antecedente il 1 settembre 1967 in Zona E – Zona agricola. Negli ultimi anni sono state seguite alcune modifiche interne non sostanziali che possono essere regolarizzate mediante CILA.



Immobile insanabile	L'immobile, essendo stato realizzato in zona extraurbana in data antecedente il 1967, allo stato attuale, non rientra in casi di insanabilità.
Titolarità Urbanistica	L'immobile urbanisticamente è stato realizzato in zona extraurbana in data antecedente il 1967.
Agibilità Abitabilità	L'edificio residenziale composto da un subalterno, non ha certificato di abitabilità/agibilità.
Spese di bonifica Smaltimento di cose mobili	Voce da compilare solo nell'ipotesi in cui le cose da asportare richiedano il pagamento di non esigue spese di bonifica o asporto come per eventuali rifiuti speciali e dette spese non possano ritenersi comprese nell'abbattimento del 15%.
Divisibilità	L'immobile pignorato, essendo in piena proprietà, non necessita di alcuna divisione.
Valore di Mercato	A giudizio dello scrivente, ha un valore commerciale pari ad € 58.781,25 Con l'abbattimento forfettario del valore venale del 15% per vizi occulti sarà di € 49.964,06
Valore di Vendita Forzata	// -
Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)	// -
Valore Canone di Mercato	Trattandosi di unità residenziale, il valore è stimato in €/mese 300,00
Vendibilità e motivo	Il locale residenziale è costituito da unico subalterno a piano terra La vendita può essere operata in unico lotto.



Vincoli	Non si evincono particolari vincoli, al di fuori di quelli definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione previste per la Zona E – Art. 44 delle NTA.		
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata. Esso consiste in un edificio residenziale indipendente realizzato in data antecedente il 1 settembre 1967.		
Oneri	Non si rilevano oneri		
APE/CDU (già detratti dal valore di stima)	Trattandosi di un cespite destinato a civile abitazione, ai fini del trasferimento, previa acquisizione della conformità urbanistico – catastale, L’APE - Attestazione di Prestazione Energetica, dovrà essere redatta da un tecnico abilitato.		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni		
	Iscrizione del 21 gennaio 2025 – Registro Particolare 57 Registro Generale 1043 Pubblico Ufficiale Tribunale di Ragusa Repertorio 924 del 12 settembre 2024 - Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.		
	Descrizione del tipo di Iscrizione	Descrizione del tipo di Iscrizione	Descrizione del tipo di Iscrizione
	//	//	//
	Trascrizioni		
	Trascrizione del 22 novembre 2012 – Registro Particolare 12346 –Registro generale 17517 Pubblico Ufficiale Di Matteo Maria Repertorio 72655/18922 del 6 novembre 2012 Atto tra vivi – Compravendita.		
	Trascrizione del 12 marzo 2025 – Registro Particolare 2899 Registro generale 3927 Pubblico Ufficiale Uff. Giudiziario Tribunale di Ragusa Repertorio 287 del 25 febbraio 2025 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.		
	Trascrizione del 27 ottobre 2025 – Registro Particolare 13035 – Registro Generale 17317 Pubblico Ufficiale Uff. Giudiziario Tribunale di Ragusa Repertorio 1493 del 27 settembre 2025 Atto esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento Immobili.		
	Descrizione del tipo di Trascrizione	Descrizione del tipo di Trascrizione	Descrizione del tipo di Trascrizione
	//	//	//



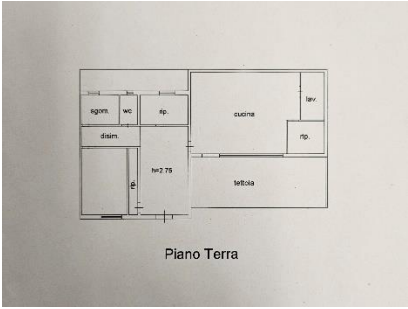
SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 1 – Consistente di unico subalterno Sub. 4

Descrizione			Unità residenziale a piano terra con veranda coperta di accesso e ampia pertinenza esterna	
Destinazione			Residenziale	
Inserire foto prospetto principale (esterno)				
				
