



TRIBUNALE DI RAGUSA  
SEZIONE IMMOBILIARE CIVILE



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
priva di riferimenti  
LOTTO 2 – aggiornata**



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



PROMOSSA DA:   
ceduta a   
assegnata ad altro legale Avv. Giovanni Cultrera

**NEI CONFRONTI DI:**



**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;

- 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 2

**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 raccomandata con ricevuta di ritorno, ai debitori esecutati, accertando lo stato dei luoghi, verificando le condizioni del bene stagiato e procedendo ai rilievi planimetrici e fotografici.

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

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.

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 2 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 del lotto 2 come da visura catastale, corrispondenti ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

| Identif. Imm. | DATI IDENTIFICATIVI |        |       |     |            | DATI CLASSAMENTO |        |       |                            |          |  |
|---------------|---------------------|--------|-------|-----|------------|------------------|--------|-------|----------------------------|----------|--|
|               | Sez. Urbana         | Foglio | P.Ila | Sub | Zona Cens. | Categoria        | Classe | Cons. | Sup. catastale             | Rendita  |  |
| L2            |                     | 221    | 296   | 4   | 1          | A/3              | 3      | 9     | TOTALE: 179 m <sup>2</sup> | € 488,05 |  |

Tabella 1

NOTA. Il lotto 3, oggetto di pignoramento e della relazione A.L3, costituito dal piano primo dello stesso immobile, identificato in catasto fabbricati al foglio 221 p.Ila 296 sub 5, è correttamente individuato.

Non risultava pignoramento del sub 3 che rappresenta la scala comune identificato come bene comune non censibile.

| Identif. Imm. | DATI IDENTIFICATIVI |        |       |     |            | DATI CLASSAMENTO |        |       |                |         |  |
|---------------|---------------------|--------|-------|-----|------------|------------------|--------|-------|----------------|---------|--|
|               | Sez. Urbana         | Foglio | P.Ila | Sub | Zona Cens. | Categoria        | Classe | Cons. | Sup. catastale | Rendita |  |
| Vano scala    |                     | 221    | 296   | 3   |            |                  |        |       |                |         |  |

VIA F.lli BANDIERA, 307 – PIANI T-1-2

Tabella 2

A seguito di ordinanza del 31/01/2025 del Giudice dell'esecuzione, in cui si onerava il creditore procedente di estendere il pignoramento al vano scala, bene comune non censibile, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 211 p.Ila 296 sub 3 con successiva integrazione della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567 c.p.c., la sottoscritta ha verificato che si è proceduto all'estensione del pignoramento sul vano scala suindicato, nonché all'integrazione notarile e alla trascrizione dello stesso:

- TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE  
rep. [REDACTED] del [REDACTED], a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARE contro [REDACTED] gravante sul bene  
comune censito al fg 221 p.la 296 sub 3.

**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 di usufrutto a [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] e per la quota di 1/6 della piena proprietà e di 1/6 della nuda proprietà ciascuno a [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED], nato a Vittoria il [REDACTED], e [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], in forza delle seguenti provenienze:

- a [REDACTED] e [REDACTED], per atto di donazione del [REDACTED], a rogito Notaio [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio di [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] per le quote di 1/3 ciascuno di nuda proprietà e successiva riunione di usufrutto in morte di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED];
- a [REDACTED], per atto di donazione dell' [REDACTED], a rogito Notaio [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio di [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] e [REDACTED] che donavano riservandosi l'usufrutto riunitosi alla nuda proprietà in morte dello stesso [REDACTED];
- ai danti causa, [REDACTED], l'immobile, per l'intero della piena proprietà, in regime di comunione dei beni, era pervenuto per aver costruito su suolo acquistato con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del [REDACTED] trascritto a [REDACTED] il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], e [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED].

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

**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 parziali<sup>1</sup>**

L'immobile appartiene a:

- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], per 1/6 della piena proprietà e 1/6 della nuda proprietà;
- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], per 1/6 della piena proprietà e 1/6 della nuda proprietà;
- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], per 1/6 della piena proprietà e 1/6 della nuda proprietà;
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], per 3/6 dell'usufrutto.

**f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio<sup>2</sup>**

<sup>1</sup> Qualora risulti pignorata la sola quota di 1/6 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 penali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione.

<sup>2</sup> 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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente è verificata.

Al 19/05/2025 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];
- 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 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 2 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 2 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 2 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] (C.F. [REDACTED]) contro [REDACTED] gravante sul bene comune censito al fg 221 p.la 296 sub 3.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 aventi causa), e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriaione.

Titoli edilizi interessanti l'immobile:

- Domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 prot. n. [REDACTED];
- Concessione edilizia in sanatoria n° [REDACTED] del [REDACTED] relativa ai subalterni 1 e 2;
- Certificato di abitabilità del [REDACTED] riferito ai subalterni 1 (piano terra) e sub 2 (piani primo e secondo) entrambi soppressi;

Di seguito chiarimenti in merito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Documentazione correlata:

favore di uno dei danti causa del debitore, il perito e stimatore 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.

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

- Calcolo termico ai sensi della Legge 10/91;
  - Perizia giurata sullo stato di consistenza della costruzione;
  - Certificato di idoneità statica ai sensi dell'art.35 Legge 47/85 depositato all'Ufficio del Genio Civile in data [REDACTED] al n. [REDACTED];
  - Parere igienico-sanitario espresso in data [REDACTED] n. [REDACTED];
  - Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante l'anno di costruzione

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:**  
Non risultano vincoli di alcun tipo.

## VINCOLI DA P.R.G.

L'immobile ricade all'interno della zona B<sub>3</sub>: zona territoriale omogenea residenziale.

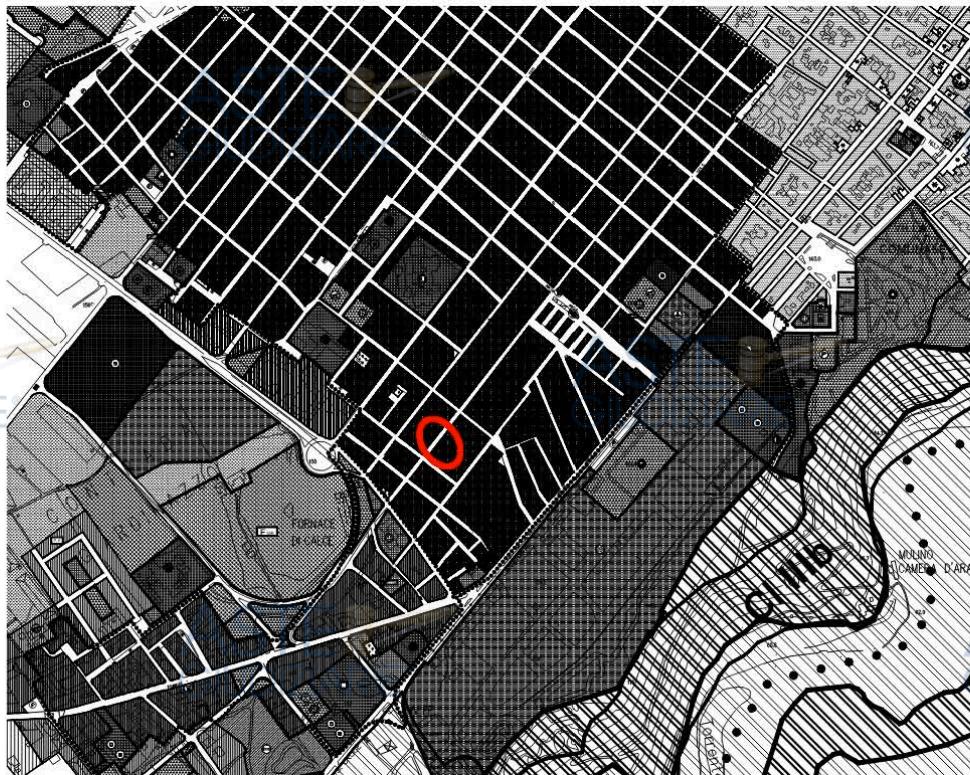


Immagine 1 - Stralcio della Tav.6 scala 1/10000 del P.R.G. del Comune di Vittoria con individuazione del lotto

Si riporta l'art.21 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti del Comune di Vittoria

Art. 217 T.O. B<sub>3</sub> - ZONA TERRITORIALE OMogenea RESIDENziale

La zona B3 comprende le parti del centro urbano di Vittoria destinate alla residenza e alle attrezzature ad essa connesse, comprese le attività legate al commercio al minuto, gli uffici pubblici e privati, gli esercizi pubblici, le attività culturali e sociali, le attività recettive alberghiere, le attività artigianali di servizio alla residenza, con esclusione di quelle rumorose o moleste o non confacenti al carattere residenziale della zona; qualora le attrezzature di iniziativa privata connesse alla residenza riguardino asili-nido, scuole

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

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

materne, scuole elementari e medie, queste potranno essere consentire nell'ambito della zona nel rispetto di quanto previsto in materia della normativa nazionale e regionale vigente all'atto della richiesta di edificazione.

