



**TRIBUNALE DI RAGUSA**  
**SEZIONE IMMOBILIARE CIVILE**



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**priva di riferimenti**  
**LOTTO 6 - aggiornata**



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

**PROMOSSA DA:**

[REDACTED]

**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



## 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. SNSGNN78T08M0880), ceduta a [REDACTED] e assegnata ad altro legale Avv. Giovanni Cultrera (C.F. CLTGNN70R04M088N) 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], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e ivi residente in via [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e ivi 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.lla 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.lla 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.la 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 6**

***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 si è recata presso l'immobile pignorato per svolgere le operazioni peritali, 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:

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

**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 6 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 i dati catastali del lotto 6 come da visura catastale, corrispondenti ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO					
Identif. Imm.	Sez. Urbana	Foglio	P.Illa	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita
L6		221	413	1	1	A/3	2	4 vani	TOTALE: 78 m <sup>2</sup>	€ 184,48
VIA GIOVANNI AMENDOLA N.17 – PIANO T										
L6		221	413	2		F/5				
VIA GIOVANNI AMENDOLA N.17 – PIANO 1										

Tabella 1

La visura e la planimetria catastale del piano terra (datate 1987) non sono coerenti con il progetto depositato al Comune di Vittoria (c.e. in sanatoria n. [REDACTED]) per la consistenza dichiarata e di conseguenza per la rendita catastale né coincidono con lo stato di fatto.

Il piano primo, nello stato di fatto, non è un lastrico solare.

Sarà necessario presentare un DOCFA per gli aggiornamenti e variazioni necessari.

**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 appartiene per l'intero della piena proprietà a [REDACTED] nato a [REDACTED] l' [REDACTED] in virtù dell'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]



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

Alla data del 05/04/2024 non risultano altre formalità 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 parziari<sup>2</sup>;**

Il cespite appartiene per l'intero della piena proprietà a Pollara Elio, nato a Vittoria l'11/09/1965.

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

La continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente è verificata.

Al 05/04/2024 le formalità gravanti risultano:

- 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 6 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 6 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 6 più beni omissis.

**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 espropiazione.**

Titoli edilizi interessanti l'immobile:

[REDACTED] Concessione edilizia in sanatoria n. [REDACTED] del [REDACTED]

<sup>1</sup> Qualora risulti pignorata la sola quota di 1/3 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.

<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 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 titolari 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 allorché 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.



Riguarda l'immobile costituito da un appartamento a piano terra composto da 4 camere e 3 accessori e un piano primo a lastrico solare, di cui è presente un certificato di abitabilità rilasciato in data [REDACTED]. Viene rilasciata la concessione nonostante il parere negativo del Responsabile d'Igiene Pubblica dell'AUSL n.7, espresso in data [REDACTED] al n. [REDACTED] in quanto alcuni ambienti scarsamente areati e illuminati per la nota prot. n.8570/URB del 23/12/1996 con la quale l'Assessore all'Urbanistica dispone il rilascio delle concessioni edilizie anche in presenza di parere igienico sanitario negativo.

- Concessione edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED]

Riguarda l'immobile costituito da un appartamento a piano terra composto da 4 camere e 3 accessori e un sottotetto non abitabile. Con la suddetta concessione viene chiesta l'autorizzazione per i lavori di costruzione della copertura a tetto. Manca il certificato di abitabilità.

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.