Caratteristiche	Acronimo	Superficie M²	Indice	Superficie Commerciale m²
Superficie Principale	S1	Mq. 152	****	****
Superficie Balconi	SUB	****	****	****
Superficie Terrazzo	SUT	****	****	****
Superficie Pertinenze	SUP	****	****	****
Superficie Residenziale (SUP)		M² 152		
Valore di Mercato		€ 58.781,25		
Valore di Stima di Vendita Forzata		€ 00.000,00		
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)		€/mese 300,00		
Inserire foto degli interni		Inserire foto degli interni		Inserire foto degli interni
				

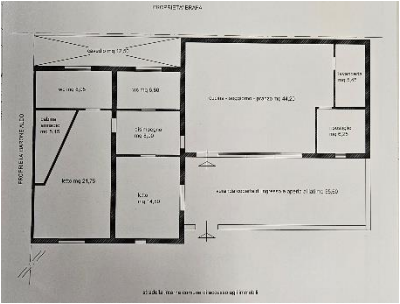


Inserire miniatura planimetria dell'immobile - Catastale



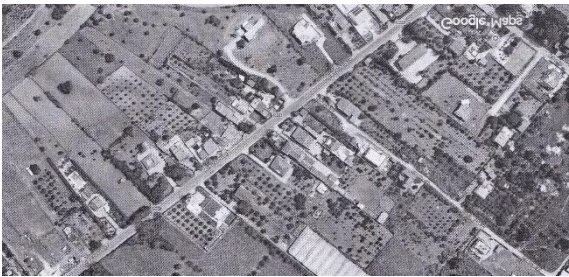
Inserire miniatura planimetria dell'immobile //

Inserire miniatura planimetria dell'immobile – Sopralluogo



Inserire foto Google ravvicinata con indicazione ubicazione dell'immobile

Inserire foto Google estesa con indicazione ubicazione dell'immobile



Premessa

Con provvedimento del 23 dicembre 2025, il sottoscritto **arch. Vincenzo Pitruzzello** nato a Vittoria RG il 28 agosto 1966, con studio professionale in Vittoria, nella Via Cavour n. 465, è stato nominato CTU Perito Estimatore esperto, nella **Esecuzione Immobiliare n. 222/2025** promossa dalla **BAPS Banca Agricola Popolare di Sicilia**, con sede legale in Ragusa, Viale Europa n. 65, rappresentata e difesa dallo Studio Legale associato [REDACTED] contro il [REDACTED] e [REDACTED], entrambi residenti in [REDACTED]. Lo scrivente, in data 20 gennaio 2026, accettando l'incarico di rispondere al mandato conferitogli, espone in appresso.

Avviso ai debitori ed accesso ai luoghi

L'Anno Duemila Ventisei, il giorno 10 del mese di febbraio alle ore 16,00, il sottoscritto **arch. Vincenzo Pitruzzello**, unitamente al custode avv. **Antonio Dipasquale**, entrambi nominati nella procedura esecutiva **N. 222/2025**, previo avviso al debitore, si è recato presso l'immobile oggetto di esecuzione, sito in Vittoria, Via Colombia n. 12. Ivi ha avuto la presenza della **sig.ra** [REDACTED] e del **sig.** [REDACTED], nella qualità, rispettivamente, di esecutata e debitore.

Durante il sopralluogo è stato appurato che l'immobile è occupato dai signori [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Lo scrivente CTU, nell'ambito delle operazioni e alla presenza dei predetti ha eseguito alcuni i rilievi grafici e fotografici in separato foglio. Durante le operazioni peritali è stata constatata una difformità planimetrica rispetto alla planimetria catastale. I rilievi eseguiti in separato foglio sono stati effettuati al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità. Terminate le operazioni, il verbale è stato chiuso alle ore 16,48 e, previa lettura e approvazione dello stesso, è stato sottoscritto da tutti gli intervenuti.

(Cfr. - Verbale di accesso – Certificati di residenza, stato di famiglia)



Premessa sull'oggetto di pignoramento

Come verificato dalla documentazione in atti e in sede di sopralluogo, mantenendo lo stesso ordine utilizzato nell'Atto di Pignoramento e dalla certificazione notarile, il cespite consiste nel bene elencato in appresso.