Nell'ambito della zona B3 sono consentiti, nel rispetto della morfologia urbana della zona, previo rilascio della singola Concessione Edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e riedificazione, nuova edificazione, in lotti interclusi non superiori a mq.1000, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- **la densità fondiaria massima** sarà pari a mc/mq 6,00;
- **l'altezza massima** sarà pari a ml.11,00 e non più di tre piani fuori terra, e comunque nel rispetto del D.M.LL.PP.16.01.96;
- **va privilegiato l'allineamento** a cortina continua sul fronte della strada formato dagli edifici esistenti pur essendo consentiti arretramenti da tali allineamenti, anche ai fini del rispetto delle norme del D.M.LL.PP.16.01.96 e successive modifiche ed integrazioni; solo quando l'edificio da costruire rispetti l'allineamento sul fronte stradale in continuità con la cortina degli edifici esistenti, è consentito realizzare un quarto piano, la cui altezza utile interna misurata tra pavimento e soffitto non superi i metri lineari 2,70, purché questo presenti un fronte prospiciente la strada arretrato rispetto al fronte del corpo di fabbrica sottostante, allineato con la cortina degli edifici esistenti, per una profondità almeno pari a quella ottenuta con inclinata di 45° che, spiccata dalla gronda prospiciente la strada del solaio di copertura del 3° piano, intercetti l'orizzontale formata dalla gronda del solaio di copertura del 4° piano, e comunque nel rispetto del disposto del D.M.LL.PP.16.01.96 e successive modifiche ed integrazioni;
- **nei casi di demolizione e riedificazione, nonché di nuova edificazione** va destinata a parcheggio una superficie non inferiore a mq. 1,00 ogni mc. 20 di volume edificato;
- **le aree di pertinenza** dell'edificio che risulteranno libere vanno sistamate e mantenute a verde privato.

Per gli interventi di demolizione e riedificazione e di nuova edificazione che interessino lotti superiori a mq.1000 l'edificazione avverrà secondo quanto disposto dall'art. 21 della L. R. 71/78 come modificato dall'art. 39 della L. R. 37/85 e comunque nel rispetto delle previsioni contenute nel presente articolo.

Nell'ambito della zona B3 sono individuati nelle tavole del P.R.G. tre compatti a carattere misto, residenziale e ricettivo alberghiero; per gli interventi di carattere residenziale l'edificazione avverrà secondo le prescrizioni contenute al secondo e terzo comma del presente articolo; per gli interventi relativi alle attività ricettive alberghiere e alle attrezzature a queste connesse, quali sale per conferenze, locali di intrattenimento, ristorante, sale per conferenze, locali di intrattenimento, ristoranti, sale per mostre, locali e spazi per attività ricreative, anche di carattere sportivo e simili, l'edificazione avverrà, fatto salvo quanto diversamente previsto dalla Delibera Consiliare n°933 del 27/12/1986 al punto n°320, tramite piano particolareggiato e piano di lottizzazione convenzionato su una superficie minima d'intervento non inferiore a mq.1500 ottenuta anche per demolizione degli edifici esistenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni, nonché delle norme per l'edilizia alberghiera vigenti all'atto della richiesta di edificazione:

- **la densità fondiaria massima** sarà pari a mc/mq 6,00\*;
- **la distanza fra gli edifici** non sarà inferiore a ml.10,00;
- **i distacchi dai confini** non saranno inferiori a ml.6,00;
- **per quanto riguarda** le altezze degli edifici e le distanze dal ciglio stradale del fronte degli edifici va rispettato quanto disposto dal D.M.LL.PP. 16.01.'96;
- **va prevista una superficie** per parcheggi non inferiore a mq.1,00 per ogni mc.20 di volume edificato;
- **va inoltre prevista** una superficie per parcheggio non inferiore a mq. 2,5 per ogni posto letto;
- **le aree di pertinenza** degli edifici che risulteranno libere vanno sistamate e mantenute a verde privato.

Nell'ambito della zona B3 vanno rispettati i nuovi allineamenti dei fabbricati prospicienti sul fronte stradale indicati nelle tavole del P.R.G.; in questi casi, in cui è necessario che i fabbricati esistenti qualora demoliti e riedificati rispettino i suddetti allineamenti, le superfici fondiarie che rispettino i suddetti allineamenti, le superfici fondiarie che non verranno riedificate per consentire ai nuovi allineamenti concorreranno comunque alla formazione del volume edificabile nel relativo lotto da edificare.

**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 cespote e la sua identificazione. Si vedano le risposte al quesito I) 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 I) lettera b).



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

Il progetto depositato al Comune riguarda la Concessione Edilizia in sanatoria n. [REDACTED] relativa a n°2 appartamenti così suddivisi:

abitazione 1) fg 221 p.la 296 sub 1 Piano terra cat. A/3 vani 6

abitazione 2) fg 221 p.la 296 sub 2 Piani 1° e 2° cat. A/3 vani 7,5

Dalle planimetrie urbanistiche indicate al progetto effettivamente risulta tale divisione, ovverosia l'abitazione 1 (che si sviluppa tutta al piano terra) ha una zona giorno con cucina e una zona notte e l'abitazione 2 ha al piano primo la zona notte e al piano secondo la zona giorno.

Il certificato di abitabilità esistente è relativo a questa suddivisione.

Il [REDACTED] con prot. [REDACTED] risulta all'Agenzia del Territorio una pratica di suddivisione-fusione relativa alla soppressione dei subaltri 1 e 2 e la creazione dei seguenti subaltri:

- sub 3: vano scala quale bene comune non censibile
- **sub 4: appartamento composto dal piano terra e dal piano secondo (oggetto della presente relazione identificato come lotto 2)**
- sub 5: appartamento composto dal piano primo, con trasformazione di un letto in cucina (oggetto della relazione A.L3 identificato come lotto 3)

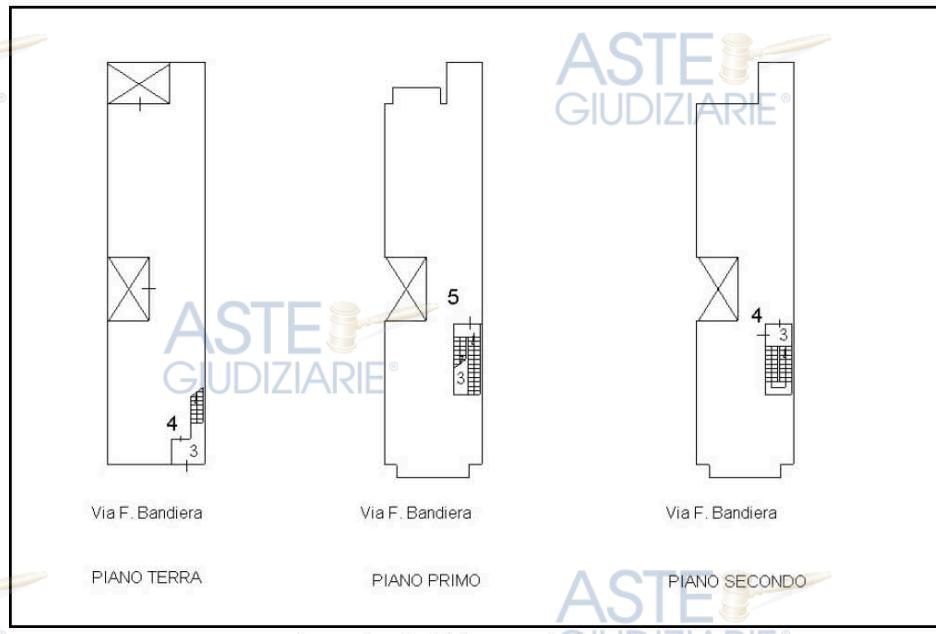


Immagine 2 – Elaborato planimetrico



Le planimetrie urbanistiche, a seguito di tale suddivisione, non sono aggiornate per cui non risultano coerenti con lo stato di fatto sia perché non coincide la nuova suddivisione degli appartamenti e le destinazioni d'uso delle stanze (in particolare manca nella planimetria urbanistica del piano primo una



cucina (che di fatto c'è) che permetta di identificare il sub 5 quale appartamento – il piano primo sarà oggetto della relazione A.L3 e identificato come lotto 3) sia per alcune difformità riscontrate in seguito al sopralluogo, nella fattispecie manca il muro di separazione e il relativo ingresso che divida in modo indipendente l'ingresso-vano scala identificato in catasto come sub 3 e il piano terra per renderlo completamente autonomo e indipendente dal piano primo, è stato ricavato un locale tecnico nel cavedio vicino i servizi igienici al piano terra, è stato chiuso il balcone al piano primo dalla parte interna del lotto intercluso ricavando un unico vano con il ripostiglio, aumentando di conseguenza la superficie del terrazzo al piano secondo, è stato realizzato al piano secondo un piccolo vano adibito a ripostiglio nella terrazza interna e demolito il muretto del balcone sul lato prospiciente la strada.

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

Le planimetrie catastali non coincidono con lo stato di fatto e l'intero edificio necessita del tipo mappale, in quanto nell'estratto di mappa la particella risulta asteriscata e non correttamente inserita in mappa.

**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 risulta di proprietà di:

- [REDACTED], nata a [REDACTED], per 1/6 della proprietà;
- [REDACTED], nata a [REDACTED], per i 1/6 della nuda proprietà;
- [REDACTED], nato a [REDACTED], per 1/6 della proprietà;
- [REDACTED], nato a [REDACTED], per 1/6 della nuda proprietà;
- [REDACTED], nato a [REDACTED], per 1/6 della proprietà;
- [REDACTED], nato a [REDACTED], per 1/6 della nuda proprietà;
- [REDACTED], nata a [REDACTED], per i 3/6 di usufrutto.

**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 cespite 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 ci sono spese condominiali in quanto i lotti identificati come lotto 2 (descritto nella presente relazione) costituito dal piano terra e piano secondo, in cui vive la signora [REDACTED] che ne ha l'usufrutto per 1/2, e lotto 3 (oggetto della relazione A.L3), costituito dal piano primo di proprietà del signor [REDACTED], sono ad uso familiare.