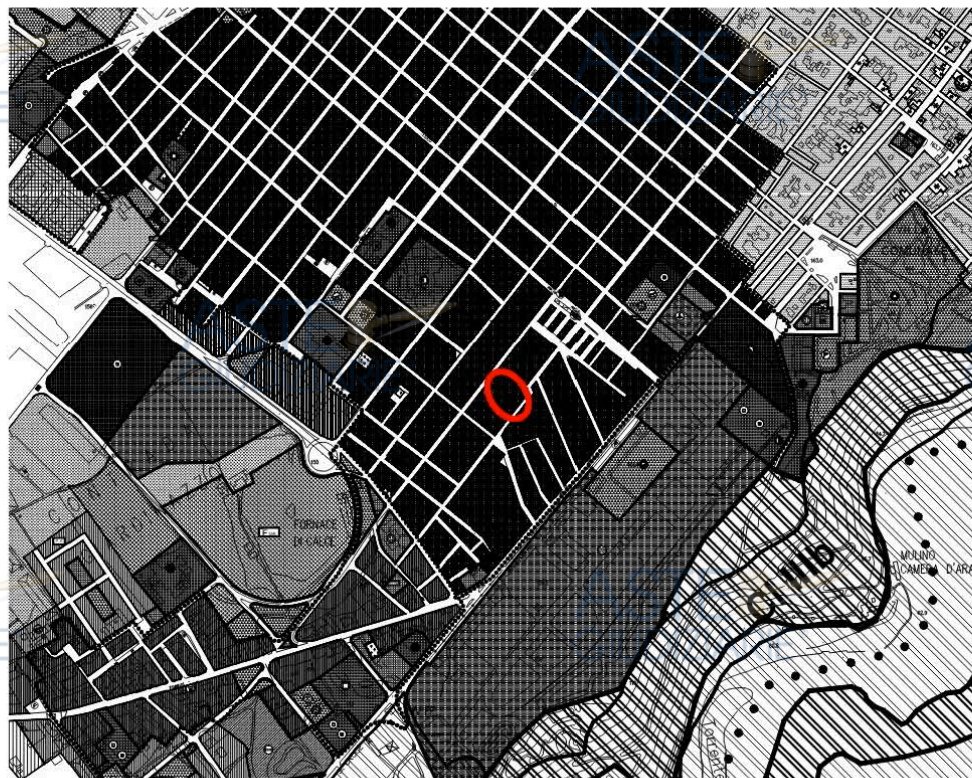


Immagine 1 - Stralcio della Tav.6 scala 1/10000 del P.R.G. del Comune di Vittoria con individuazione del lotto



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

**Art. 21 Z.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 materne, scuole elementari e medie, queste potranno essere consentite 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, 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 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 sistemate 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 comparti 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 sistemate 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 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 accertare 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.**

Le planimetrie catastali e quelle urbanistiche non coincidono in quanto le planimetrie catastali risultano presentate in data 01/12/1987 e non aggiornate a seguito della presentazione della domanda (registrata in data [REDACTED] prot. n. [REDACTED]) di concessione in sanatoria delle opere di costruzione; in sede di sopralluogo si sono riscontrate sostanziali difformità tra lo stato di fatto e lo stato di progetto in quanto la scala circolare in ferro ubicata nel cavedio posteriore per accedere al piano primo (rappresentato come lastrico solare nella c.e. in sanatoria n. [REDACTED], di cui è presente il certificato di abitabilità, e come sottotetto non abitabile successivamente nella c.e. n. [REDACTED] dove veniva richiesta la realizzazione di una copertura a tetto con struttura in ferro e sovrastante manto di tegole) si trova all'ingresso e accede ad un appartamento destinato a civile abitazione, per il quale non risulta nessun titolo autorizzativo. Tali difformità sono meglio descritte al quesito l) 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 abitato dal signor [REDACTED] e la moglie [REDACTED].

**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.).**

//



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

//

**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 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 1/1.

**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 2 – Immagine satellitare con individuazione dell'immobile pignorato

- Indicazione del diritto pignorato:



Bene di proprietà del signor [REDACTED] per l'intero della piena proprietà.

**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

• Confini:

L'immobile confina a sud-est con via Giovanni Amendola e negli altri lati in aderenza con 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 essere 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.

Il lotto 6, sito nel Comune di Vittoria in via G. Amendola n.17, ricade nella zona B3 del P.R.G. definita "zona territoriale omogenea residenziale".

Trattasi catastalmente e urbanisticamente (come da c.e. in sanatoria n. [REDACTED] di cui è stato rilasciato certificato di abitabilità il [REDACTED]) di fabbricato costituito da un unico corpo di fabbrica ad una elevazione fuori terra oltre il casotto scala per accedere al lastrico solare; nello stato di fatto immobile composto da due piani fuori terra adibiti a civile abitazione.

L'intera struttura è realizzata con muratura portante in blocchi di arenaria da 25 cm (nella parete a sud-ovest al piano terra è stata realizzata una controparte in forati), il solaio del piano terra è di tipo piano in latero-cemento ad eccezione della copertura del vano adibito a ripostiglio/lavanderia realizzata a falda spiovente con travi in legno e perlinato e sovrastante manto di tegole, la copertura del piano primo è in travi lamellari con manto in perlinato, sovrastante strato di isolante in lana di roccia e manto di tegole, ad eccezione della cucina la cui copertura è realizzata con pannelli isolanti in isolpack, gli infissi sono in alluminio a taglio termico con vetro singolo.

