



TRIBUNALE DI RAGUSA
SEZIONE IMMOBILIARE CIVILE



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
priva di riferimenti
LOTTO 1 - aggiornata



OGGETTO: **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°3/2022 R.G.E.**

PROMOSSA DA:

ceduta a [REDACTED]
assegnata ad altro legale Avv. Giovanni Cultrera



NEI CONFRONTI DI:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



GIUDICE: Dott. Antonio Pianoforte

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Maria Arezzo

C.T.U.: Ing. Adriana Vernuccio

Ing. Adriana Vernuccio
via A. Sordi, 40f - 97100 Ragusa



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



1. PREMESSA

La presente relazione di stima per oggetto l'esecuzione immobiliare n°3/2022 promossa da [REDACTED] con sede legale in [REDACTED], [REDACTED], in persona del suo rappresentante legale pro-tempore presidente [REDACTED], rappresentata e difesa dall'Avv. Giovanni Sansone (C.F. SNSGN78T08M0880), ceduta a [REDACTED] e assegnata ad altro legale Avv. Giovanni Cultrera (C.F. CLTGN70R04M088N) nei confronti della [REDACTED] con sede a [REDACTED], in persona del legale rappresentante sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED] e ivi residente in via [REDACTED], nonché, quali garanti, dei sig.ri [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] e ivi residente in via [REDACTED], [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e ivi residente in via [REDACTED], [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e ivi residente in via [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] e ivi residente in via [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] e ivi residente in via [REDACTED], residente in via [REDACTED]

La sottoscritta Ing. Adriana Vernuccio, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n°1030,

PREMESSO CHE:

- con provvedimento del 14/03/2024, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento indicato in epigrafe dal Giudice dell'esecuzione Dott. Gilberto Orazio Rapisarda per un incarico di stima immobiliare riguardante i seguenti immobili, come descritti nell'atto di pignoramento, già suddivisi in lotti:

Lotto 1: Abitazione sita in Vittoria (RG), via dell'Anguilla n.76, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria al foglio 165 particella 854 sub 9, PT cat. A/3;

Lotto 2: Abitazione sita in Vittoria (RG), via F.lli Bandiera n.307, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria al foglio 221 particella 296 sub 4, Piani T-2 cat. A/3;

Lotto 3: Abitazione sita in Vittoria (RG), via F.lli Bandiera n.307, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria al foglio 221 particella 296 sub 5, P1 cat. A/3;

Lotto 4: Fabbricato sito in Santa Croce Camerina (RG), c.da Bosco Braccetto, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce Camerina al foglio 44 particella 2103 sub 2 PT cat. C/2 e sub 3 PT cat. A/4 insistente nel terreno di pertinenza identificato al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 44 p.la 2102 e terreno sito in Santa Croce Camerina (RG), identificato al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 44 particella 636 e quota complessiva dei debitori di 18/72 del terreno sito in Santa Croce Camerina (RG) identificato al foglio 44 p.la 639;

Lotto 5: Abitazione sita in Vittoria (RG), via F.lli Bandiera n.212, identificata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 221 particella 370 sub 1 Piani T-1 cat. A/3;

Lotto 6: Abitazione sita in Vittoria (RG), via Amendola n.17, identificata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 221 particella 413 sub 1 PT cat. A/3 e sub 2 PP cat. F/5;

- in data 22/03/2024 accettava l'incarico e contattava il custode Avv. Maria Arezzo;

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- nei giorni successivi estraeva il fascicolo depositato, visure catastali, ispezioni ipotecarie e le planimetrie degli immobili pignorati;
- nelle date 28 e 30/05/2024 inviava pec agli uffici competenti dei comuni di Vittoria e Santa Croce Camerina per richiedere un accesso agli atti (si rileva che al Comune di Santa Croce Camerina non risulta titolo edilizio per il lotto 4);
- in data 02/06/2024 inviava comunicazione data primo accesso a tutti i soggetti coinvolti e giorno 11/06/2024, unitamente al custode giudiziario, si recava presso l'immobile identificato Lotto 2 per dare inizio alle operazioni peritali, accertando lo stato dei luoghi, verificandone le condizioni e procedendo ai rilievi planimetrici e fotografici in ordine dei lotti 2, 3, 5, 6, 1. Al termine, veniva sottoscritto apposito verbale dai presenti;
- in data 13/06/2024 effettuava un secondo accesso presso il lotto 4 in Santa Croce Camerina;
- nelle date 21/06/2024, 25/09/2024, 27/09/2024, 29/11/2024 si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria per accedere agli atti e fare copia della documentazione presente;
- in data 02/10/2024 si recava presso l'Agenzia del Territorio per chiarimenti sul lotto 4 e inviava istanza al Giudice;
- in data 26/11/2024 si recava presso il Genio Civile per prendere visione degli atti amministrativi riferiti alla denuncia pozzo n. 716 ex foglio 20 p.lla 636 contrada Bosco Braccetto in Santa Croce Camerina;
- in data 12/12/2024 si recava presso il Genio Civile per fare richiesta accesso atti per i lotti 5 e 6, di cui si è ricevuto riscontro in data 18/12/2024;
- in data 20/12/2024 depositava nel fascicolo telematico le relazioni di stima per i lotti oggetto di pignoramento e contestualmente inviava le stesse a mezzo pec agli avvocati delle parti;
- in data 09/01/2025 riceveva dall'Avvocato Cassi, legale rappresentante di parte esecutata, la relazione del CTP Arch. Gaetano Giommarresi avente ad oggetto osservazioni alla consulenza tecnica depositata dalla sottoscritta;
- in data 12/02/2025 depositava la relazione integrativa per rispondere alle osservazioni del CTP di parte esecutata;
- in data 31/01/2025 il Giudice disponeva ordinanza di integrazione di documentazione relativamente ai lotti 2, 3, 4 e 5 entro 90 giorni per il creditore procedente e invitava la sottoscritta ad attendere tali adempimenti prima di depositare le relazioni definitive;

tutto ciò premesso, esaminati attentamente gli atti e i documenti della causa, presenta la seguente relazione a parziale modifica della precedente.

2. RISPOSTA AI QUESITI PER IL LOTTO 1

A) Provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi)

In data 11/06/2024 la sottoscritta, unitamente al custode, si è recata presso l'immobile pignorato per svolgere le operazioni peritali, previa comunicazione, a mezzo pec, alle parti, accertando lo stato dei luoghi, verificando le condizioni del bene staggito e procedendo ai rilievi planimetrici e fotografici.

Il bene oggetto di espropriazione, come già indicato in premessa, nell'atto di pignoramento è descritto come:

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Lotto 1: Abitazione sita in Vittoria (RG), via delle Anguille n.76, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria al foglio 165 particella 854 sub 9, PT cat. A/3, classe 4, vani 3,5 – R.C. € 169,01¹.

B) Esaminare l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

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

Il bene, identificato come lotto 1, nell'atto di pignoramento viene descritto come abitazione sita in via delle Anguille civico 76. Il numero civico effettivo è 80, come anche da visura catastale, in quanto l'immobile pignorato proviene da un frazionamento. Il bene oggetto di pignoramento è correttamente individuato.

c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti

Si riportano nella tabella 1 i dati catastali come da visura.

Identif. Imm.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO					
	Sez. Urbana	Foglio	P.IIA	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita	
L1		165	854	9	2	A/3	4	3,5 vani	TOTALE: 70 m ²	€ 169,01	

VIA DELLE ANGUILLE, 80 – PT

Tabella 1

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

La scrivente C.T.U., secondo quanto esaminato dal fascicolo presente in atti e confermato dai documenti reperiti, ha ricostruito la provenienza dei beni nel ventennio antecedente la data del pignoramento.