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

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.)



Dall'esame delle ispezioni ipotecarie è emersa le seguenti due procedure:

- 1) TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE rep. [REDACTED] del [REDACTED], a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto e contro [REDACTED] per la quota ciascuno di 1/6 della nuda proprietà e di 1/6 della proprietà;
- 2) TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE rep. [REDACTED] del [REDACTED], a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) contro [REDACTED] per la quota dei 3/9 del diritto di usufrutto, [REDACTED] per la quota ciascuno di 1/9 della nuda proprietà e di 1/9 della proprietà e contro [REDACTED] per la quota ciascuno di 1/9 della nuda proprietà e di 4/9 della proprietà per il vano scala censito al fg 221 p.lla 296 sub 3.



**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)**

//

**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 dei signori [REDACTED] per 1/2 del diritto di usufrutto e [REDACTED] per la quota ciascuno di 1/6 della piena proprietà e la quota di 1/6 della nuda proprietà:

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

Si specifica che il pignoramento è stato esteso anche al vano scala (fg 221 p.la 296 sub 3), quale bene comune non censibile.

- Confini:

L'immobile confina a sud-est con via F.Ili Bandiera e per gli altri tre lati in aderenza con proprietà terzi, il piano terra confina di sopra e il piano secondo di sotto con stessa particella subalterno 5 (immobile pignorato all'interno della stessa procedura identificato come lotto 3) di proprietà esclusiva di [REDACTED]

*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 in via F.Ili Bandiera al civico 307, ricade nella zona B<sub>3</sub> del P.R.G. definita "zona territoriale omogenea residenziale".

L'intera costruzione è costituita nel suo complesso da un unico corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra; oggetto di concessione edilizia in sanatoria n. [REDACTED] del [REDACTED], è realizzata con strutture portanti in blocchi di arenaria, solai in latero-cemento e copertura piana mista in c.a. e laterizi forati.

Il lotto 2 è costituito dal piano terra, a cui si accede dalla via F.Ili Bandiera dal civico 307, e dal piano secondo, entrambi adibiti a civile abitazione.

Dal portone di ingresso al piano terra si accede ad un ingresso comune su cui si collocano a sinistra un soggiorno e una cucina e dove è ubicata la scala condominiale che permette di salire ai piani superiori.

Direttamente dall'ingresso-vano scala si accede ad un'altra zona del piano terra comprendente un salone, camere da letto e servizi sanitari. Si rileva che sarà necessario tirare su un muro con relativo ingresso per rendere indipendente il piano terra.

Essendo un immobile intercluso tra altre proprietà, in due punti della casa sono stati ricavati due cavedi per arieggiare e illuminare tutte le camere.

Al piano secondo ci sono una cucina, una lavanderia, un servizio sanitario e due ampie terrazze, una prospiciente la via F.Ili Bandiera e una sul retro, sulla quale è ricavato un casotto con copertura in eternit.

La copertura dell'intero fabbricato è in parte a falda e in parte piana.

Gli infissi in alluminio a taglio freddo con vetro singolo sono muniti di avvolgibili con cassonetto interno.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile, sia esternamente che internamente, sono buone.

Relativamente agli impianti tecnici si espone quanto segue:

- 1) Impianto di riscaldamento e acs: impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale tradizionale a camera stagna marca Vaillant mod. turboBLOCK plus VMW IT 282/4-5R2 e radiatori in ghisa; al piano secondo è installato uno scaldabagno a gas istantaneo marca Vaillant mod. AtmoMAG Mini XI 11-0/0;
- 2) Impianto idrico: allaccio alla rete pubblica;
- 3) Impianto fognario: allaccio alla rete fognario;
- 4) Impianti ad energia rinnovabile: nessuno;



- 5) Impianto elettrico: contratto della luce di tipo domestico residenziale;  
6) Barriere architettoniche: il piano terra è accessibile ai disabili. Per accedere ai piani superiori sarà necessaria l'installazione di un montascale a poltroncina.

*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 dalla signora [REDACTED], che ne possiede i 3/6 dell'usufrutto.

*c bis) indicare se nell'immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso, ove i costi siano esigui, il P.E. specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi. Nel caso in cui i costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi, a titolo esemplificativo, allo smaltimento dell'amianto o di inerti o scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell'immobile al netto dei costi di smaltimento<sup>3</sup>. In entrambe le ipotesi, l'aggiudicatario non potrà dolersi dell'omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell'immobile*

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti*

Negli immobili pignorati sono presenti beni mobili il cui smaltimento o trasferimento saranno ad opera degli attuali proprietari.

Nella terrazza interna al piano secondo presenza di amianto, i cui costi di smaltimento saranno conteggiati e detratti dal valore di stima.

*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).*

//

*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:*

<sup>3</sup> 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.

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 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 2 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 2 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 2 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] (C.F. [REDACTED]) contro [REDACTED] gravante sul vano scala censito al fg 221 p.la 296 sub 3.

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'immobile, prima del 2002, nella sua configurazione iniziale, ovverosia abitazione 1) fg 221 p.la 296 sub 1 Piano terra cat. A/3 vani 6

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

abitazione 2) fg 221 p.la 296 sub 2 Piani 1° e 2° cat. A/3 vani 7,5

risulta dotato dei titoli autorizzativi previsti.

Il certificato di abitabilità esistente è relativo a tale suddivisione.

Nella configurazione attuale, cioè

abitazione 1) fg 221 p.la 296 sub 4 costituito da piano terra e piano secondo, identificato come lotto 2

abitazione 2) fg 221 p.la 296 sub 5 costituito dal piano primo, identificato come lotto 3

manca il titolo autorizzativo.

Nell'atto di donazione del [REDACTED] a rogito Notaio [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], si legge: i coniugi [REDACTED]

[REDACTED], proprietari per l'intero della piena proprietà, in regime di comunione dei beni, [stralcio atto] donano al figlio [REDACTED], che grato accetta, la seguente unità immobiliare, parte del fabbricato in Vittoria nella via F.lli Bandiera n.307, e precisamente: appartamento al primo piano elevato con ingresso comune dalla detta via F.lli bandiera n.307, composto di quattro vani, servizi ed accessori, ai confini con la detta via, Pace e Occhipinti.

In catasto al foglio 221, mappale: 296/5 – piano 1° - z.c. 1 cat. A/3 – cl. 3 – vani 5,5 – R.C. € 298,25.

Della donazione fa parte la proporzionale comproprietà di tutti i corpi ed enti comuni all'intero fabbricato per legge e per destinazione, con esclusione dell'intero secondo piano, aggregato al piano terra che rimane ai donanti.

Antecedente all'atto di donazione, il [REDACTED] con prot. [REDACTED] risulta all'Agenzia del Territorio una pratica di suddivisione-fusione relativa alla soppressione dei subalterni 1 e 2 e la creazione dei seguenti subalterni:

- sub 3: vano scala quale bene comune non censibile
- sub 4: appartamento composto dal piano terra e dal piano secondo (oggetto della presente relazione identificato come lotto 2)
- sub 5: appartamento composto dal piano primo (oggetto della relazione A.L3 identificato come lotto 3).

Urbanisticamente, per regolarizzare le difformità rilevate in sede di sopralluogo relative al lotto 2 e di seguito elencate, sarà necessario presentare una SCIA in accertamento di conformità con relativa sanzione (possibilità di presentare un'unica pratica con il lotto 3 essendo comune la concessione edilizia<sup>4</sup>):

- scissione piani primo e secondo;
- fusione piani terra e secondo;
- realizzazione di un muro divisorio a piano terra con ingresso per separare il sub 3 (bene comune non censibile) dal sub 4 ridimensionando il vano ingresso e rendendo il sub 4 autonomo e indipendente, come effettivamente rappresentato nell'elaborato planimetrico (la spesa complessiva verrà detratta dalla stima dell'immobile per la quota di 1/2 da dividere con il lotto 3);
- dismissione di vano adibito a locale tecnico nel cavedio vicino i servizi igienici al piano terra di circa 3 mq con muro in forati da 12 cm e relativo ingresso, altezza interna 2,20 m e copertura piana in quanto non rispettata la superficie minima per i cavedi;
- dismissione nella terrazza interna al piano secondo di un piccolo vano adibito a locale tecnico di circa 2,80 mq con copertura a falda in eternit e ripristino della superficie originaria della terrazza;
- indicazione infisso vano scala nelle planimetrie urbanistica e catastale;
- ripristino del muretto della terrazza prospiciente la strada;
- al piano secondo va eliminata la dicitura cucina.