Dalla via Amendola dal civico 17 si accede ad un soggiorno dove è ubicata la scala a chiocciola per salire al piano primo destinato a zona giorno; di fronte l'accesso a un disimpegno che immette alla zona notte: due letti e un bagno che ricevono luce e aria da un cavedio; la sala da pranzo in fondo trasformata in camera da letto e il cucinino in ripostiglio/lavanderia entrambi serviti da un secondo cavedio interno.

Dalla scala si accede al piano primo adibito interamente a zona giorno, con un grande salone, che si affaccia su una terrazza sulla via Amendola, una cucina, un bagno e un piccolo terrazzino dove è installata la caldaia. Non è possibile rimuovere le barriere architettoniche in quanto al piano primo si accede attraverso una scala a chiocciola.

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

Relativamente agli impianti tecnici si espone quanto segue:

- 1) Impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria: caldaia marca Vaillant mod. ATMO MAG MINI IT11-0/0 e radiatori in alluminio;
- 2) Impianto di raffrescamento: installazione uno split aria-aria marca DAEWOO di 18000 btu/h;
- 3) Allaccio alle pubbliche reti idrica e fognaria;
- 4) Impianti ad energia rinnovabile: nessuno;
- 5) Impianto elettrico: contratto della luce di tipo domestico residenziale;
- 6) Barriere architettoniche: non si possono eliminare.



**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 dal signor [REDACTED] che vi abita con la moglie [REDACTED].

**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

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).**

//

**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**

<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.



(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] gravante sul lotto 6 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 Ragusa 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] gravante sul lotto 6 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 6 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)**

Lo stato di fatto dell'immobile non è conforme al progetto depositato presso il Comune di Vittoria.

Dalla comparazione delle planimetrie, si nota che l'immobile, come già ampiamente descritto, ha subito delle modifiche anche di tipo strutturale.

Al piano terra la scala, prevista nello stato di progetto nel cavedio più interno, è stata ricavata nel salotto e al piano primo, da lastrico solare, è stata realizzata una sopraelevazione non autorizzata.

Per sanare l'abuso occorrerebbe, ai sensi dell'art.14 della Legge Regionale 16/2016 "Recepimento con modifiche dell'art.36 "Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità" del DPR 380/01", che l'intervento risultasse conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda; si renderebbero necessari degli adeguamenti strutturali per il piano terra che risulta, senza nessun tipo di autorizzazione, sovraccaricato del peso di una sopraelevazione; ancora, secondo la normativa vigente andrebbe prevista una superficie per parcheggi non inferiore a 1 mq per ogni 20 mc di volume edificato.



Non risultano calcoli depositati al Genio Civile, come da riscontro nota prot. n. [REDACTED] del [REDACTED] rif. [REDACTED]

Si ritiene necessaria la demolizione del piano primo e il ripristino dello stato dei luoghi alla c.e. in sanatoria n. [REDACTED] (costi stimati circa 20.000,00 €).

Il piano terra, pregiudicato dal peso di una sopraelevazione, non può essere considerato abitabile.