- **CESPITE 1 – Foglio 93 – Particella 1310 – Sub. 4** – Categoria A3 (Abitazione di tipo economico) Ubicato in Vittoria, Via Colombia n. 12 (C.da Boscorotondo) – Piano terra di vani 7 – mq. 152, con rendita di € 322,84. Ubicato a piano terra, il cespite oggi consiste in un fabbricato adibito a civile abitazione con accesso da una stradella interna comune al Subalterno finitimo intestato ai [REDACTED]

Precisazioni sui cespiti ai fini della vendita in relazione all'atto di pignoramento

Alla luce dei rilievi eseguiti durante il sopralluogo e dalle verifiche fatte presso gli uffici competenti, essendo un fabbricato residenziale a piano terra con accesso da una stradella interna comune ad altro subalterno finitimo e con ampia pertinenza esclusiva, se ne consiglia la vendita in unico lotto. Per una migliore comprensione della presente relazione, lo scrivente risponderà ai quesiti richiesti nel mandato conferitogli, analizzando le caratteristiche del singolo subalterno oggetto di pignoramento.



CESPITE 1 – Foglio 93 – Particella 1310 – Sub. 4 – Categoria A3 (Abitazione di tipo economico) Ubicato in Vittoria, Via Colombia n. 12 – Piano terra di 7 vani e mq. 152.

Identificazione del cespite, dati catastali e confini di proprietà

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Ragusa, il cespite è riportato al **Foglio 93 – Particella 1310 – Sub. 4 – Categoria A3** (Abitazione di tipo economico) Ubicato in Vittoria, Via Colombia n. 12 (C.da Boscorotondo) – Piano terra di vani 7 – mq. 152, con rendita di € 322,84. Ubicato a piano terra, il cespite oggi consiste in un fabbricato adibito a civile abitazione con accesso da una stradella interna comune al Subalterno finitimo (Sub. 3) intestato a

Detto cespite confina con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] (Cfr. Estratto di mappa - Visura storica del Sub 4 - Planimetria catastale Sub.4)

Completezza della documentazione prodotta

La documentazione in atti risulta completa e i dati del cespite corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento.

Proprietà del cespite in capo al debitore

Con **Atto di compravendita del 6 novembre 2012 – Repertorio 72655 – Fascicolo 18922** a rogito **dott. Maria Di Matteo Notaio in Vittoria**, alla convenzione A “(...) i signori [REDACTED] e [REDACTED], congiuntamente, vendono e trasferiscono ai signori [REDACTED] (...) fabbricato adibito a civile abitazione a piano terra e ad aria libera, composto da cinque vani e mezzo catastali, nonché garage sempre a piano terra discosto dall'abitazione della superficie di metri quadrati 19 con annessa tettoia precaria, il tutto annesso terreno di pertinenza esclusiva (...). Alla convenzione B del medesimo atto “(...) il signor [REDACTED] vende e trasferisce alla signora [REDACTED] che acquista il seguente immobile in Vittoria contrada Boscorotondo, Via Colombia n. 12 e precisamente (...) casa di civile abitazione al piano terra, ad area libera composta da sette vani catastali con piccola tettoia di pertinenza, ai confini col fabbricato di cui alla convenzione A da due lati e proprietà [REDACTED] (...) (Cfr. Atto di compravendita)



Provenienza del bene

I superiori immobili sono pervenuti alla parte venditrice – (...) *la particella 87, in virtù dell'atto a rogito Notaio Demostene di Comiso del 22 aprile 1978 – Repertorio 21189* (...) *il resto dei cespiti citati in virtù dell'atto a rogito Notaio Garrasi di Vittoria del 19 settembre 1968 – Repertorio 179893 e successivo atto di divisione e vendita a rogito Notaio Giacchino di Comiso del 9 marzo 1994 – Repertorio 41776* (...). *Precisano le parti che ciascuna parte acquirente è comproprietaria della stradella rappresentata dal mappale 1310/6 che si diparte dalla Via Colombia sino a giungere alla particella 87 lungo il confine con la proprietà [REDACTED] (...).* (Cfr. Atto di compravendita)