<sup>4</sup> I costi di regolarizzazione stimati sono per singolo lotto ipotizzando che chi acquista decida di regolarizzare le difformità in maniera autonoma, tranne per i lavori di sistemazione del sub 3 che verranno assegnati per la quota di 1/2 tra i due lotti 2 e 3

Nell'immagine sottostante sono indicate le irregolarità (in rosso le demolizioni, in verde le ricostruzioni):

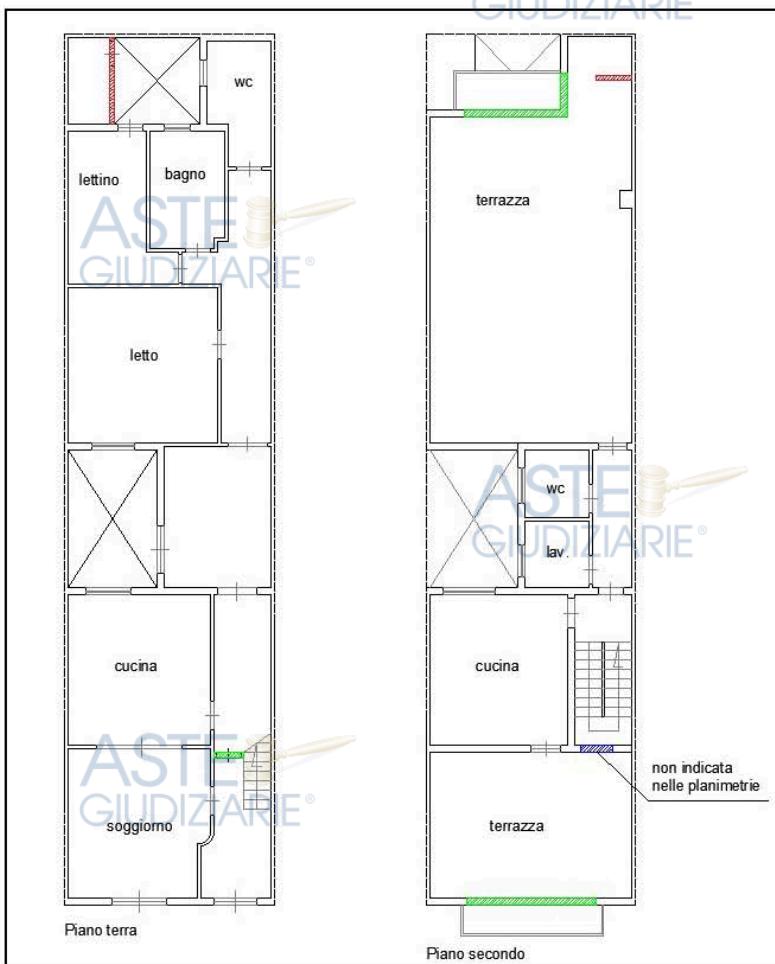


Immagine 4 – Indicazione delle irregolarità

Catastralmente va presentata una pratica DOCFA per le variazioni di cui sopra e un PREGEO per il tipo mappale, la cui spesa andrà ripartita in parti uguali ai lotti 2 e 3 in quanto facenti parte dello stesso immobile.

In tabella i costi complessivi detratti 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  | € 2.500,00                     |
| <b>Totale (A)</b>  | <b>€ 3.557,82</b>              |
| REALIZZAZIONE MURO DIVISORIO TRA IL SUB 3 E IL SUB 4               |                                |
| <b>Totale (B) da dividere con il lotto 3</b>                       | <b>€ 1.865,00/2 = € 932,50</b> |
| DISMISSIONE RIPOSTIGLIO PT   |                                |
| <b>Totale (C)</b> a corpo  | <b>€ 700,00</b>                |
| RIMOZIONE MURO E DISMISSIONE E SMALTIMENTO COPERTURA IN ETERNIT P2 |                                |
| <b>Totale (D)</b>  | <b>€ 1.200,00</b>              |
| RIPRISTINO MURETTI TERRAZZE PIANO SECONDO                          |                                |
| <b>Totale (E)</b>  | <b>€ 1.084,00</b>              |

| PRATICA DOCFA   |                           |
|---|---------------------------|
| Spese del tecnico   | € 800,00                  |
| Costi fissi (€ 50,00/sub)   | € 100,00                  |
| <b>Totale (F)</b>   | <b>€ 900,00</b>           |
| PRATICA PREGEO (per il tipo mappale a seguito di osservazioni CTP – spesa divisa tra i lotti 2 e 3) |                           |
| <b>Totale (G)</b>   | € 1.200,00/2 = € 600,00   |
| Oneri complessivi da decurtare (A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)  | si arrotonda a € 8.975,00 |

Tabella 3

Certificato di abitabilità rilasciato in data [REDACTED] relativo ad una suddivisione diversa dei lotti 2 e 3. Dovrà essere presentata una nuova SCA.

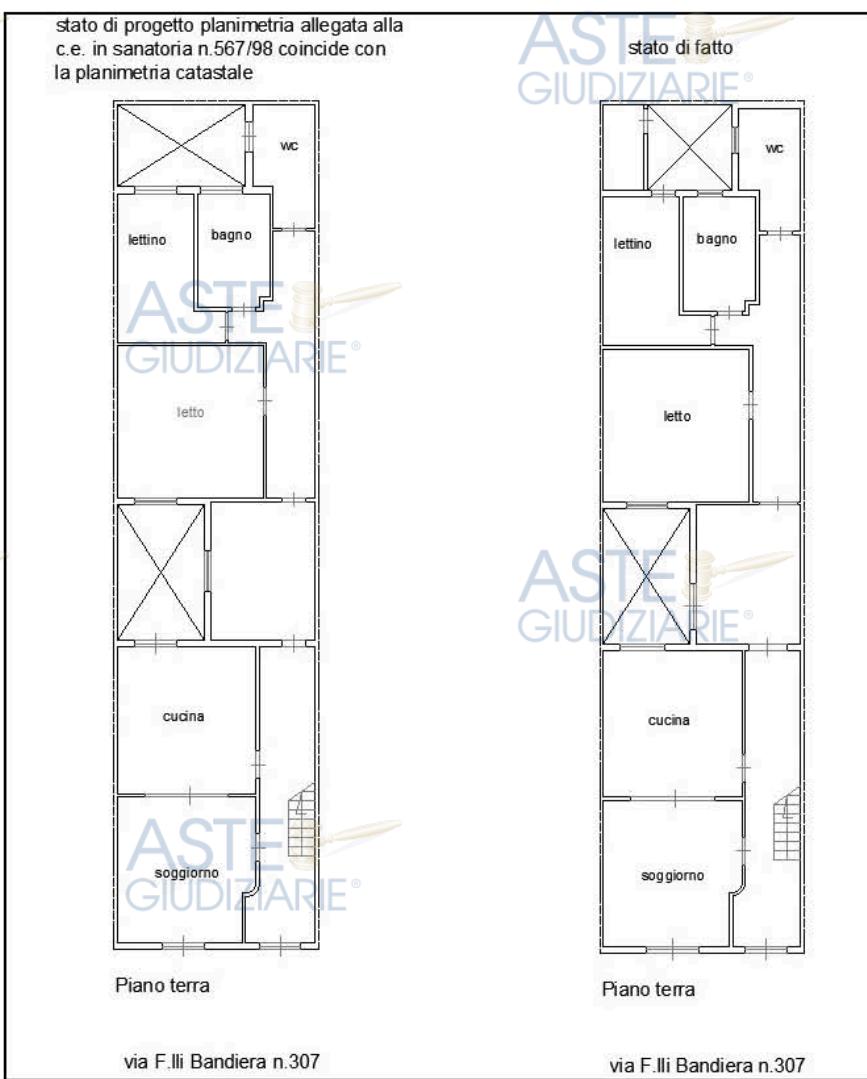


Immagine 5. Comparazione tra planimetria catastale, stato di progetto e stato di fatto piano terra

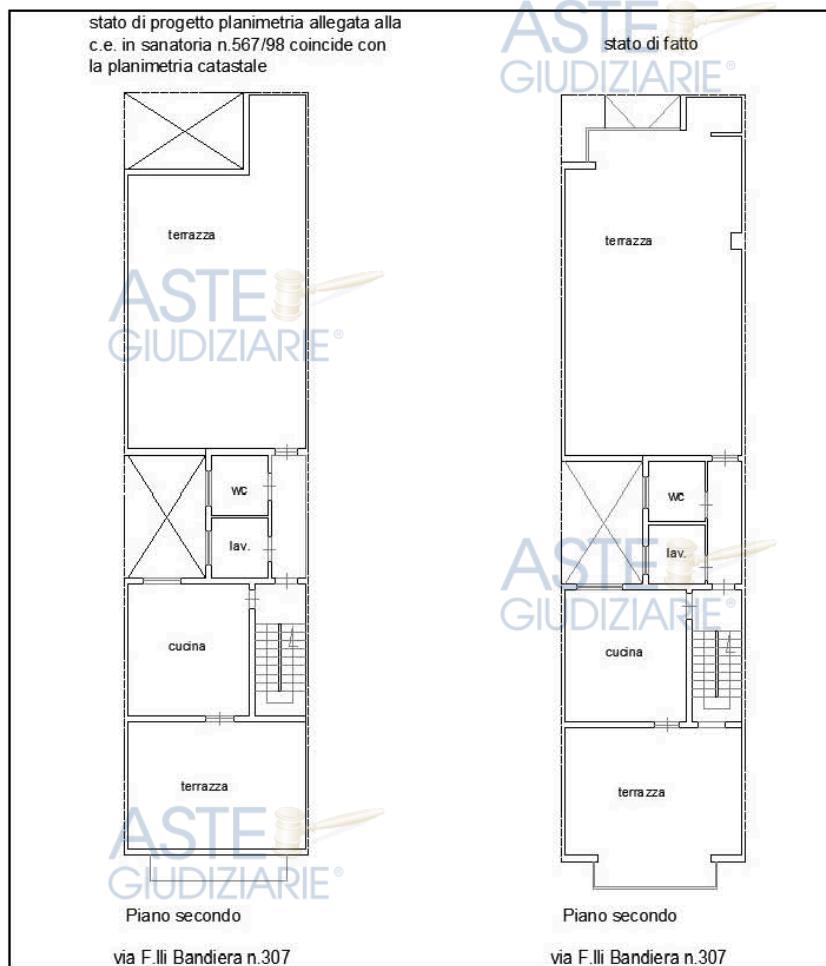


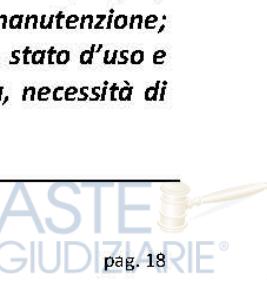
Immagine 6. Comparazione tra planimetria catastale, stato di progetto e stato di fatto piano secondo