Il cespite pignorato risulta appartenere per la quota di 1/2 della piena proprietà e 1/2 della nuda proprietà, in regime di separazione dei beni, a [REDACTED], nata [REDACTED], e per la quota di 1/2 di usufrutto a [REDACTED], nata a [REDACTED], in forza delle seguenti provenienze:

- Atto di donazione del [REDACTED], a rogito Notaio [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED], nato a [REDACTED], che donavano a favore di [REDACTED] riservandosi l'usufrutto, riunitosi alla nuda proprietà in morte dello stesso [REDACTED], deceduto in data [REDACTED];

- Ai danti causa, [REDACTED], l'immobile, per l'intero della piena proprietà, in regime di comunione dei beni, era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED], del [REDACTED] trascritto a Ragusa in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED], nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED].

Vedasi lettera f) per le formalità gravanti sull'immobile.

¹ Il numero civico effettivo è 80



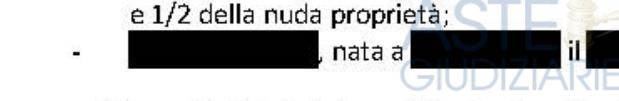
Non risultano alla data del 05/04/2024 altre iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.



e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali²;

L'immobile appartiene a:

- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], per 1/2 della piena proprietà e 1/2 della nuda proprietà;
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], per 1/2 dell'usufrutto.



f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio³.

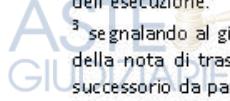
La continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente è verificata.

Al 05/04/2024 le formalità gravanti risultano:

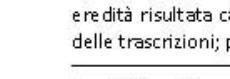
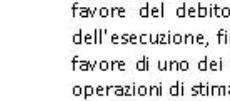
- TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED];
- ISCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notarile pubblico del [REDACTED], di cui al rogito del Notaio [REDACTED], rep. [REDACTED], a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] (somma complessiva € 195.000,00 di cui sorte capitale € 130.000,00);
- ISCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] in forza di atto giudiziario del [REDACTED] rep. [REDACTED] Tribunale di Ragusa per la somma complessiva di € 465.000,00 di cui sorte capitale € 346.559,61 contro [REDACTED] gravante sul lotto 1 più beni omissis;
- ISCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] in forza di atto giudiziario del [REDACTED] rep. [REDACTED] Tribunale di Ragusa per la somma complessiva di € 770.000,00 di cui sorte capitale € 514.784,57 contro [REDACTED] gravante sul lotto 1 più beni omissis;
- TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE rep. [REDACTED] del [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] gravante sul lotto 1 più beni omissis.



² Qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione.



³ segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni; per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima; il giudice dell'esecuzione ordinerà ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30; la perizia di stima si considererà completa solo allorquando potrà dare atto della continuità delle trascrizioni; per il caso da ultimo indicato si autorizza sin da ora una proroga per il deposito della perizia di giorni 30.





C) Verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

a. la regolarità edilizia e urbanistica, b. la dichiarazione di agibilità dello stabile, c. i costi delle eventuali sanatorie, d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed a venti causa), e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriaione.

Titoli edilizi interessanti l'immobile:

- Domanda di sanatoria prot. n° [REDACTED] del [REDACTED]
- Concessione edilizia in sanatoria n° [REDACTED] del [REDACTED];
- Concessione edilizia n° [REDACTED] del [REDACTED]



Si veda risposta al quesito I) lettera f).

D) Verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004, ecc.

VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex D. Lgs 42/2004:

L'immobile ricade all'interno del Paesaggio locale 2 "Macconi" contesto 2b "Paesaggio costiero di Marina di Acate e Scoglitti. Aree di interesse archeologico comprese" livello di tutela 1.

L'art.142 "Aree tutelate per legge" al comma a) del D. Lgs 42/2004 (art. così sostituito dall'art.12 del D. Lgs 157/2006 poi modificato dall'art.2 del D. Lgs 63/2008) individua l'elenco delle aree di interesse paesaggistico e sottoposte alle disposizioni dello stesso Titolo derivante dalla Legge Galasso del 4 agosto 1985, n.431.

Si riporta nello specifico il comma a dell'art.142 del D. Lgs 22 gennaio 2004, n.42:

1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:

a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare

Presenza di vincolo archeologico.

VINCOLI DA P.R.G.

L'immobile ricade all'interno della zona CS₁: nuove zone territoriali residenziali di espansione del territorio di Scoglitti.



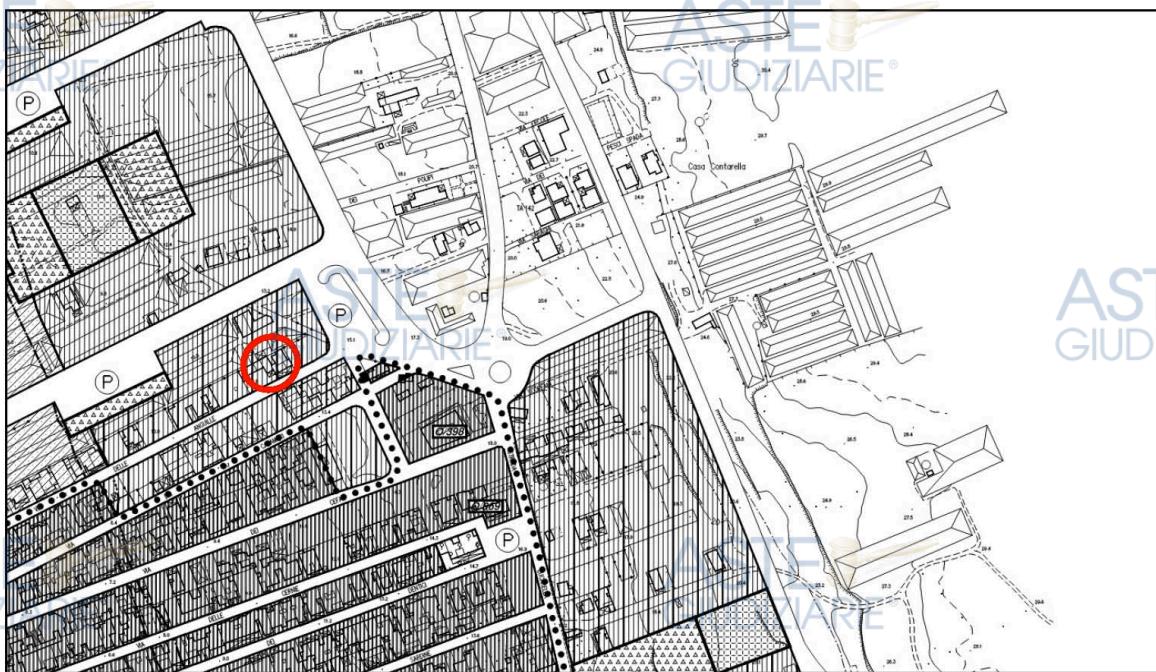


Immagine 1 - Stralcio della Tav.4S scala 1/2000 del P.R.G. del Comune di Vittoria zona Scoglitti con individuazione del lotto