Iscrizioni o Trascrizioni pregiudizievoli

Dall'ispezione ipotecaria si riporta l'elenco sintetico delle formalità relativo al Catasto fabbricati, sezione urbana - **Foglio 93 – Particella 1310 – Subalterno 4.**

1. Trascrizione del 22 novembre 2012 – Registro Particolare 12346 – Registro generale 17517 Pubblico Ufficiale Di Matteo Maria Repertorio 72655/18922 del 6 novembre 2012 Atto tra vivi – Compravendita.
2. Iscrizione del 21 gennaio 2025 – Registro Particolare 57 Registro Generale 1043 Pubblico Ufficiale Tribunale di Ragusa Repertorio 924 del 12 settembre 2024 - Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
3. Trascrizione del 12 marzo 2025 – Registro Particolare 2899 Registro generale 3927 Pubblico Ufficiale Uff. Giudiziario Tribunale di Ragusa Repertorio 287 del 25 febbraio 2025 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.
4. Trascrizione del 27 ottobre 2025 – Registro Particolare 13035 – Registro Generale 17317 Pubblico Ufficiale Uff. Giudiziario Tribunale di Ragusa Repertorio 1493 del 27 settembre 2025 Atto esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento Immobili.

(Cfr. Ispezione ipotecaria Sub.4)



Regolarità edilizia e conformità urbanistica

Il cespite contrassegnato con Subalterno 4, è parte di un fabbricato a piano terra ad uso residenziale. Come si evince dall'atto di provenienza, l'edificio è stato acquistato nel novembre 2012 per metà dal sig. [REDACTED] e metà dalla [REDACTED]. Come riportato nell'atto di compravendita e dalle caratteristiche tipologiche del cespite, il fabbricato è stato realizzato in data antecedente all'1 settembre 1967 in zona extraurbana e, dalle dichiarazioni della precedente proprietà "(...) *non sono state apportate modifiche o variazioni che ne comportino l'incommerciabilità (...)*".

Dai rilievi eseguiti durante il sopralluogo è stata riscontrata una difformità planimetrica rispetto all'elaborato catastale. Tale difformità riguarda la modifica distributiva della zona notte con la realizzazione di una cabina armadio e la creazione di un disimpegno a servizio del bagno.

La planimetria attuale, quindi, è costituita da un ampio vano d'ingresso – cucina – soggiorno di mq. 44,20, su cui si aprono un ripostiglio di mq. 6,25 ed una lavanderia di mq. 5,45. Alla zona notte si accede da un filtro di mq. 8,00 che disimpegna un bagno di mq. 6,80, una camera letto di mq. 14,80 e una camera matrimoniale di mq. 21,75 con all'interno una cabina armadio di mq. 5,15 e un bagno di mq. 8,05. In corrispondenza dell'ingresso alla zona giorno è presente una veranda coperta da una tettoia aperta ai lati di mq. 35,60. Quest'ultima, realizzata di recente, dovrebbe essere regolarizzata urbanisticamente mediante CILA – Comunicazione Inizio Lavori Asseverata, ai sensi dell'art. 20 – L.R. 4.2003, previo pagamento di un contributo relativo alla superficie coperta. Gli ambienti sono illuminati ed aerati dalle aperture sui prospetti e sul piccolo cavedio retrostante e gli impianti sono stati realizzati sotto traccia. Nel complesso l'immobile mantiene uno stato conservativo mediocre che ne permette l'abitabilità.

Quanto alle modifiche interne apportate negli ultimi anni, possono essere regolarizzate mediante deposito di una CILA – Comunicazione Inizio Lavori Asseverata, previo pagamento di una sanzione.

I costi previsti per la regolarizzazione delle citate difformità possono quantificarsi in € 5.000,00.

(Cfr. Planimetria reale e Allegati fotografici).



Accertamento di eventuali vincoli

L'edificio di cui fa parte il cespite, nel **PRG del Comune di Vittoria**, ricade nella Zona E – Zona prevalentemente destinata agli usi agricoli – art. 44 delle Norme tecniche di attuazione. Detta zona *“(...) comprende le parti del territorio suburbane e ed extraurbane prevalentemente destinate agli usi agricoli (...)”* Detta zona, di fatto, negli ultimi anni è stata oggetto di espansione edilizia in quanto ubicata lungo una strada di collegamento tra Vittoria e Comiso, in C.da Boscorotondo, oggi denominata Via Colombia.