**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 un unico Attestato di Prestazione Energetica per edificio costituito da due zone (piano terra e piano secondo autonomamente indipendenti energeticamente ma catastalmente un unico subalterno). Costi presumibili complessivi che verranno detratti dalla stima dell'immobile sono riportati in tabella:

|   |                 |
|---|-----------------|
| Costo redazione Attestato di Prestazione Energetica   | € 400,00        |
| Costo rilascio del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica da parte di ditta specializzata | € 300,00        |
| <b>TOTALE</b>   | <b>€ 700,00</b> |

Tabella 4



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





- 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 PT      | SL1 = 109,00 mq           | 100%      | SL1c = 109,00 mq | comprendeva del 100% dei muri perimetrali verso esterno e del 50% dei muri perimetrali in comunione con altra ditta |
| Superficie linda PS      | SL2 = 33,40 mq            |           | SL2c = 33,40 mq  |   |
| SUPERFICI DI ORNAMENTO   |                           |           |                  |   |
| Cavedi PT                | SC = 10 + 9,50 = 19,50 mq | 10%       | SCc = 1,95 mq    | Applicabile fino a 25 mq, oltre si applica il 2%  |
| Terrazzi e logge (Patio) | ST = 27,28 mq + 60,18 mq  | 35%       | STc = 21,25 mq   | Applicabile fino a 25 mq, oltre si applica il 10%   |
| SUPERFICIE COMMERCIALE   |                           |           | SUPCOMM = 166 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 7) in cui risulta evidenziata tutta la zona a cui è stato attribuito il codice D2 fascia periferica per aree ad ovest e a sud del centro di Vittoria, tratta una macroarea per cui i valori minimi e massimi individuati forniscono indicazioni di valore di larga massima.



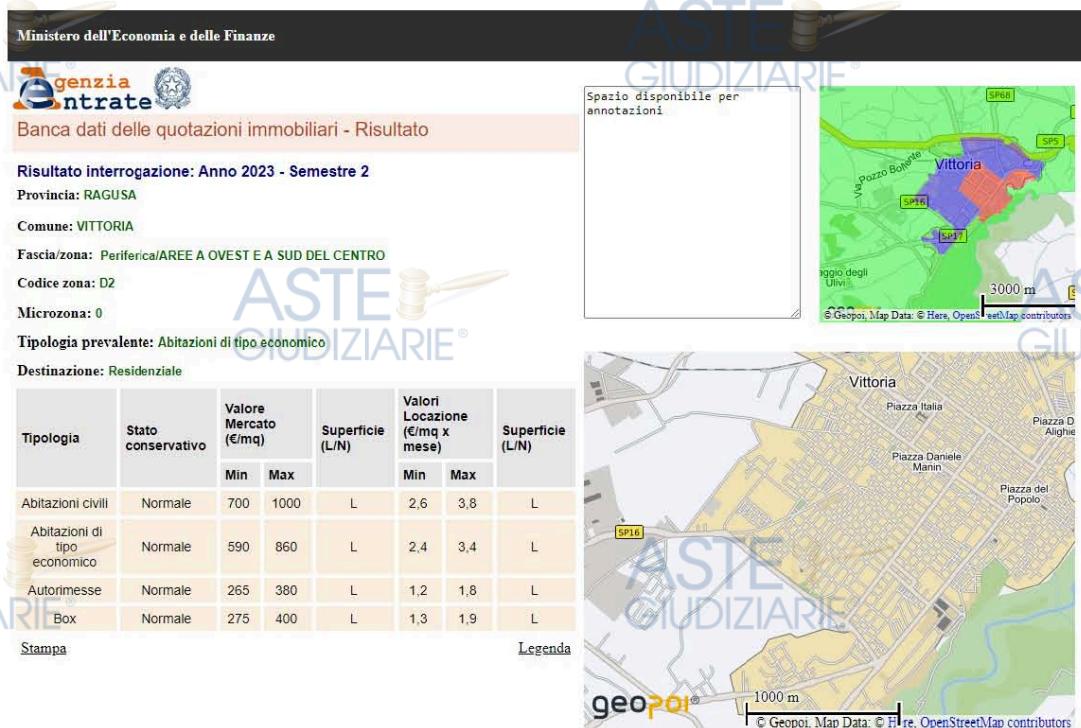


Immagine 7 – Banca dati OMI

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 medio dei valori unitari normalizzati e applicato il coefficiente correttivo calcolato con riferimento alla superficie commerciale (si rimanda alla relazione di risposta alle osservazioni del CTP).

#### - Calcolo coefficiente correttivo totale PT

|                                      |      |                                 | COEFFICIENTE CORRETTIVO |
|--------------------------------------|------|---------------------------------|-------------------------|
| PIANO SENZA ASCENSORE                | PCA  | Terra - Secondo                 | 0,85                    |
| ORIENTAMENTO                         | ORI  | Nessun orientamento prevalente  | 1,00                    |
| ESPOSIZIONE                          | ESP  | Su due lati                     | 1,00                    |
| AFFACCIO                             | AFF  | Su strada                       | 1,00                    |
| TAGLIO                               | TAG  | > 100 mq con 2 bagni            | 1,05                    |
| BALCONI                              | BAL  | Con terrazzo                    | 1,10                    |
| DISTRIBUZIONE                        | DIS  | Normale                         | 1,00                    |
| LUMINOSITÀ                           | LUM  | Normale                         | 1,00                    |
| VETUSTÀ                              | VET  | 1986                            | 0,78                    |
| FINITURA                             | FIN  | Ordinaria                       | 1,00                    |
| MANUTENZIONE IMMOBILE                | MAN  | Normale                         | 1,00                    |
| MANUTENZIONE STABILE                 |      | Normale                         | 1,00                    |
| RISCALDAMENTO                        | RIS  | Autonomo                        | 1,05                    |
| EFFICIENZA ENERGETICA                | EFF  | Bassa                           | 0,95                    |
| LOCAZIONE                            | LOC  | Libero                          | 1,00                    |
| STABILE                              | STA  | Migliore della media della zona | 1,05                    |
| PARCHEGGIO                           | PAR  | Più facile                      | 1,10                    |
| TRASPORTI                            | TRAS | Vicini                          | 1,05                    |
| TRAFFICO                             | TRAF | Via silenziosa                  | 1,05                    |
| ZONA                                 | ZON  | Nella media della zona          | 1,00                    |
| COEFFICIENTE CORRETTIVO TOTALE (***) |      |                                 | 0,973                   |

(\*\*\*) pari al prodotto dei coefficienti correttivi

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

Si ottiene, pertanto, con il metodo diretto per valori tipici della stima sintetica comparativa di mercato, il seguente valore di stima:

|   |                     |
|---|---------------------|
| Valore medio calcolato                                | 780,00 €/mq         |
| Coefficiente correttivo totale                        | <u>0,973 =</u>      |
| Valore di mercato corretto per mq                     | 758,94 €/mq         |
| Nuova superficie commerciale                          | <u>166,00 mq ≈</u>  |
| <b>VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE</b>                | <b>125'984,04 €</b> |
| Spese complessive indicate nella precedente relazione | 9.075,00 €          |
| Spese per correzione del tipo in appale con PREGEO    | 600,00 €            |
| Valore immobile decurtato delle spese                 | 116'309,04 €        |
| Abattimento forfettario del 15%                       | 17'446,36 €         |
| <b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 2</b>                    | <b>98'862,68 €</b>  |

Il valore più probabile di mercato dell'immobile identificato come Lotto 2 arrotondato è valutato in

**€ 98.850,00 (euro novantottomilaottocentocinquanta/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);*

L'immobile è pignorato per intero e i due piani vanno venduti insieme in quanto il piano secondo si configura come locali accessori al piano terra.

*II) 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.