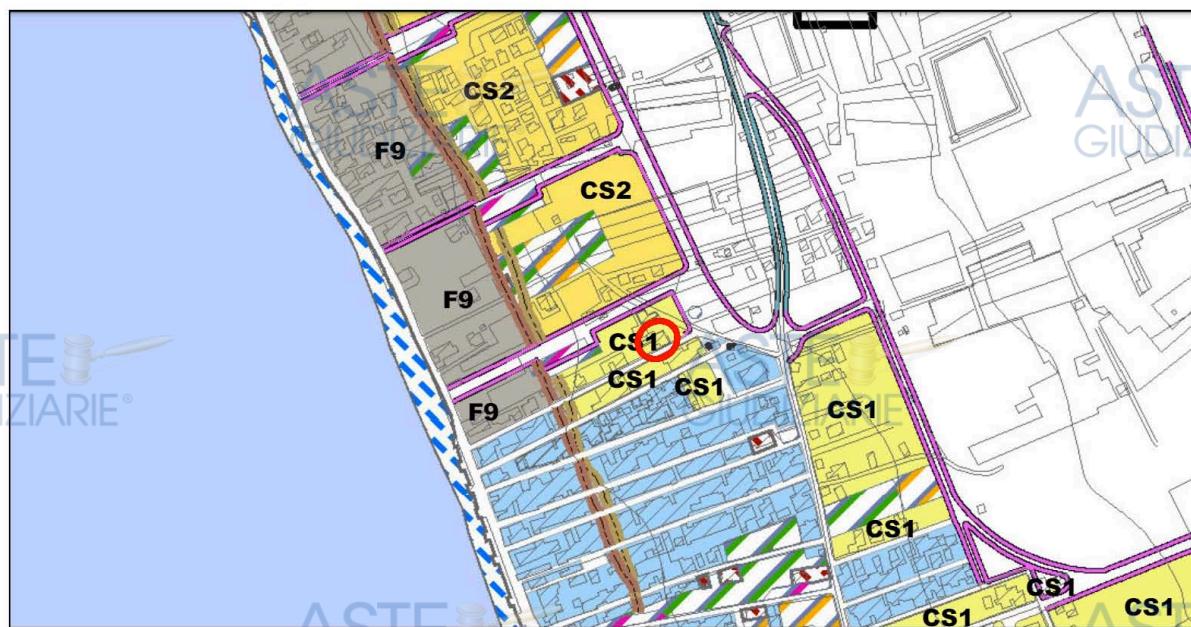


Immagine 2 - Stralcio della Tav.3D dello Stato di attuazione della pianificazione urbanistica vigente - "Scoglitti" con individuazione dell'immobile

Si riporta l'art.33 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti del Comune di Vittoria

Art. 33 Z.T.O. CS₁ – NUOVE ZONE TERRITORIALI RESIDENZIALI DI ESPANSIONE DEL TERRITORIO DI SCOGLIOTTI

Le zone CS₁ comprendono le parti del territorio circostanti l'abitato di Scoglitti destinate esclusivamente alla residenza stabile e stagionale e alle attrezzature a questa connesse.

Nell'ambito delle zone CS₁ sono reperite nelle tavole del PRG le aree destinate a spazi pubblici, ad attività collettive, a verde attrezzato di cui al D.M. n°1444/68; **il volume residenziale massimo pro capite, come prescritto dal D.M. 1444/68, è fissato in 100 mc/ab.**

Nell'ambito delle zone CS₁ è consentita la edificazione tramite piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionati, che saranno redatti secondo le seguenti prescrizioni:



- a) densità fondiaria massima pari a 1,00 mc/mq; densità territoriale massima pari a mc/mq 0,75;
 - b) tipo edilizio: case a corte aperta o a redent (aggregazione di corte aperte a forma di greca) o binate a schiera o isolate;
 - c) per i distacchi fra edifici fronteggianti va rispettato quanto disposto dal D.M. LL.PP. 16.01.96;
 - d) l'altezza massima sarà pari a ml 7,50 e non più di due piani fuori terra; qualora il piano terreno dell'edificio venga destinato per il 50% a portico aperto alla pubblica circolazione e per il 50% a servizi ed impianti legati alla residenza, a negozi, magazzini e simili, sarà consentito di edificare tre piani fuori terra per una altezza massima di ml 11. Va comunque rispettato quanto disposto dal D.M. LL.PP. 16.01.96;
 - e) nel volume costruibile non sono comprese le parti corrispondenti a spazi coperti ma aperti (portici, logge etc...);
 - f) le aree di pertinenza degli edifici che risulteranno libere vanno sistamate e mantenute a verde privato o a verde attrezzato per lo sport e la ricreazione, anche di uso collettivo, e comunque alberato;
 - g) nelle soluzioni del tipo redent è consentita l'apertura di passi carrai o di passaggi pedonali con altezza pavimento - soffitto di almeno ml 5,00;
 - h) vanno reperite aree per parcheggi pari a mq 1,00 per ogni 10 di volume edificato;
 - i) vanno reperite aree per parcheggi nella misura non inferiore a mq 2,50 per ogni abitante in applicazione di quanto disposto dal D.M. n°1444/68;
 - j) l'ambito di intervento dei piani particolareggiati deve essere esteso alla singola zona CS1;
 - l) i piani di lottizzazione convenzionati devono interessare una superficie minima di intervento non inferiore a mq 2.000; vanno garantiti i collegamenti viari veicolari e pedonali tra la singola area di intervento e le aree per attrezzature previste nelle tavole del P.R.G.
- Per gli edifici costruiti in data antecedente al 1° Settembre 1967, destinati a scopo abitativo e per gli edifici residenziali che abbiano ottenuto concessione in sanatoria in applicazione della legislazione vigente, è ammessa la demolizione e la riedificazione mantenendo il volume preesistente subordinatamente alla redazione del piano particolareggiato o del piano di lottizzazione convenzionato e nei quali vengano reperite le aree per attrezzature pubbliche secondo il D.M. 1444/68, in aggiunta a quelle indicate nelle tavole di PRG in rapporto alla volumetria che si intende ricostruire e nel rispetto delle presenti N.T.A.*

E) Fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:

- a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione**

È stato effettuato l'accesso in data 11/06/2024 e si riportano di seguito la descrizione del cespite e la sua identificazione. Si vedano le risposte al quesito l) lettere a) e b).

- b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie.**

Si veda la scheda sintetica in calce alla presente relazione.

- c. per accettare lo stato di conservazione.**

Si veda la risposta al quesito l) lettera b).

- d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale.**

Non ci sono difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale; va precisato che nella tavola allegata alla c.e. n. [REDACTED] il corpo scala non è prospiciente la strada, ma arretrato e nella tavola è specificato "scala in ferro da posizionare". Essendo cambiata l'ubicazione della scala, il prospetto è diverso da quello indicato nella tavola in quanto la posizione attuale della scala che conduce al piano primo ha reso completamente autonomi i due appartamenti.

**ASTE
GIUDIZIARIE**

**ASTE
GIUDIZIARIE**

Inoltre, in sede di sopralluogo, si è appurata la presenza, all'interno del cavedio, di un piccolo vano adibito a locale tecnico.

Tali difformità sono meglio descritte al quesito I) lettera f).

e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile.

L'immobile è di proprietà di:

- [REDACTED], nata a [REDACTED], per i 500/1000 della proprietà;
- [REDACTED], nata a [REDACTED], per i 500/1000 della nuda proprietà;
- [REDACTED], nata a [REDACTED], per i 500/1000 di usufrutto.

**ASTE
GIUDIZIARIE**

**ASTE
GIUDIZIARIE**

f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n.2;

In occasione del sopralluogo sono stati dati gli avvertimenti previsti per evitare la vendita del cespote e le informazioni relative alle modalità di custodia.

F) Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;*
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c.).*

Non vi è presenza di condominio che riguarda l'immobile oggetto di perizia.

G) Verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)

**ASTE
GIUDIZIARIE**

**ASTE
GIUDIZIARIE**

Non risultano esserci occupanti terzi.

H) Verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

- a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)*

**ASTE
GIUDIZIARIE**

**ASTE
GIUDIZIARIE**

Dall'esame delle ispezioni ipotecarie è emersa la seguente procedura:

TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
rep. [REDACTED] del [REDACTED] a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto e contro [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 della nuda proprietà e di 1/2 della proprietà.

**ASTE
GIUDIZIARIE**

**ASTE
GIUDIZIARIE**

b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)

//

**ASTE
GIUDIZIARIE**

**ASTE
GIUDIZIARIE**



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

I) **Predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:**

- 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.**



Immagine 3 – Immagine satellitare con individuazione dell'immobile pignorato

- Indicazione del diritto pignorato:

Bene di proprietà di [REDACTED] per 1/2 del diritto di usufrutto (in forza dell'atto di donazione del [REDACTED], a rogito Notaio [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], che donavano a favore di [REDACTED] riservandosi l'usufrutto, riunitosi alla nuda proprietà in morte dello stesso [REDACTED], deceduto in data [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà e la quota di 1/2 della nuda proprietà in regime di separazione dei beni

Lotto 1: Abitazione sita in Vittoria (RG), via delle Anguille n.80, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria al foglio 165 particella 854 sub 9, PT cat. A/3

- Confini:

L'immobile confina a nord-est con particella 1640 di proprietà terzi, a sud-est con via delle Anguille, a sud-ovest con stessa particella sub 8 di altra proprietà, a nord-ovest con particella 3316, sopra con stessa particella sub 3 di proprietà terzi.

b) sommaria 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 pignorato, sito a Scoglitti in via Delle Anguille n.80, ricade nella zona CS₁ del P.R.G. definita "nuove zone territoriali omogenee residenziali di espansione di Scoglitti".

L'intero fabbricato, di cui fa parte il lotto 1, è realizzato con struttura intelaiata in c.a. e scheletro portante in pilastri e travi emergenti, blocchi da 25 cm, partizioni e aggetti orizzontali in latero-cemento, copertura a falde con tegole, infissi in alluminio a taglio freddo con vetrocamera e cassonetti.

Il cespote pignorato è il piano terra della porzione destra dell'intero immobile prospiciente la via delle Anguille, di superficie commerciale pari a 78 mq è adibito a civile abitazione e si trova a poche centinaia di metri dal mare.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile, sia esternamente che internamente, sono molto buone, in quanto per l'immobile, oggetto di domanda di sanatoria del 1986 e di concessione edilizia n° [REDACTED] del [REDACTED], è stata rilasciata una concessione edilizia del 2005 per i lavori di scissione di unità immobiliare a piano terra in due unità abitative indipendenti oltre un vano adibito a garage, modifica dei prospetti e completamento del piano primo, da cui si evince una ristrutturazione avvenuta successivamente alla data di costruzione. Lo stato di conservazione generale dell'immobile denota, infatti, che negli anni sono stati eseguiti interventi manutentivi.

Da un cancelletto sulla via delle Anguille al civico 80 si accede autonomamente alla veranda del lotto 1 dove è ubicato il portone di ingresso che dà direttamente su un ambiente unico adibito a soggiorno cucina, che prende luce anche da un cavedio posto a destra, in cui è possibile accedere.

Sulla sinistra è ubicato l'ingresso di un disimpegno che immette alla zona notte composta da una cameretta, un bagno e una camera da letto con aperture sul cavedio per prendere luce e arriaggiare gli ambienti.

Relativamente agli impianti tecnici si espone quanto segue:

- 1) Impianti di riscaldamento e raffrescamento: non sono presenti;
- 2) Impianto di acqua calda sanitaria: è installato uno scaldabagno elettrico;
- 3) Allaccio alla rete idrica pubblica;
- 4) Smaltimento dei reflui tramite fossa Imhoff;
- 5) Impianti ad energia rinnovabile: nessuno;
- 6) Impianto elettrico: contratto della luce di tipo domestico residenziale;
- 7) Barriere architettoniche: essendo il locale situato a piano terra è accessibili ad eventuali disabili. Piccoli accorgimenti per la presenza di uno scalino all'ingresso attraverso il montaggio di una scivola.

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
- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti.

Il bene pignorato è occupato dalle proprietarie nel periodo estivo.



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 smaltimento⁴. In entrambe le ipotesi, l'aggiudicatario non potrà dolversi 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 sono presenti beni mobili il cui smaltimento o trasferimento saranno ad opera degli attuali proprietari.

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 ci sono spese condominiali in quanto l'immobile è completamente autonomo.

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 1 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, prelevazione in favore dello IACP etc...); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis e 31 della Legge 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 e Decreto 10 novembre 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);

//

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.

Le formalità contro che dovranno essere cancellate all'atto del trasferimento dell'immobile sono:

- ISCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notarile pubblico del [REDACTED], di cui al rogito del Notaio [REDACTED], rep. [REDACTED], a favore di [REDACTED]

⁴ In altri termini, nel valore finale il P.E. indicherà due ipotesi di valutazione: 1) senza tenere conto dei costi di smaltimento; 2) tenendo conto dei costi di smaltimento. Spetterà poi al G.E. valutare quali dei due valori applicare al caso di specie.

con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]
(somma complessiva € 195.000,00 di cui capitale € 130.000,00);

- ISCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] in forza di atto giudiziario del [REDACTED] rep. [REDACTED] Tribunale di Ragusa per la somma complessiva di € 465.000,00 di cui capitale € 346.559,61 contro [REDACTED]
[REDACTED] gravante sul lotto 1 più beni omissis;
- ISCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] in forza di atto giudiziario del [REDACTED] rep. [REDACTED] Tribunale di Ragusa per la somma complessiva di € 770.000,00 di cui capitale € 514.784,57 contro [REDACTED]
[REDACTED] gravante sul lotto 1 più beni omissis;
- TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE rep. [REDACTED] del [REDACTED], a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] gravante sul lotto 1 più beni omissis.

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)**

L'intero fabbricato, di cui fa parte il lotto 1, oggetto di domanda di sanatoria prot. n. [REDACTED] del [REDACTED], era stato realizzato, in assenza di concessione edilizia, entro l'anno 1981 come da dichiarazione del primo proprietario [REDACTED]; successivamente vengono rilasciate la c.e. a sanatoria n. [REDACTED] con la quale il signor [REDACTED] chiede che la stessa venga volturata a nome suo per averne titolo e la c.e. n. [REDACTED] per lavori di scissione di unità immobiliare, modifica di prospetto e completamento del piano primo.