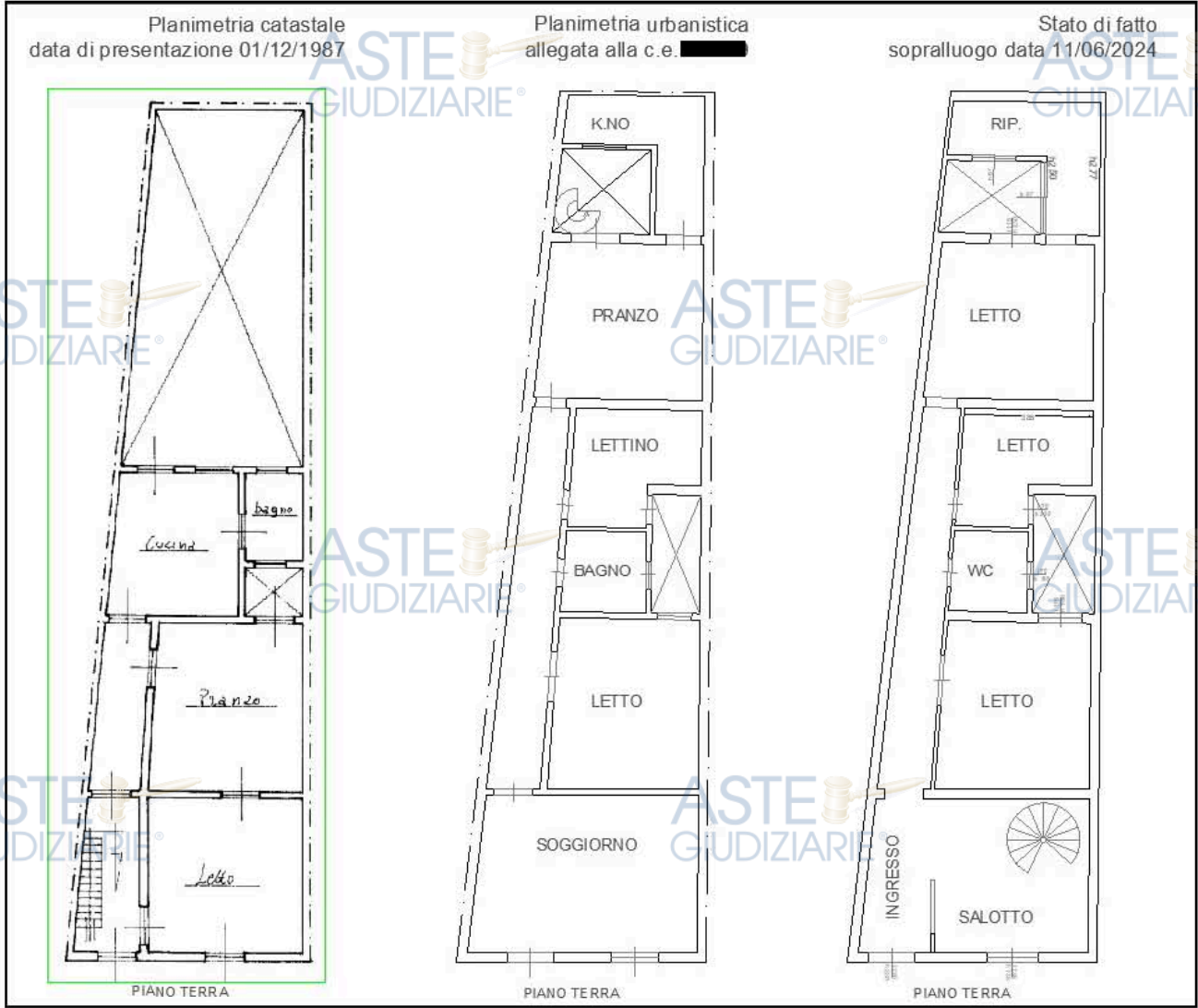


Immagine 3. Comparazione planimetria catastale, stato di progetto e stato di fatto PIANO TERRA