In forza all'ubicazione del cespite, in relazione alla destinazione urbanistica sopra descritta, non si evincono vincoli particolari. Ne è prova il certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di compravendita che, per le particelle 87 ed 89, finitime alla particella 1310 oggetto di relazione, attesta l'assenza di particolari vincoli. (Cfr. PRG Stralcio Zona E)

Caratteristiche intrinseche ed elementi utili verificati durante l'accesso

Durante il sopralluogo eseguito alla presenza del Custode giudiziario, è stato possibile verificare la consistenza del cespite oggetto di pignoramento. Dai rilievi eseguiti durante il sopralluogo e dagli elementi acquisiti in occasione dell'accesso agli atti, il subalterno 4 consiste di una unità residenziale unifamiliare. (Cfr. Fotografie di riferimento Sub. 4).

Barriere architettoniche e agibilità dei locali

Trattandosi di un cespite a piano terra, con accesso da una stradella comune al subalterno finitimo (Sub.3) di proprietà [REDACTED] dalla Via Colombia, se ne riconosce l'accessibilità e l'adattabilità ai sensi della L.13/89 e ss.mm.ii.

Eventuali accertamenti di natura condominiale

Considerando la tipologia edilizia del cespite e la sua destinazione d'uso, esso non è assimilabile ad un edificio condominiale. Si tratta, infatti, di unità residenziale indipendente costituita da una zona giorno e una zona notte.



Eventuali verifiche dei terzi occupanti

Durante l'accesso, unitamente al custode giudiziario, è stato appurato che l'edificio di cui fa parte il cespite contrassegnato con il Sub. 4, come appurato durante l'accesso e dalla testimonianza della proprietaria è abitato esclusivamente dalla Sig.ra [REDACTED] dalle [REDACTED]. Tuttavia, si fa presente che, lo stato di famiglia riporta soltanto la presenza della [REDACTED] (Cfr. Certificato di Residenza e Stato di Famiglia)

Eventuali verifiche su provvedimenti di assegnazione al coniuge

Avendo accertato che il cespite è di proprietà della sig.ra [REDACTED], come peraltro riportato agli atti di trasferimento, lo scrivente non ha riscontrato provvedimenti tali da ipotizzare assegnazioni a familiari.

Valore di mercato del cespite

La stima del cespite pignorato è formulata attraverso il procedimento sintetico, metodo estimativo basato sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Le prime riguardano le caratteristiche proprie del cespite, quali l'ubicazione, lo stato conservativo, ecc. Le seconde riguardano i fattori ambientali che interessano la zona nella quale sorge il cespite, quali la vicinanza ad eventuali snodi stradali strategici, ecc. Nella dottrina estimativa, il criterio adottato terrà conto, quindi, dei parametri che potranno influenzare positivamente e/o negativamente il valore commerciale dell'immobile.

Previa analisi dei fattori comparativi, il procedimento per confronto diretto suggerisce l'adozione di un parametro tecnico – economico la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore del bene. Detto parametro è la superficie utile – abitabile/agibile espressa in metri quadrati con il relativo prezzo. La stima del cespite sarà formulata considerando la superficie catastale e/o reale lorda e terrà conto degli adeguamenti ed eventuali correzioni, qualora necessarie alla regolarizzazione del cespite.

Considerando le caratteristiche intrinseche, relative alla natura del cespite, trattandosi di un immobile realizzato in data antecedente il 1967 in zona extraurbana, mantiene nel complesso un mediocre



stato conservativo. La presenza di alcune difformità appurate durante i rilievi peritali, nonché quelle verificate nella documentazione, possono influenzarne il valore commerciale.

Quanto alle caratteristiche estrinseche, relative ai fattori ambientali, malgrado la sua ubicazione ricada in una zona extraurbana, su un asse stradale tra Vittoria e Comiso, peraltro oggetto di espansione edilizia avvenuta negli ultimi anni, se ne riconosce un valore commerciale vantaggioso.