#### 4. ELENCO ALLEGATI

- allegato 1: Relazione priva di riferimenti Lotto 2
- allegato 2: Visura storica Lotto 2 (f.221 p.lla 296 sub 4)
- allegato 3: Ispezione ipotecaria per immobile Lotto 2
- allegato 4: Planimetria catastale Lotto 2
- allegato 5: Estratto di mappa foglio 221
- allegato 6: Elaborato planimetrico
- allegato 7: Elenco immobili-subalterni
- allegato 8: Rilievo planimetrico Lotto 2
- allegato 9: Richiesta accesso atti
- allegato 10: Concessione edilizia in sanatoria n. [REDACTED]
- allegato 11: Comunicazioni accesso
- allegato 12: Verbale di sopralluogo



ALLEGATO N.4

SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

E.I. 3/2022 -

ceduta a [REDACTED]

contro [REDACTED] in persona del legale rappresentante [REDACTED]

**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 – esteso il pignoramento al vano scala fg 221 p.lla 296 sub 3**

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"><li>- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], per 1/6 della piena proprietà e 1/6 della nuda proprietà;</li><li>- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], per 1/6 della piena proprietà e 1/6 della nuda proprietà;</li><li>- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], per 1/6 della piena proprietà e 1/6 della nuda proprietà;</li><li>- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], per 3/6 dell'usufrutto.</li></ul>  |
| Bene    | <p>L'immobile pignorato, sito in via F.lli Bandiera al civico 307, ricade nella zona B<sub>3</sub> del P.R.G. definita "zona territoriale omogenea residenziale".</p> <p>L'intera costruzione è costituita nel suo complessivo da un unico corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra; oggetto di concessione edilizia in sanatoria n. [REDACTED] del [REDACTED], è realizzata con strutture portanti in blocchi di arenaria, solai in laterocemento e copertura piana mista in c.a. e laterizi forati.</p> <p>Il lotto 2 è costituito dal piano terra, a cui si accede dalla via F.lli Bandiera dal civico 307, e dal piano secondo, entrambi adibiti a civile abitazione.</p> <p>Dal portone di ingresso al piano terra si accede ad un ingresso comune su cui si collocano a sinistra un soggiorno e una cucina e dove è ubicata la scala condominiale che permette di salire ai piani superiori.</p> <p>Dalla cucina si accede ad un salone, alle camere e ai servizi sanitari. Essendo un immobile intercluso tra altre proprietà, in due punti della casa sono stati ricavati due cavedi per arieggiare e illuminare tutte le camere.</p> <p>Al piano secondo ci sono una cucina, una lavanderia, un servizio sanitario e due ampie terrazze, una prospiciente la via F.lli Bandiera e una sul retro, sulla quale è ricavato un casotto con copertura in eternit.</p> <p>La copertura dell'intero fabbricato è in parte a falda e in parte piana.</p> <p>Gli infissi in alluminio a taglio freddo con vetro singolo sono muniti di avvolgibili con cassonetto interno.</p> |

|                        |  |
|------------------------|--|
|                        | <p>Le condizioni di manutenzione dell'immobile, sia esternamente che internamente, sono buone.</p> <p>Relativamente agli impianti tecnici si espone quanto segue:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Impianto di riscaldamento e acs: impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale tradizionale a camera stagna marca Vaillant mod. turboBLOCK plus VMW IT 282/4-5R2 e radiatori in ghisa; al piano secondo è installato uno scaldabagno a gas istantaneo marca Vaillant mod. AtmoMAG Mini XI 11-0/0;</li><li>2) Impianto idrico: allaccio alla rete pubblica;</li><li>3) Impianto fognario: allaccio alla rete fognario;</li><li>4) Impianti ad energia rinnovabile: nessuno;</li><li>5) Impianto elettrico: contratto della luce di tipo domestico residenziale;</li><li>6) Barriere architettoniche: il piano terra è accessibile ai disabili. Per accedere ai piani superiori sarà necessaria l'installazione di un montascale a poltroncina.</li></ol>   |
| Ubicazione             | <p>Comune di Vittoria (RG) – via Fratelli Bandiera n.307</p> <p>Coordinate geografiche: 36°56'32"N 14°31'32"E</p>  |
| Titolarità             | <p>Il cespote pignorato risulta appartenere per la quota di 1/2 di usufrutto a [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] e per la quota di 1/6 della piena proprietà e di 1/6 della nuda proprietà ciascuno a [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], e [REDACTED] nato a [REDACTED] l' [REDACTED], in forza delle seguenti provenienze:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- a [REDACTED] e [REDACTED], per <u>atto di donazione</u> del [REDACTED], a rogito Notaio [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] per le quote di 1/3 ciascuno di nuda proprietà e successiva riunione di usufrutto in morte di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED];</li><li>- a [REDACTED], per <u>atto di donazione</u> dell' [REDACTED], a rogito Notaio [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] e [REDACTED] che donavano riservandosi l'usufrutto riunitosi alla nuda proprietà in morte dello stesso [REDACTED];</li><li>- ai danti causa, [REDACTED], l'immobile, per l'intero della piena proprietà, in regime di comunione dei beni, era pervenuto per aver costruito su suolo acquistato con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del [REDACTED] trascritto a [REDACTED] l' [REDACTED] ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], e [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]</li></ul> |
| Provenienza ventennale | <p>La continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente è verificata.</p> <p>Al 19/05/2025 le formalità gravanti risultano:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] – ATTO TRA VIVI – <u>DONAZIONE ACCETTATA</u> Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED];</li><li>• TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] – ATTO TRA VIVI – <u>DONAZIONE ACCETTATA</u> Pubblico Ufficiale [REDACTED]</li></ul>  |

|                | <p>Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 € 465.000,00 di cui sorte capitale € 346.559,61 contro [REDACTED] gravante sul lotto 2 più beni omissis;</li> <li>• 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] gravante sul lotto 2 più beni omissis;</li> <li>• TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - <u>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</u> rep. [REDACTED] del [REDACTED], a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] gravante sul lotto 2 più beni omissis.</li> <li>• TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - <u>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</u> rep. [REDACTED] del [REDACTED], a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] gravante sul bene comune censito al fg 221 p.la 296 sub 3.</li> </ul> |        |        |            |      |            |          |                |           |                |           |          |     |     |   |   |     |   |        |       |        |          |     |     |   |  |  |  |  |  |  |
|----------------|--|--------|--------|------------|------|------------|----------|----------------|-----------|----------------|-----------|----------|-----|-----|---|---|-----|---|--------|-------|--------|----------|-----|-----|---|--|--|--|--|--|--|
| Dati Catastali | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Comune</th><th>Foglio</th><th>P.la</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>221</td><td>296</td><td>4</td><td>1</td><td>A/3</td><td>3</td><td>9 vani</td><td>179mq</td><td>488,05</td></tr> <tr> <td>Vittoria</td><td>221</td><td>296</td><td>3</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>   | Comune | Foglio | P.la       | Sub  | Zona Cens. | Cat.     | Classe         | Consist.  | Sup. Cat. (mq) | Rend. (€) | Vittoria | 221 | 296 | 4 | 1 | A/3 | 3 | 9 vani | 179mq | 488,05 | Vittoria | 221 | 296 | 3 |  |  |  |  |  |  |
| Comune         | Foglio   | P.la   | Sub    | Zona Cens. | Cat. | Classe     | Consist. | Sup. Cat. (mq) | Rend. (€) |                |           |          |     |     |   |   |     |   |        |       |        |          |     |     |   |  |  |  |  |  |  |
| Vittoria       | 221  | 296    | 4      | 1          | A/3  | 3          | 9 vani   | 179mq          | 488,05    |                |           |          |     |     |   |   |     |   |        |       |        |          |     |     |   |  |  |  |  |  |  |
| Vittoria       | 221  | 296    | 3      |            |      |            |          |                |           |                |           |          |     |     |   |   |     |   |        |       |        |          |     |     |   |  |  |  |  |  |  |
| Lotto          | <p>Lotto 2 costituito dai piani terra e secondo dell'intero stabile (il lotto 3 costituito dal piano primo dello stesso immobile foglio 221 p.la 296 sub 5, oggetto di pignoramento, è stato trattato nella relazione A.L3).</p> <p><u>Non risultava pignoramento del sub 3 che rappresenta la scala comune identificato come bene comune non censibile.</u></p> <p>A seguito di ordinanza del 31/01/2025 del Giudice dell'esecuzione, in cui si onerava il creditore procedente di estendere il pignoramento al vano scala, bene comune non censibile, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 211 p.la 296 sub 3 con successiva integrazione della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567 c.p.c., la sottoscritta ha verificato l'integrazione e la seguente formalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - <u>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</u> rep. [REDACTED] del [REDACTED], a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] gravante sul</li> </ul>  |        |        |            |      |            |          |                |           |                |           |          |     |     |   |   |     |   |        |       |        |          |     |     |   |  |  |  |  |  |  |

|  |  |
|--|--|
|  | bene comune censito al fg 221 p.lla 296 sub 3.   |
| Occupazione                                | Il bene pignorato è occupato dalla signora [REDACTED], che ne detiene l'usufrutto.   |
| Completezza documentazione ex art.567, c.2 | La documentazione risulta completa e corretta.   |
| Irregolarità e abusi                       | <p>Il progetto depositato al Comune riguarda la Concessione Edilizia in sanatoria n. [REDACTED] relativa a n°2 appartamenti così suddivisi:<br/>     abitazione 1) fg 221 p.lla 296 sub 1 Piano terra cat.A/3 vani 6<br/>     abitazione 2) fg 221 p.lla 296 sub 2 Piani 1° e 2° cat. A/3 vani 7,5<br/>     Dalle planimetrie indicate effettivamente risulta tale divisione, ovverosia l'abitazione 1 (che si sviluppa tutta al piano terra) ha una zona giorno con cucina e una zona notte e l'abitazione 2 ha al piano primo la zona notte e al piano secondo la zona giorno.</p> <p><u>Il certificato di abitabilità è relativo a questa suddivisione.</u></p> <p>Il [REDACTED] con prot. [REDACTED] risulta all'Agenzia del Territorio una pratica di suddivisione-fusione relativa alla soppressione dei subalterni 1 e 2 e la creazione dei seguenti subalterni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sub 3: vano scala quale bene comune non censibile</li> <li>- sub 4: <b>appartamento composto dal piano terra e dal piano secondo (oggetto della presente relazione identificato come lotto 2)</b></li> <li>- sub 5: appartamento composto dal piano primo, con trasformazione di un letto in cucina (oggetto della relazione A.L3 identificato come lotto 3)</li> </ul> <p><u>Nella configurazione attuale manca il titolo autorizzativo e il certificato di agibilità.</u></p> <p>Le planimetrie urbanistiche, a seguito di tale suddivisione, non sono aggiornate per cui non risultano coerenti con lo stato di fatto sia perché non coincide la nuova suddivisione degli appartamenti e le destinazioni d'uso delle stanze (in particolare manca nella planimetria urbanistica del piano primo una cucina (che di fatto c'è) che permetta di identificare il sub 5 quale appartamento – il piano primo sarà oggetto della relazione A.L3 e identificato come lotto 3) sia per alcune difformità riscontrate in seguito al sopralluogo, nella fattispecie manca il muro di separazione e il relativo ingresso che divida in modo indipendente l'ingresso-vano scala identificato in catasto come sub 3 e il piano terra per renderlo completamente autonomo e indipendente dal piano primo, è stato ricavato un locale tecnico nel cavedio vicino i servizi igienici al piano terra, è stato chiuso il balcone al piano primo dalla parte interna del lotto intercluso ricavando un unico vano con il ripostiglio, aumentando di conseguenza la superficie del terrazzo al piano secondo, è stato realizzato al piano secondo un piccolo vano adibito a ripostiglio nella terrazza interna e demolito il muretto del balcone sul lato prospiciente la strada.</p> <p>Urbanisticamente, per regolarizzare le difformità rilevate in sede di sopralluogo relative al lotto 2 e di seguito elencate, sarà necessario presentare una SCIA in accertamento di conformità con relativa sanzione (possibilità di presentare un'unica pratica con il lotto 3 essendo comune la concessione edilizia<sup>5</sup>):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- scissione piani primo e secondo;</li> <li>- fusione piani terra e secondo;</li> </ul> |