L'immobile risulta dotato di tutti i titoli autorizzativi previsti, tuttavia sono presenti le seguenti difformità:

- nelle planimetrie catastali e urbanistiche, nel soggiorno pranzo è realizzata una risega che in realtà non c'è (vedi tavole di confronto). Il mancato rispetto della cubatura non costituisce violazione edilizia essendo contenuto nel limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo ai sensi dell'art. 34 bis comma 1 del D.P.R. 380/01;
- presenza nel cavedio di un piccolo vano ad uso ripostiglio di circa 3,50 mq ottenuto con un tramezzo di blocchetti da 22 cm, un infisso e copertura in perlinato e sovrastante manto di tegole del tipo portoghese, altezza minima 2,37 m e massima di circa 2,50 m che dovrà essere dismesso;
- nella tavola allegata alla c.e. n. [REDACTED] il corpo scala non è prospiciente la strada, ma arretrato e nella tavola è specificato "scala in ferro da posizionare". Essendo cambiata l'ubicazione della scala, il prospetto appare diverso da quello indicato nella tavola in quanto la posizione attuale della scala che conduce al piano primo ha reso completamente autonomi i due appartamenti. Tale modifica rientra tra gli interventi ed opere in aree vincolate esclusi dall'autorizzazione paesaggistica secondo l'allegato "A" della Legge 6 maggio 2019, n.5 che ricalca con piccole modifiche il DPR 13/02/2017 n.31;

non è indicato nella tavola allegata alla c.e. il muretto di separazione che divide il sub 9 dal subalterno 8 di proprietà terzi.

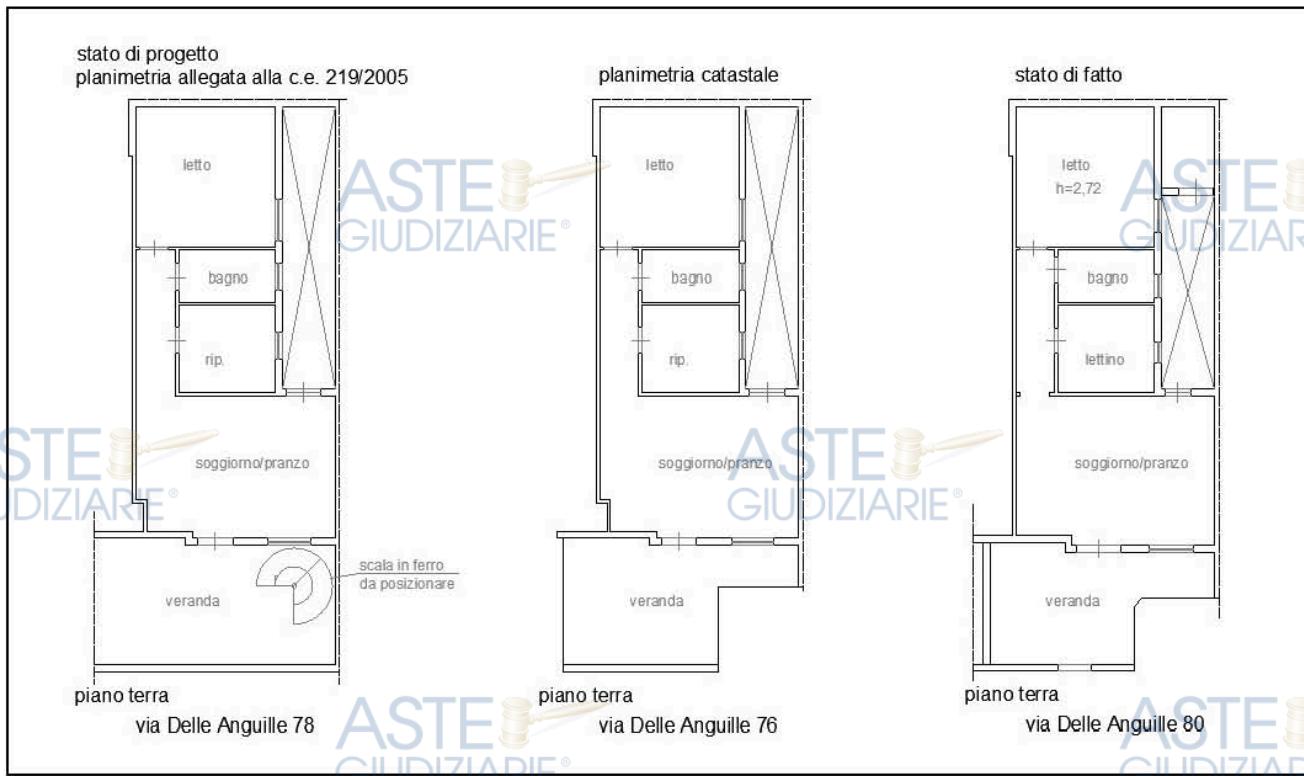


Immagine 4. Comparazione tra planimetria catastale, stato di progetto e stato di fatto

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate sarà necessario presentare una SCIA in accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 bis del DPR 380/01 introdotto dall'art.1 comma 1 lettera h) del Decreto Legge n.69 del 2024 convertiti dalla Legge n.105 del 2024 con applicazione di una sanzione pari a 1.032,00 € e valutare i costi per la dismissione del locale all'interno del cavedio.

In tabella i costi totali da detrarre dal valore di stima:

PRESENTAZIONE SCIA IN ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'	
Sanzione	€ 1.032,00
Diritti di segreteria e di istruttoria	€ 25,82
Spese del tecnico	€ 1.500,00
Totale (A)	€ 2.557,82
DISMISSIONE RIPOSTIGLIO	
Totale (B)	€ 500,00
Oneri complessivi da decurtare (A)+(B)	€ 3.057,82

Tabella 2



L'immobile non è dotato di certificato di agibilità.



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.



Per l'immobile pignorato dovrà essere redatto l'Attestato di Prestazione Energetica. Costi presumibili complessivi che verranno detratti dalla stima dell'immobile sono riportati in tabella:

Costo redazione Attestato di Prestazione Energetica	€ 250,00
Costo rilascio del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica da parte di ditta specializzata*	€ 0,00
TOTALE	€ 250,00

*l'immobile è privo di impianto di riscaldamento

Tabella 3

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- *indicazione della superficie linda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)*
- *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi*
- *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate*
- *abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*
- 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.*

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il criterio di calcolo della superficie commerciale dell'immobile si adotta il metodo proposto dalla norma UNI 10750:2005, di seguito si riporta la tabella riepilogativa.

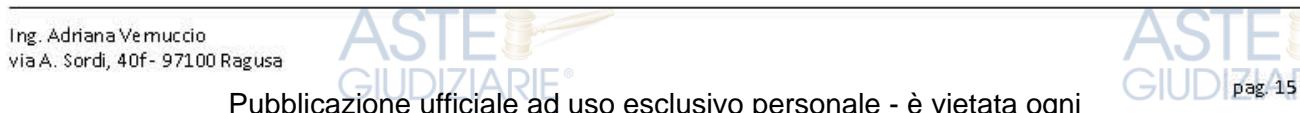
SUPERFICI PRINCIPALI				
DESCRIZIONE	VALORE SUPERFICIE	INCIDENZA	VALORE CORRETTO	ANNOTAZIONI
Superficie linda	SL = 62,00 mq	100%	SLc = 62,00 mq	comprensiva del 100% dei muri perimetrali verso esterno e del 50% dei muri perimetrali in comunione con altra ditta
Veranda	SV = 19,00 mq	50%	SVc = 9,50 mq	con finiture analoghe ai vari principali
SUPERFICI DI ORNAMENTO				
Cavedio	SC = 12,20 mq	10%	SCc = 1,22 mq	Applicabile fino a 25 mq, oltre si applica il 2%
SUPERFICIE COMMERCIALE			SUP_{COMM} = 72,7 mq	si arrotonda a 73,00 mq

STIMA SINTETICA COMPARATIVA DI MERCATO.

METODI INDIRETTO E DIRETTO.

Il metodo indiretto della stima sintetica comparativa di mercato è basato sulla comparazione per similitudine con altre unità o fabbricati della zona facendo riferimento all'ultimo aggiornamento della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relative alla zona di riferimento.