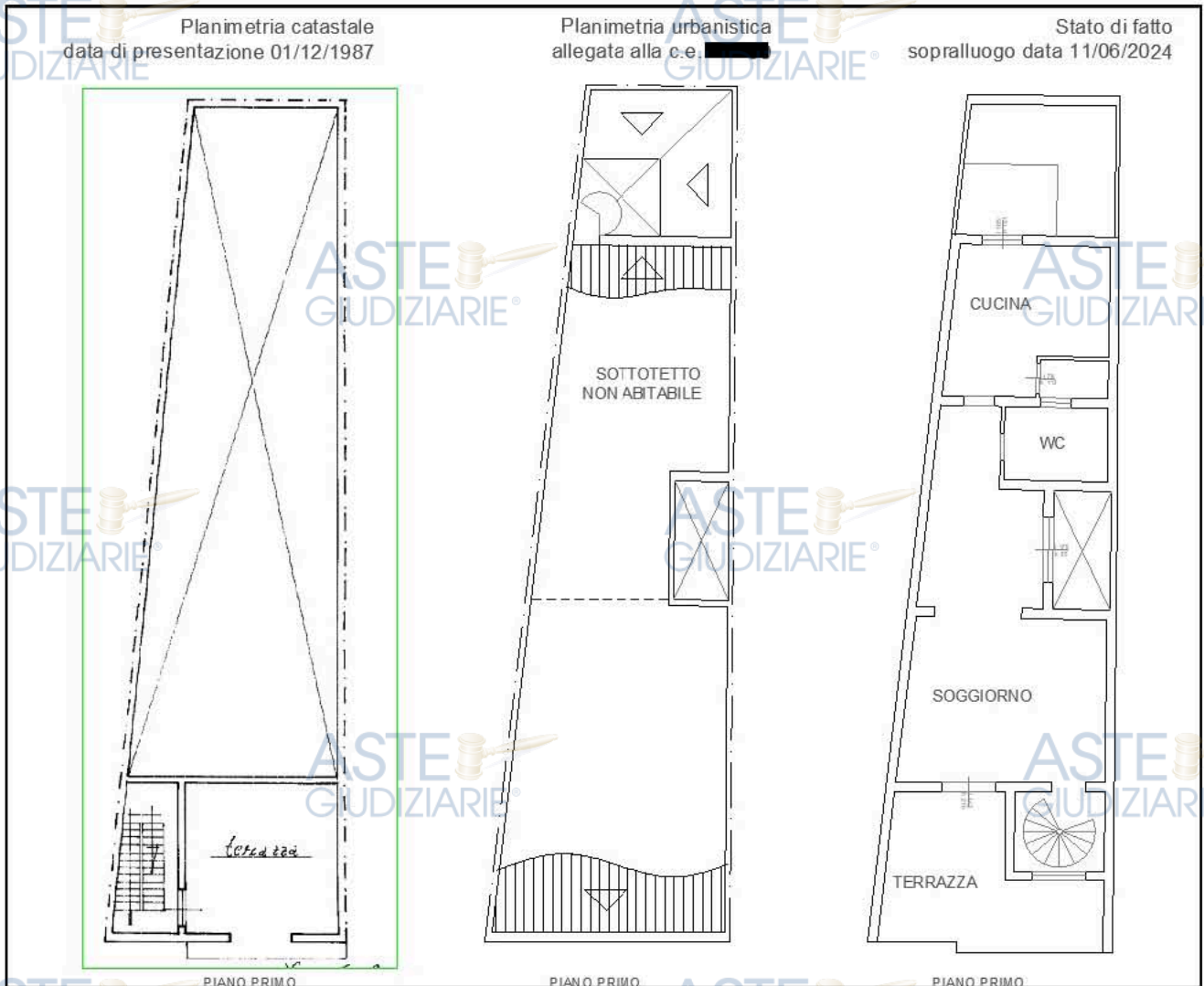


Immagine 4. Comparazione planimetria catastale, stato di progetto e stato di fatto PIANO PRIMO

**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	€ 200,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 450,00</b>

Tabella 2

**h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:**

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati;  
illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione;  
segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o 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.

Dell'immobile, per quanto sopra ampiamente descritto, verrà stimato il piano terra come abitazione e il piano primo come lastrico solare, in quanto necessario il ripristino dello stato dei luoghi perché, qualora l'intervento fosse conforme alla normativa vigente, si renderebbero indispensabili adeguamenti strutturali per il piano terra con costi elevati non quantificabili in questa fase, adeguamenti normativi relativi al parcheggio e ai cavedi, nonché sanzioni da versare al Comune.

#### **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 lorda PT	SL = 109,50 mq	100%	SLc = 109,50 mq	comprensiva del 100% dei muri perimetrali verso esterno e del 50% dei muri perimetrali in comunione con altra ditta
SUPERFICI DI ORNAMENTO				
Cavedio	SC = 9,72 mq	10%	SCc = 0,97 mq	Applicabile fino a 25 mq, oltre si applica il 2%
Lastrico solare	SLS = 98,50	25%	SLSc = 13,60 mq	Applicabile fino a 25 mq, oltre si applica il 10%
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>SUP<sub>COMM</sub> = 124 mq</b>	

#### **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 scelto 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 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.