<sup>5</sup> I costi di regolarizzazione stimati sono per singolo lotto ipotizzando che chi acquista decida di regolarizzare le difformità in maniera autonoma, tranne per i lavori di sistemazione del sub 3 che verranno assegnati per la quota di 1/2 tra i due lotti 2 e 3

|   |  |
|---|--|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di un muro divisorio a piano terra con ingresso per separare il sub 3 (bene comune non censibile) dal sub 4 ridimensionando il vano ingresso e rendendo il sub 4 autonomo e indipendente, come effettivamente rappresentato nell'elaborato planimetrico (la spesa complessiva verrà detratta dalla stima dell'immobile per la quota di 1/2 da dividere con il lotto 3);</li> <li>- dismissione di vano adibito a locale tecnico nel cavedio vicino i servizi igienici al piano terra di circa 3 mq con muro in forati da 12 cm e relativo ingresso, altezza interna 2,20 m e copertura piana in quanto non rispettata la superficie minima per i cavedi;</li> <li>- dismissione nella terrazza interna al piano secondo di un piccolo vano adibito a locale tecnico di circa 2,80 mq con copertura a falda in eternit e ripristino della superficie originaria della terrazza;</li> <li>- indicazione infisso vano scala nelle planimetrie urbanistica e catastale;</li> <li>- ripristino del muretto della terrazza prospiciente la strada;</li> <li>- al piano secondo va eliminata la dicitura cucina.</li> </ul> <p>Le planimetrie catastali non coincidono con lo stato di fatto, per cui va presentata una pratica DOCFA per le variazioni di cui sopra, e l'intero edificio necessita del tipo mappale, in quanto nell'estratto di mappa la particella risulta asteriscata e non correttamente inserita in mappa, tramite PREGEO.</p> <p>(costi complessivi da detrarre dal valore di stima: € 8.975,00)</p> |
| Immobile insanabile   | //   |
| Titolarità Urbanistica  | Manca titolo autorizzativo relativo alla nuova configurazione.   |
| Agibilità/Abitabilità   | Manca 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 e i due piani vanno venduti insieme in quanto il piano secondo si configura come locali accessori al piano terra.  |
| Valore di Mercato   | 125.984,04 €   |
| Valore di Vendita Forzata   | 98.850,00 €  |
| Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%) | 98.850,00 €  |
| Valore del Canone di  | //   |

|  |   |
|--|---|
| Mercato                                    |   |
| Vendibilità e motivo                       | L'immobile si trova in centro, in buone condizioni esterne e interne, possibilità di utilizzo immediato, luminoso, affaccio su strada non eccessivamente trafficata, possibilità di parcheggio.   |
| Vincoli                                    | <p><b>VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex D. Lgs 42/2004:</b><br/> Non risultano vincoli di alcun tipo.</p> <p><b>VINCOLI DA P.R.G.</b><br/> L'immobile ricade all'interno della zona B<sub>3</sub>: zona territoriale omogenea residenziale (si rimanda all'art.21 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti del Comune di Vittoria)</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 € 700,00)   |
| Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli  | <p>Iscrizioni e trascrizioni per il compendio pignorato</p> <p>• ISCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - <b>IPOTECA GIUDIZIALE</b> derivante da <b>DECRETO INGIUNTIVO</b> 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]</p> <p>[REDACTED] gravante sul lotto 2 più beni omissis;</p> <p>• ISCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - <b>IPOTECA GIUDIZIALE</b> derivante da <b>DECRETO INGIUNTIVO</b> 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 2 più beni omissis;</p> <p>• TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - <b>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</b> rep. [REDACTED] del [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] gravante sul lotto 2 più beni omissis;</p> <p>• TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - <b>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</b> rep. [REDACTED] del [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] gravante sul vano scala censito al fg 221 p.lia 296 sub 3.</p> |



|                    |   |
|--------------------|---|
| <b>Descrizione</b> | <p>L'immobile pignorato, sito in via F.lli Bandiera al civico 307, ricade nella zona B<sub>3</sub> del P.R.G. definita "zona territoriale omogenea residenziale".</p> <p>L'intera costruzione è costituita nel suo complesso da un unico corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra; oggetto di concessione edilizia in sanatoria n. [REDACTED] del [REDACTED] è realizzata con strutture portanti in blocchi di arenaria, solai in latero-cemento e copertura piana mista in c.a. e laterizi forati.</p> <p>Il lotto 2 è costituito dal piano terra, a cui si accede dalla via F.lli Bandiera dal civico 307, e dal piano secondo, entrambi adibiti a civile abitazione.</p> <p>Dal portone di ingresso al piano terra si accede ad un ingresso comune su cui si collocano a sinistra un soggiorno e una cucina e dove è ubicata la scala condominiale che permette di salire ai piani superiori.</p> <p>Direttamente dall'ingresso-vano scala si accede ad un'altra zona del piano terra comprendente un salone, camere da letto e servizi sanitari. Si rileva che sarà necessario tirare su un muro con relativo ingresso per rendere indipendente il piano terra.</p> <p>Essendo un immobile intercluso tra altre proprietà, in due punti della casa sono stati ricavati due cavedi per arieggiare e illuminare tutte le camere.</p> <p>Al piano secondo ci sono una cucina, una lavanderia, un servizio sanitario e due ampie terrazze, una prospiciente la via F.lli Bandiera e una sul retro, sulla quale è ricavato un casotto con copertura in eternit.</p> <p>La copertura dell'intero fabbricato è in parte a falda e in parte piana.</p> <p>Gli infissi in alluminio a taglio freddo con vetro singolo sono muniti di avvolgibili con cassonetto interno.</p> <p>Le condizioni di manutenzione dell'immobile, sia esternamente che internamente, sono buone.</p> <p>Relativamente agli impianti tecnici si espone quanto segue:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Impianto di riscaldamento e acs: impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale tradizionale a camera stagna marca Vaillant mod. turboBLOCK plus VMW IT 282/4-5R2 e radiatori in ghisa; al piano secondo è installato uno scaldabagno a gas istantaneo marca Vaillant mod. AtmoMAG Mini XI 11-0/0;</li> <li>2) Impianto idrico: allaccio alla rete pubblica;</li> <li>3) Impianto fognario: allaccio alla rete fognario;</li> <li>4) Impianti ad energia rinnovabile: nessuno;</li> <li>5) Impianto elettrico: contratto della luce di tipo domestico residenziale;</li> <li>6) Barriere architettoniche: il piano terra è accessibile ai disabili. Per accedere ai piani superiori sarà necessaria l'installazione di un montascale a poltroncina.</li> </ol> |
|--------------------|---|

| Destinazione    |          |                          | Civile abitazione |                     |
|-----------------|----------|--------------------------|-------------------|---------------------|
| CARATTERISTICHE | Acronimo | Sup<br>[m <sup>2</sup> ] | Indice            | Sup.<br>Commerciale |
|                 |          |                          | [-]               | [m <sup>2</sup> ]   |
| Piano terra     | Slpt     | 109,00                   | 1                 | 109,00              |
| Piano secondo   | Slp2     | 33,40                    | 1                 | 33,40               |



|   |    |       |             |                                |
|---|----|-------|-------------|--------------------------------|
| Cavedi PT   | SC | 19,50 | 0,1         | 1,95                           |
| Terrazzi  | ST | 87,46 | 0,35 (0,10) | 21,25                          |
| Totale superficie commerciale   |    |       |             | 166,00                         |
|   |    |       |             | Valore di Mercato 125.984,04 € |
|   |    |       |             | Spese decurtate 9.675,00 €     |
| Valore di stima di VENDITA FORZATA comprensivo<br>dell'abbattimento forfettario del 15% |    |       |             | 98.850,00 €                    |
| Valore del Canone di Mercato (se richiesto)   |    |       |             | //                             |



Ingresso dalla via F.lli Bandiera n.307



Soggiorno piano terra





Bagno piano terra





Letto matrimoniale piano terra



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Cucina piano secondo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Bagno piano secondo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