Al valore della zona scelta si applicano dei coefficienti di merito correttivi in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile da stimare e il valore così corretto viene moltiplicato per la superficie commerciale, determinandone così il più probabile valore di mercato.





L'OMI, nel caso di specie, come indicato nell'immagine sottostante (immagine 5) in cui risulta evidenziata tutta la zona a cui è stato attribuito il codice E1 fascia Suburbana della zona di Scoglitti, tratta una macroarea di per sé troppo disomogenea che si dipana per circa 6 km lungo la costa, dalla via Lombardia in prossimità dell'area agricola verso la via delle Anguille vicino il molo e il centro cittadino dell'area propriamente marittima, per proseguire fino alla via Pellegrina in prossimità di una zona periferica vicino la foce del fiume Ippari, il Vivaio di via della Fratellanza e le serre appartenenti all'area agricola.

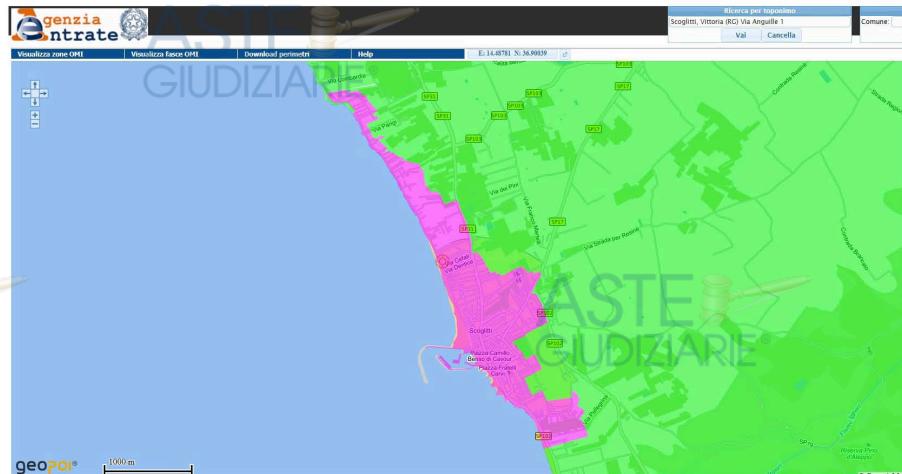


Immagine 5. Individuazione zona E1

Il CTU ha rilevato, inoltre, che la Strada Provinciale 31, che divide in due la zona presa a riferimento dall'OMI, è un elemento che condiziona fortemente il valore unitario degli immobili incidendo in modo sostanziale sui valori minimo e massimo della zona (vedi immagine 6).



Immagine 6. Stralcio zona E1



A seguito delle osservazioni da parte del consulente tecnico della parte esecutata, la sottoscritta, per una stima più precisa e significativa, ha proceduto ricercando atti di compravendita stipulati recentemente su immobili siti in vie limitrofe per affinare l'individuazione di un valore medio di mercato congruo per la zona di interesse.

Dai dati raccolti, analizzando alcuni immobili oggetto di compravendita e normalizzando il loro prezzo unitario per rendere possibile la comparazione con l'immobile oggetto di stima, si è calcolato il valore



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

medio dei valori unitari normalizzati e applicato il coefficiente correttivo calcolato con riferimento alla nuova superficie commerciale corretta (si rimanda alla relazione di risposta alle osservazioni del CTP). Si ottiene, pertanto, con il metodo diretto per valori tipici della stima sintetica comparativa di mercato, il seguente valore di stima:

Valore medio calcolato	1.155,00 €/mq
Coefficiente correttivo totale	<u>1,037</u> =
Valore di mercato corretto per mq	1.197,73 €/mq
Nuova superficie commerciale	<u>73,00 mq</u> ≈
VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE	87.434,66 €
Spese complessive	3.307,82 €
Valore immobile decurtato delle spese	84.126,83 €
Abbattimento forfettario del 15%	12.619,02 €
VALORE DI STIMA DEL LOTTO 1	71.507,81 €

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il valore più probabile di mercato dell'immobile identificato come Lotto 1 arrotondato è valutato in

€ 71.500,00 (euro settantunomilacinquecento/00)

i) 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);

La quota è pignorata per intero.

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

Inserite all'interno della scheda sintetica in calce alla presente.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4. ELENCO ALLEGATI

allegato 1: Relazione priva di riferimenti Lotto 1

allegato 2: Visura storica Lotto 1 (f. 165 p.la 854 sub 9)

allegato 3: Ispezione ipotecaria per immobile Lotto 1

allegato 4: Planimetria catastale Lotto 1

allegato 5: Estratto di mappa foglio 165

allegato 6: Elaborato planimetrico

allegato 7: Elenco immobili-subalterni

allegato 8: Rilievo planimetrico Lotto 1

allegato 9: Richiesta accesso atti

allegato 10: Concessione edilizia n. [REDACTED]

allegato 11: Comunicazioni accesso

allegato 12: Verbale di sopralluogo

allegato 13: Atto di vendita del [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ALLEGATO N.4

SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

E.I. 3/2022

ceduta a [REDACTED]

contro [REDACTED] in persona del legale rappresentante [REDACTED]
e, quali garanti, [REDACTED]

Lotto 1: Abitazione sita in Vittoria (RG), via delle Anguille n.76, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria al foglio 165 particella 854 sub 9, PT cat. A/3, classe 4, vani 3,5 – R.C. € 169,01

Giudice: Dott. Antonio Pianoforte

Custode Giudiziario: Avv. Maria Arezzo

Esperto del procedimento: Ing. Adriana Vernuccio

Diritto	<p>L'immobile appartiene a:</p> <ul style="list-style-type: none">- [REDACTED], nata a [REDACTED], per 1/2 della piena proprietà e 1/2 della nuda proprietà in regime di separazione dei beni;- [REDACTED], nata a [REDACTED], per 1/2 dell'usufrutto.
Bene	<p>L'immobile pignorato, sito a Scoglitti in via Delle Anguille n.80, ricade nella zona CS₁ del P.R.G. definita "nuove zone territoriali omogenee residenziali di espansione di Scoglitti".</p> <p>L'intero fabbricato, di cui fa parte il lotto 1, è realizzato con struttura intelaiata in c.a. e scheletro portante in pilastri e travi emergenti, blocchi da 25 cm, partizioni e aggetti orizzontali in latero-cemento, copertura a falde con tegole, infissi in alluminio a taglio freddo con vetrocamera e cassonetti.</p> <p>Il cespote pignorato è il piano terra della porzione destra dell'intero immobile prospiciente la via delle Anguille, di superficie commerciale pari a 78 mq è adibito a civile abitazione e si trova a poche centinaia di metri dal mare.</p> <p>Le condizioni di manutenzione dell'immobile, sia esternamente che internamente, sono molto buone, in quanto per l'immobile, oggetto di domanda di sanatoria del 1986 e di concessione edilizia n° [REDACTED] del [REDACTED], è stata rilasciata una concessione edilizia del 2005 per i lavori di scissione di unità immobiliare a piano terra in due unità abitative indipendenti oltre un vano adibito a garage, modifica dei prospetti e completamento del piano primo, da cui si evince una ristrutturazione avvenuta successivamente alla data di costruzione. Lo stato di conservazione generale dell'immobile denota, infatti, che negli anni sono stati eseguiti interventi manutentivi.</p> <p>Da un cancelletto sulla via delle Anguille al civico 80 si accede autonomamente alla veranda del lotto 1 dove è ubicato il portone di ingresso che dà direttamente su un ambiente unico adibito a soggiorno cucina, che prende luce anche da un cavedio posto a destra, in cui è possibile accedere.</p> <p>Sulla sinistra è ubicato l'ingresso di un disimpegno che immette alla zona notte</p>