Fatte le opportune premesse e considerazioni, avendo avuto modo di consultare alcune agenzie immobiliari della zona, in un determinato tempo, lo scrivente ritiene di poter definire un prezzo pari ad **€ 450,00/mq**. Tale valore è peraltro verificato dai valori attuali riportati dall'OMI - Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, aggiornati al II semestre 2025, relativi alle abitazioni di tipo economico, il cui intervallo prevede un valore minimo di circa **€ 410,00** al metro quadro ed un valore massimo di circa **€ 600,00** al metro quadro.

Per quanto sopra esposto e per quanto rilevato in sede di accesso, si definisce il costo al metro quadrato che, a giudizio di chi scrive, è pari ad **€ 450,00/mq**

La Superficie catastale del Sub. 4 è di mq. 152 dei quali mq. 80,75 residenziali e mq. 71,25 non residenziali. In forza al calcolo delle superfici convenzionali, la superficie residenziale sarà moltiplicata per l'intero, la superficie non residenziale sarà moltiplicata per un parametro di riduzione parti al 30%, come in appresso.

- Superficie residenziale mq. 80,75 x € 450,00 = **€ 36.337,50**
- Superficie non residenziale mq. 71,25 x 70% = mq. 49,87 x € 450,00 = **€ 22.443,75**

Il valore commerciale del cespite al Sub. 4, è stimato in € 58.781,25

Abbattimento forfettario del valore venale

Come richiesto nel mandato conferito, al valore commerciale **si applica una riduzione del 15%** del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti.

Valore commerciale del cespite € 58.781,25 x 15% = € 8.817,18.

Nuovo valore del cespite € 58.781,25 - € 8.817,18 = € 49.964,06



Operazioni di vendita

Trattandosi di un cespite ad uso residenziale con accesso da una stradella comune ad altro cespite finitimo, se ne consiglia di operare la vendita in unico lotto, tenendo conto che il valore commerciale formulato, comprende anche la quota parte della citata stradella di accesso.

Quote di pertinenza del debitore

Come appurato negli atti di provenienza del bene, la proprietà del cespite risulta alla sig.ra [REDACTED] proprietaria per 1/1, acquistato in regime di separazione dei beni.

Attestato di Prestazione Energetica - APE

Trattandosi di un cespite destinato a civile abitazione, ai fini del trasferimento, previa acquisizione della conformità urbanistico – catastale, L'APE - Attestazione di Prestazione Energetica, dovrà essere redatta da un tecnico abilitato.

Riepilogo generale e conclusioni

Alla luce delle citate premesse e considerazioni sulla natura del cespite pignorato, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, nonché della sua regolarità, nonché conformità urbanistica e catastale. Il cespite contrassegnato al **Foglio 93 – Particella 1310 – Sub. 4.**

A giudizio dello scrivente, ha un valore commerciale pari ad **€ 58.781,25**

Con l'abbattimento forfettario del valore venale del 15% per vizi occulti sarà di **€ 49.964,06**



Conclusioni

Orbene, avendo appurato che il LOTTO 1 è costituito da unico subalterno, si può concludere che il valore commerciale stimato è stato formulato in forza alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile nella sua completezza, così come si presenta allo stato attuale.

Il sottoscritto, infine, fa presente che il giudizio di stima è dato in funzione delle oscillazioni del mercato immobiliare, in relazione al periodo storico in cui è formulata la stima e, pertanto, può risentire di variazioni talvolta sostanziali. Si precisa che, con Sentenza n. 21569/2016, i valori OMI costituiscono solo uno “(...) *strumento di ausilio ed indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa* (...)” e come tali idonei a “*condurre indicazioni di valori di larga massima*” (Cassazione Sez. 6 – 5, Ordinanza n. 257070 del 21.12.2015).

Per quanto sopra esposto, lo scrivente CTU, avendo adempiuto al mandato conferitogli, resta disponibile per qualsivoglia chiarimento in merito alla presente relazione.

Vittoria, lì 13 aprile 2026

Il Perito Estimatore

arch. Vincenzo Pitruzzello