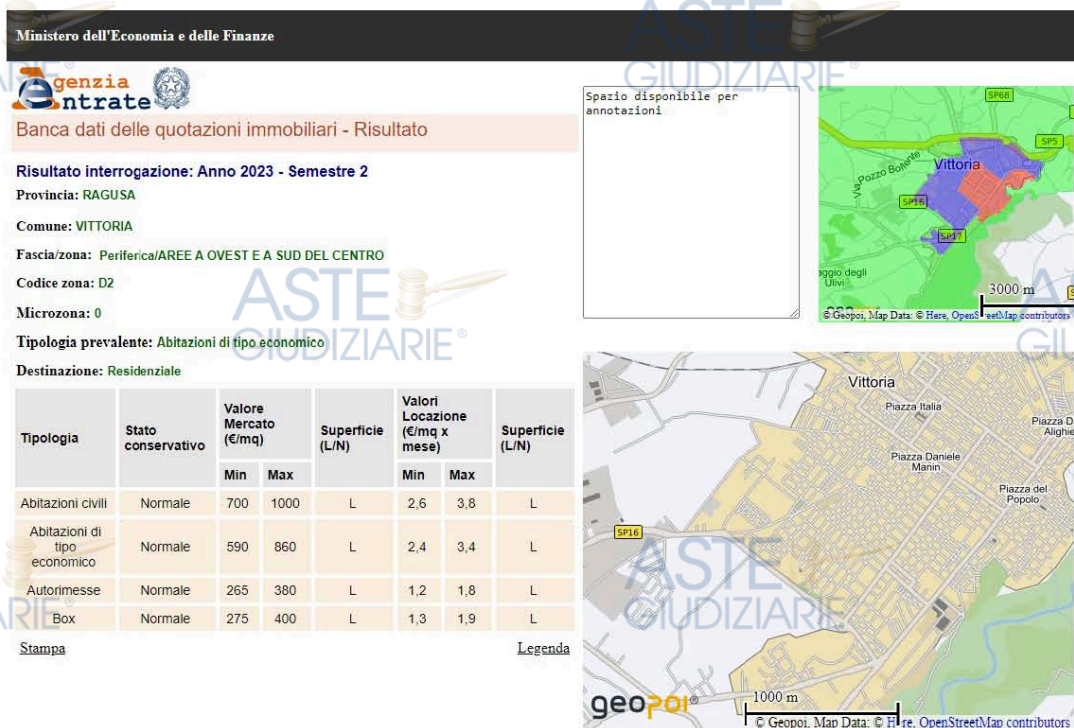


Immagine 5 – Banca dati OMI

A seguito delle osservazioni da parte del consulente tecnico della parte eseguita, 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
ORIENTAMENTO	ORI	Sud/Est Est Sud	1,00
ESPOSIZIONE	ESP	Su due lati	1,00
AFFACCIO	AFF	Su strada	1,00
TAGLIO	TAG	> 100 mq con 1 bagno	0,90
BALCONI	BAL	Con terrazzo	1,10
DISTRIBUZIONE	DIS	Normale	1,00
LUMINOSITA'	LUM	Normale	1,00
VETUSTA'	VET	Ristrutturato	1,00
FINITURA	FIN	Ordinaria	1,00
MANUTENZIONE IMMOBILE	MAN	Normale	1,00
MANUTENZIONE STABILE		Normale	1,00
RISCALDAMENTO	RIS	Autonomo	1,05
LOCAZIONE	LOC	Libero	1,00
STABILE	STA	Civile	1,00
PARCHEGGIO	PAR	Normale	1,00
TRASPORTI	TRAS	Nella media della zona	1,00
TRAFFICO	TRAF	Normale	1,00
ZONA	ZON	Nella media della zona	1,00
<b>COEFFICIENTE CORRETTIVO TOTALE (**)</b>			<b>1,039</b>

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



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>1,039 =</u>
Valore di mercato corretto per mq	810,42 €/mq
Nuova superficie commerciale	<u>124,00 mq =</u>
<b>VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE</b>	<b>100'492,08 €</b>
Spese complessive indicate nella precedente relazione	20.450,00 €
Spese per correzione del tipo mappale con PREGEO	600,00 €
Valore immobile decurtato delle spese	80'852,50 €
Abbattimento forfettario del 15%	12'006,31 €
<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 6</b>	<b>68'035,77 €</b>

Il valore più probabile di mercato dell'immobile identificato come Lotto 6 arrotondato è valutato in

**€ 68.000,00 (euro sessantottomila/00).**

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

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.