	<p>composta da una cameretta, un bagno e una camera da letto con aperture sul cavedio per prendere luce e arieggiare gli ambienti.</p> <p>L'immobile confina a nord-est con particella 1640 di proprietà terzi, a sud-est con via delle Anguille, a sud-ovest con stessa particella sub 8 di altra proprietà, a nord-ovest con particella 3316, sopra con stessa particella sub 3 di proprietà terzi.</p> <p>Relativamente agli impianti tecnici si espone quanto segue:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Impianti di riscaldamento e raffrescamento: non sono presenti; 2) Impianto di acqua calda sanitaria: è installato uno scaldabagno elettrico; 3) Allaccio alla rete idrica pubblica; 4) Smaltimento dei reflui tramite fossa Imhoff; 5) Impianti ad energia rinnovabile: nessuno; 6) Impianto elettrico: contratto della luce di tipo domestico residenziale; 7) Barriere architettoniche: essendo il locale situato a piano terra è accessibili ad eventuali disabili. Piccoli accorgimenti per la presenza di uno scalino all'ingresso attraverso il montaggio di una scivola.
Ubicazione	<p>Comune di Vittoria (RG) – Scoglitti, via delle Anguille n.80 Coordinate geografiche: 36°54'09"N 14°25'34"E</p>
Titolarità	<p>Il cespote pignorato risulta appartenere per la quota di 1/2 della piena proprietà e 1/2 della nuda proprietà, in regime di separazione dei beni, a [REDACTED], nata a [REDACTED], e per la quota di 1/2 di usufrutto a [REDACTED], nata a [REDACTED], in forza delle seguenti provenienze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Atto di donazione del [REDACTED], a rogito Notaio [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED], nato a [REDACTED], che donavano a favore di [REDACTED] riservandosi l'usufrutto, riunitosi alla nuda proprietà in morte dello stesso [REDACTED], deceduto in data [REDACTED]; - Ai danti causa, [REDACTED], l'immobile, per l'intero della piena proprietà, in regime di comunione dei beni, era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED], del [REDACTED] trascritto a [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], da potere di [REDACTED], nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED]
Provenienza ventennale	<p>La continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente è verificata.</p> <p>Al 05/04/2024 le formalità gravanti risultano:</p> <ul style="list-style-type: none"> • TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - ATTO TRA VIVI – <u>DONAZIONE ACCETTATA</u> Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]; • ISCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - <u>IPOTECA VOLONTARIA</u> derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notarile pubblico del [REDACTED], di cui al rogito del Notaio [REDACTED], rep. [REDACTED], a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] (somma complessiva € 195.000,00 di cui sorte capitale € 130.000,00); • ISCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - <u>IPOTECA GIUDIZIALE</u> derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®	<p>con sede in [REDACTED] in forza di atto giudiziario del [REDACTED] rep. [REDACTED] Tribunale di Ragusa per la somma complessiva di € 465.000,00 di cui sorte capitale € 346.559,61 contro [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] gravante sul lotto 1 più beni omissis;</p> <ul style="list-style-type: none">• ISCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - <u>IPOTECA GIUDIZIALE</u> derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] in forza di atto giudiziario del [REDACTED] rep. [REDACTED] Tribunale di Ragusa per la somma complessiva di € 770.000,00 di cui sorte capitale € 514.784,57 contro [REDACTED]• TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - <u>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</u> rep. [REDACTED] del [REDACTED], a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] <p>[REDACTED] gravante sul lotto 1 più beni omissis.</p>																				
Dati Catastali	<table border="1"><thead><tr><th>Comune</th><th>Foglio</th><th>P.I.I.A.</th><th>Sub</th><th>Zona Cens.</th><th>Cat.</th><th>Classe</th><th>Consist.</th><th>Sup.cat. (mq)</th><th>Rend. (€)</th></tr></thead><tbody><tr><td>Vittoria</td><td>165</td><td>854</td><td>9</td><td>2</td><td>A/3</td><td>4</td><td>3,5 vani</td><td>70 mq</td><td>169,01</td></tr></tbody></table>	Comune	Foglio	P.I.I.A.	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.cat. (mq)	Rend. (€)	Vittoria	165	854	9	2	A/3	4	3,5 vani	70 mq	169,01
Comune	Foglio	P.I.I.A.	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.cat. (mq)	Rend. (€)												
Vittoria	165	854	9	2	A/3	4	3,5 vani	70 mq	169,01												
Lotto	Lotto 1																				
Occupazione	Il bene pignorato è occupato dalle proprietarie nel periodo estivo.																				
Completezza documentazione ex art.567, c.2	La documentazione risulta completa e corretta.																				
Irregolarità e abusi	<p>L'intero fabbricato, di cui fa parte il lotto 1, oggetto di domanda di sanatoria prot. n. [REDACTED] del [REDACTED], era stato realizzato, in assenza di concessione edilizia, entro l'anno 1981 come da dichiarazione del primo proprietario [REDACTED]; successivamente vengono rilasciate la c.e. in sanatoria n. [REDACTED] con la quale il signor [REDACTED] chiede che la stessa venga volturata a nome suo per averne titolo e la c.e. n. [REDACTED] per lavori di scissione di unità immobiliare, modifica di prospetto e completamento del piano primo.</p> <p>L'immobile risulta dotato di tutti i titoli autorizzativi previsti, tuttavia sono presenti le seguenti difformità:</p> <ul style="list-style-type: none">- nelle planimetrie catastali e urbanistiche, nel soggiorno pranzo è realizzata una risega che in realtà non c'è (vedi tavole di confronto). Il mancato rispetto della cubatura non costituisce violazione edilizia essendo contenuto nel limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo ai sensi dell'art. 34 bis comma 1 del D.P.R. 380/01;- presenza nel cavedio di un piccolo vano ad uso ripostiglio di circa 3,50 mq ottenuto con un tramezzo di blocchetti da 22 cm, un infisso e copertura in perlinato e sovrastante manto di tegole del tipo portoghese, altezza minima 2,37 m e massima di circa 2,50 m che dovrà essere dismesso;																				

	<ul style="list-style-type: none"> - nella tavola allegata alla c.e. n. [REDACTED] il corpo scala non è prospiciente la strada, ma arretrato e nella tavola è specificato "scala in ferro da posizionare". Essendo cambiata l'ubicazione della scala, il prospetto appare diverso da quello indicato nella tavola in quanto la posizione attuale della scala che conduce al piano primo ha reso completamente autonomi i due appartamenti. Tale modifica rientra tra gli interventi ed opere in aree vincolate esclusi dall'autorizzazione paesaggistica secondo l'allegato "A" della Legge 6 maggio 2019, n.5 che ricalca con piccole modifiche il DPR 13/02/2017 n.31; - non è indicato nella tavola allegata alla c.e. il muretto di separazione che divide il sub 9 dal subalterno 8 di proprietà terzi. <p>Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate sarà necessario presentare una SCIA in accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 bis del DPR 380/01 introdotto dall'art.1 comma 1 lettera h) del Decreto Legge n.69 del 2024 convertiti dalla Legge n.105 del 2024 con applicazione di una sanzione pari a 1.032,00 € e valutare i costi per la dismissione del locale all'interno del cavedio. Costi stimati: € 3.057,82</p>
Immobile insanabile	//
Titolarietà Urbanistica	<p>Titoli edilizi interessanti l'immobile:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Domanda di sanatoria prot. n° [REDACTED] del [REDACTED]; - Concessione edilizia in sanatoria n° [REDACTED] del [REDACTED]; - Concessione edilizia n° [REDACTED] del [REDACTED].
Agibilità/Abitabilità	L'immobile non è dotato di certificato di agibilità.
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	Gli attuali proprietari provvederanno a rimuovere le cose mobili presenti.
Divisibilità	L'immobile è pignorato per intero.
Valore di Mercato	87.434,66 €
Valore di Vendita Forzata	71.500,00 €
Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)	71.500,00 €
Valore del Canone di Mercato	//