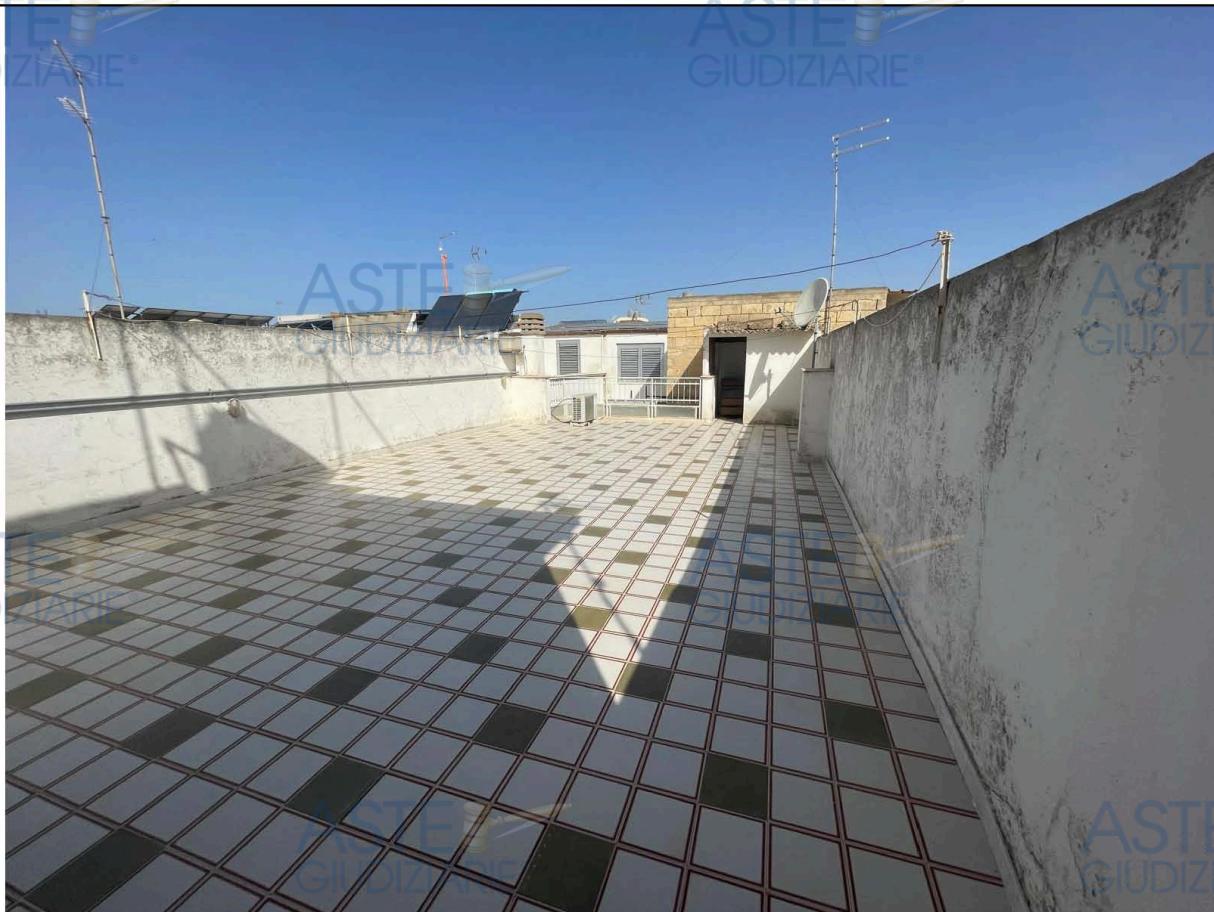
ASTE  
GIUDIZIARIE®





Veranda piano secondo prospiciente la strada



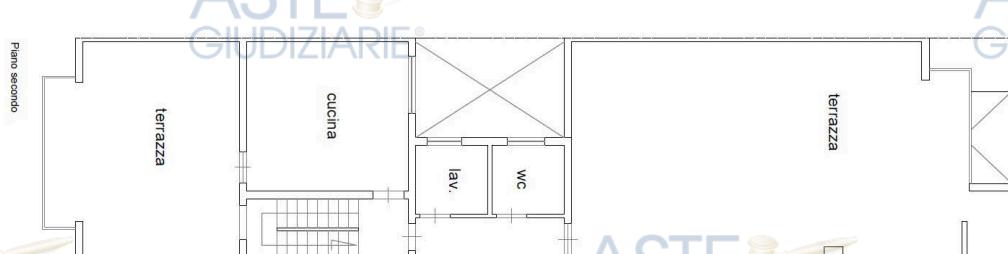
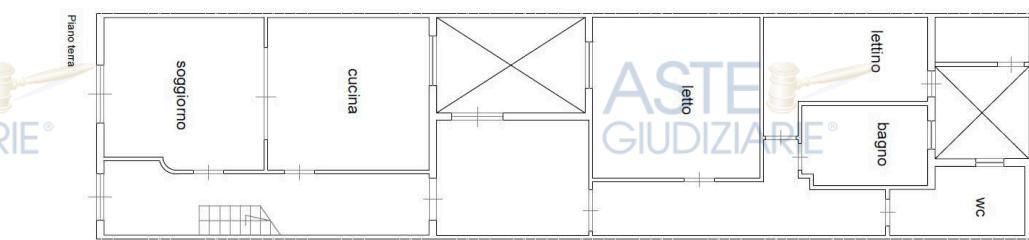


Terrazza interna piano secondo





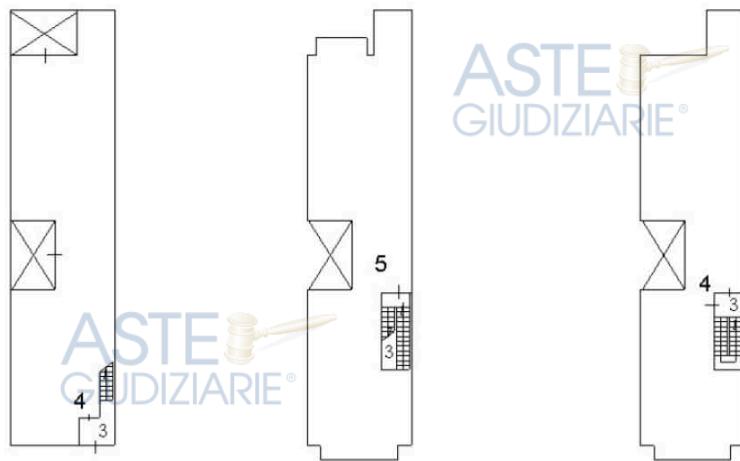
Prospetto principale



Planimetrie piani terra e secondo - Stato di fatto (non in scala)



ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Estratto di mappa



Via F. Bandiera

Via F. Bandiera

Via F. Bandiera

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

PIANO SECONDO

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Stralcio elaborato planimetrico

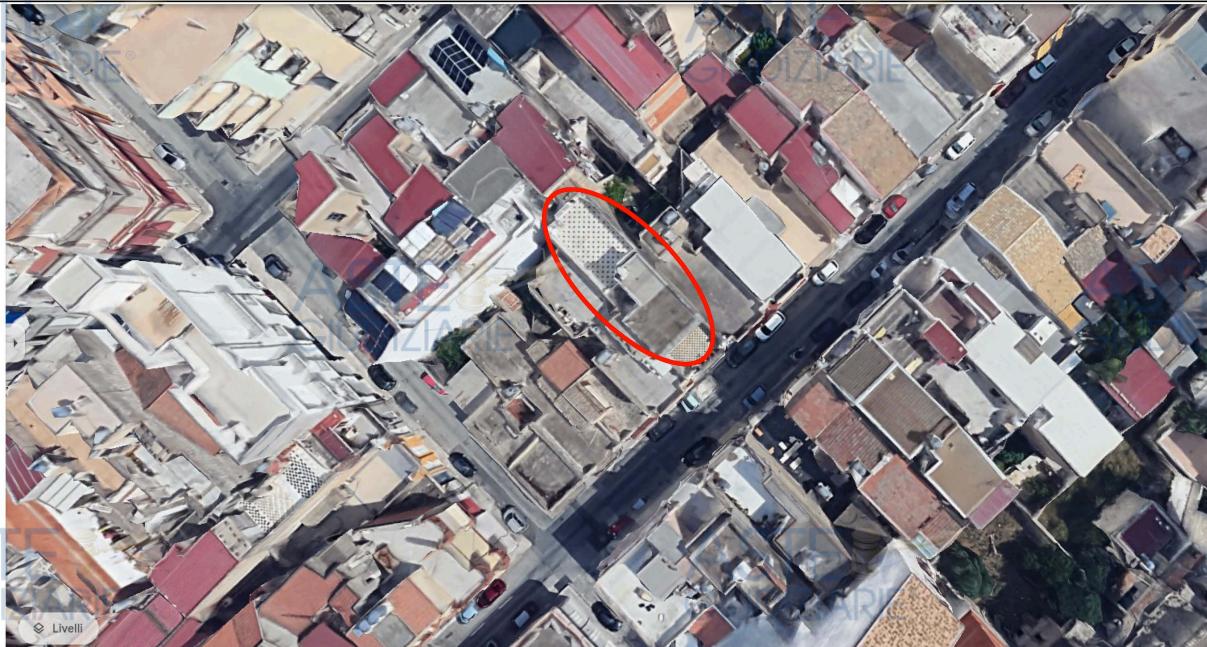


Immagine satellitare con individuazione dell'immobile pignorato

Con la presente relazione, composta da n°39 pagine e n°12 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



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