#### **4. ELENCO ALLEGATI**

- allegato 1: Relazione priva di riferimenti Lotto 6
- allegato 2.1: Visura storica Lotto 6 (f.221 p.IIIa 413 sub 1)
- allegato 2.2: Visura storica Lotto 6 (f.221 p.IIIa 413 sub 2)
- allegato 3: Ispezione ipotecaria per immobile Lotto 6
- allegato 4.1: Planimetria catastale piano terra
- allegato 4.2: Planimetria catastale piano primo
- allegato 5: Estratto di mappa foglio 221
- allegato 6: Rilievo planimetrico Lotto 6
- allegato 7: Richiesta accesso atti
- allegato 8: Concessione edilizia in sanatoria n. [REDACTED]
- allegato 9: Certificato di abitabilità
- allegato 10: Tavola allegata alla c.e.
- allegato 11: Comunicazioni accesso
- allegato 12: Verbale di sopralluogo
- allegato 13: Accesso atti Genio Civile
- allegato 14: Riscontro nota atti Genio Civile

SCHEDA SINTETICA LOTTO 6

E.I. 3/2022 –

ceduta a

contro

in persona del legale rappresentante

**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

Giudice: Dott. Antonio Pianoforte

Custode Giudiziario: Avv. Maria Arezzo

Esperto del procedimento: Ing. Adriana Vernuccio

Diritto	Il cespite appartiene per l'intero della piena proprietà a , nato a , l'.
Bene	<p>Il lotto 6, sito nel Comune di Vittoria in via G. Amendola n.17, ricade nella zona B3 del P.R.G. definita "zona territoriale omogenea residenziale".</p> <p>Trattasi catastalmente e urbanisticamente (come da c.e. in sanatoria n. di cui è stato rilasciato certificato di abitabilità il ) di fabbricato costituito da un unico corpo di fabbrica ad una elevazione fuori terra oltre il casotto scala per accedere al lastrico solare; nello stato di fatto immobile composto da due piani fuori terra adibiti a civile abitazione.</p> <p>L'intera struttura è realizzata con muratura portante in blocchi di arenaria da 25 cm (nella parete a sud-ovest al piano terra è stata realizzata una controparte in forati), il solaio del piano terra è di tipo piano in latero-cemento ad eccezione della copertura del vano adibito a ripostiglio/lavanderia realizzata a falda spiovente con travi in legno e perlinato e sovrastante manto di tegole, la copertura del piano primo è in travi lamellari con manto in perlinato, sovrastante strato di isolante in lana di roccia e manto di tegole, ad eccezione della cucina la cui copertura è realizzata con pannelli isolanti in isolpack, gli infissi sono in alluminio a taglio termico con vetro singolo.</p> <p>Dalla via Amendola dal civico 17 si accede ad un soggiorno dove è ubicata la scala a chiocciola per salire al piano primo destinato a zona giorno; di fronte l'accesso a un disimpegno che immette alla zona notte: due letti e un bagno che ricevono luce e aria da un cavedio; la sala da pranzo in fondo trasformata in camera da letto e il cucinino in ripostiglio/lavanderia entrambi serviti da un secondo cavedio interno.</p> <p>Dalla scala si accede al piano primo adibito interamente a zona giorno, con un grande salone, che si affaccia su una terrazza sulla via Amendola, una cucina, un bagno e un piccolo terrazzino dove è installata la caldaia.</p> <p>Non è possibile rimuovere le barriere architettoniche in quanto al piano primo si accede attraverso una scala a chiocciola.</p> <p>Le condizioni dell'immobile, sia esternamente che internamente, sono molto</p>