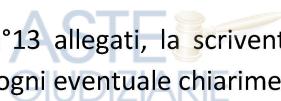
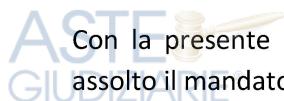
Vendibilità e motivo	L'immobile si trova in una località balneare a pochi passi dal mare: ottime condizioni esterne e interne, possibilità di utilizzo immediato, molto luminoso, affaccio su strada larga e silenziosa, possibilità di parcheggio gratuito.
Vincoli	<p>VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex D. Lgs 42/2004:</p> <p>L'immobile ricade all'interno del Paesaggio locale 2 "Macconi" contesto 2b "Paesaggio costiero di Marina di Acate e Scoglitti. Aree di interesse archeologico comprese" livello di tutela 1.</p> <p>L'art.142 "Aree tutelate per legge" al comma a) del D. Lgs 42/2004 (art. così sostituito dall'art.12 del D. Lgs 157/2006 poi modificato dall'art.2 del D. Lgs 63/2008) individua l'elenco delle aree di interesse paesaggistico e sottoposte alle disposizioni dello stesso Titolo derivante dalla Legge Galasso del 4 agosto 1985, n.431.</p> <p>Si riporta nello specifico il comma a dell'art.142 del D. Lgs 22 gennaio 2004, n.42:</p> <p>1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:</p> <p>a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare</p> <p>Presenza di vincolo archeologico.</p> <p>VINCOLI DA P.R.G.</p> <p>L'immobile ricade all'interno della zona CS1: nuove zone territoriali residenziali di espansione del territorio di Scoglitti.</p> <p>Art.33 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti del Comune di Vittoria riportato nella relazione.</p>
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.
Oneri	//
APE/CDU (già detratti dal valore di stima)	APE non presente (costi previsti per la sua redazione € 250,00)
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<p>Iscrizioni e trascrizioni per il compendio pignorato</p> <ul style="list-style-type: none"> • ISCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notarile pubblico del [REDACTED], di cui al rogito del Notaio [REDACTED], rep. [REDACTED], a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] (somma complessiva € 195.000,00 di cui sorte capitale € 130.000,00); • ISCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] in forza di atto giudiziario del [REDACTED] rep. [REDACTED] Tribunale di Ragusa per la somma complessiva di € 465.000,00 di cui sorte capitale € 346.559,61 contro [REDACTED] [REDACTED] gravante sul lotto 1 più beni omissis; • ISCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - IPOTECA GIUDIZIALE

	<p>derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] in forza di atto giudiziario del [REDACTED] rep. [REDACTED] Tribunale di Ragusa per la somma complessiva di € 770.000,00 di cui sorte capitale € 514.784,57 contro [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] gravante sul lotto 1 più beni omissis;</p> <ul style="list-style-type: none">• TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE rep. [REDACTED] del [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] <p>[REDACTED] contro [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] gravante sul lotto 1 più beni omissis.</p>
--	---

<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p> <p>Descrizione</p>	<p>L'immobile pignorato, sito a Scoglitti in via Delle Anguille n.80, ricade nella zona CS₁ del P.R.G. definita "nuove zone territoriali omogenee residenziali di espansione di Scoglitti".</p> <p>L'intero fabbricato, di cui fa parte il lotto 1, è realizzato con struttura intelaiata in c.a. e scheletro portante in pilastri e travi emergenti, blocchi da 25 cm, partizioni e aggetti orizzontali in latero-cemento, copertura a falde con tegole, infissi in alluminio a taglio freddo con vetrocamera e cassonetti.</p> <p>Il cespite pignorato è il piano terra della porzione destra dell'intero immobile prospiciente la via delle Anguille, di superficie commerciale pari a 78 mq è adibito a civile abitazione e si trova a poche centinaia di metri dal mare.</p> <p>Le condizioni di manutenzione dell'immobile, sia esternamente che internamente, sono molto buone, in quanto per l'immobile, oggetto di domanda di sanatoria del 1986 e di concessione edilizia n° [REDACTED] del [REDACTED], è stata rilasciata una concessione edilizia del 2005 per i lavori di scissione di unità immobiliare a piano terra in due unità abitative indipendenti oltre un vano adibito a garage, modifica dei prospetti e completamento del piano primo, da cui si evince una ristrutturazione avvenuta successivamente alla data di costruzione. Lo stato di conservazione generale dell'immobile denota, infatti, che negli anni sono stati eseguiti interventi manutentivi.</p> <p>Da un cancelletto sulla via delle Anguille al civico 80 si accede autonomamente alla veranda del lotto 1 dove è ubicato il portone di ingresso che dà direttamente su un ambiente unico adibito a soggiorno cucina, che prende luce anche da un cavedio posto a destra, in cui è possibile accedere.</p> <p>Sulla sinistra è ubicato l'ingresso di un disimpegno che immette alla zona notte composta da una cameretta, un bagno e una camera da letto con aperture sul cavedio per prendere luce e arieggiare gli ambienti.</p> <p>L'immobile confina a nord-est con particella 1640 di proprietà terzi, a sud-est con via delle Anguille, a sud-ovest con stessa particella sub 8 di altra proprietà, a nord-ovest con particella 3316, sopra con stessa particella sub 3 di proprietà terzi.</p> <p>Relativamente agli impianti tecnici si espone quanto segue:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Impianti di riscaldamento e raffrescamento: non sono presenti;2) Impianto di acqua calda sanitaria: è installato uno scaldabagno elettrico;3) Allaccio alla rete idrica pubblica;4) Smaltimento dei reflui tramite fossa imhoff;
---	---

	5) Impianti ad energia rinnovabile: nessuno; 6) Impianto elettrico: contratto della luce di tipo domestico residenziale; 7) Barriere architettoniche: essendo il locale situato a piano terra è accessibili ad eventuali disabili. Piccoli accorgimenti per la presenza di uno scalino all'ingresso attraverso il montaggio di una scivola.
Destinazione	Civile abitazione
CARATTERISTICHE	Acronimo Sup. Indice Sup. Commerciale
	[m ²] [-] [m ²]
Piano terra	SL 62,00 1 62,00
Veranda	SV 19,00 0,5 9,50
Cavedio	SC 12,20 0,1 1,22
Totale superficie commerciale	73,00
Valore di Mercato	87.434,66 €
Spese decurtate	3.307,82 €
Valore di stima di VENDITA FORZATA comprensivo dell'abbattimento forfettario del 15%	71.500,00 €
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)	//





Con la presente relazione, composta da n°34 pagine e n°13 allegati, la scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto il mandato assegnatole e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Ragusa, lì 09/06/2025



IL C.T.U.



Ing. Adriana Vernuccio



Ing. Adriana Vernuccio
via A. Sordi, 40f - 97100 Ragusa



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pag. 34