	<p>buone.</p> <p>Relativamente agli impianti tecnici si espone quanto segue:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria: caldaia marca Vaillant mod. ATMO MAG MINI IT11-0/0 e radiatori in alluminio;</li><li>2) Impianto di raffrescamento: installazione uno split aria-aria marca DAEWOO di 18000 btu/h;</li><li>3) Allaccio alle pubbliche reti idrica e fognaria;</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: non si possono eliminare.</li></ol>																														
Ubicazione	<p>Comune di Vittoria (RG) – Via Amendola n°17</p> <p>Coordinate geografiche: 36°56'35"N 14°31'38"E</p>																														
Titolarità	<p>Il cespite pignorato appartiene per l'intero della piena proprietà a [REDACTED], nato a [REDACTED] l'[REDACTED], in virtù dell'atto di donazione dell'[REDACTED] a rogito Notaio [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED]</p>																														
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"><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 6 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 6 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 6 più beni omissis.</li></ul>																														
Dati Catastali	<table><tr><th>Comune</th><th>Foglio</th><th>P.lla</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><tr><td>Vittoria</td><td>221</td><td>413</td><td>1</td><td>1</td><td>A/3</td><td>2</td><td>4 vani</td><td>78 mq</td><td>184,48</td></tr><tr><td>Vittoria</td><td>221</td><td>413</td><td>2</td><td></td><td>F/5</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	Comune	Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consist.	Sup. Cat. (mq)	Rend. (€)	Vittoria	221	413	1	1	A/3	2	4 vani	78 mq	184,48	Vittoria	221	413	2		F/5				
Comune	Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consist.	Sup. Cat. (mq)	Rend. (€)																						
Vittoria	221	413	1	1	A/3	2	4 vani	78 mq	184,48																						
Vittoria	221	413	2		F/5																										

Lotto	Lotto 6
Occupazione	L'immobile è abitato dal signor [REDACTED] e la moglie [REDACTED].
Completezza documentazione ex art.567, c.2	La documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità e abusi	<p>Le planimetrie catastali e quelle urbanistiche non coincidono in quanto le planimetrie catastali risultano presentate in data 01/12/1987 e non aggiornate a seguito della presentazione della domanda (registrata in data [REDACTED] prot. n. [REDACTED]) di concessione in sanatoria delle opere di costruzione; in sede di sopralluogo si sono riscontrate sostanziali difformità tra lo stato di fatto e lo stato di progetto in quanto la scala circolare in ferro ubicata nel cavedio posteriore per accedere al piano primo (rappresentato come lastrico solare nella c.e. in sanatoria n. [REDACTED], di cui è presente il certificato di abitabilità, e come sottotetto non abitabile successivamente nella c.e. n. [REDACTED] dove veniva richiesta la realizzazione di una copertura a tetto con struttura in ferro e sovrastante manto di tegole) si trova all'ingresso e accede ad un appartamento destinato a civile abitazione, per il quale non risulta nessun titolo autorizzativo.</p> <p>Lo stato di fatto dell'immobile non è conforme al progetto depositato presso il Comune di Vittoria.</p> <p>Dalla comparazione delle planimetrie, si nota che l'immobile ha subito delle modifiche anche di tipo strutturale.</p> <p>Al piano terra la scala, prevista nello stato di progetto nel cavedio più interno, è stata ricavata nel salotto e al piano primo, da lastrico solare, è stata realizzata una sopraelevazione non autorizzata.</p> <p>Per sanare l'abuso occorrerebbe, ai sensi dell'art.14 della Legge Regionale 16/2016 "Recepimento con modifiche dell'art.36 "Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità" del DPR 380/01", che l'intervento risultasse conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda; si renderebbero necessari degli adeguamenti strutturali per il piano terra che risulta, senza nessun tipo di autorizzazione, sovraccaricato del peso di una sopraelevazione; ancora, secondo la normativa vigente andrebbe prevista una superficie per parcheggi non inferiore a 1 mq per ogni 20 mc di volume edificato.</p> <p>Non risultano calcoli depositati al Genio Civile, come da riscontro nota prot. n. [REDACTED] del [REDACTED] rif. [REDACTED].</p> <p>Si ritiene necessaria la demolizione del piano primo e il ripristino dello stato dei luoghi alla c.e. in sanatoria n. [REDACTED] (costi stimati circa 20.000,00 €).</p> <p><u>Il piano terra, pregiudicato dal peso di una sopraelevazione, non può essere considerato abitabile.</u></p>
Immobile insanabile	Vedi punto precedente
Titolarità Urbanistica	Manca titolo autorizzativo
Agibilità/Abitabilità	L'immobile non possiede certificato di agibilità.
Spese di bonifica/smaltimento	Gli attuali proprietari provvederanno a rimuovere le cose mobili presenti.



cose mobili	
Divisibilità	L'immobile è pignorato per intero.
Valore di Mercato	100.492,08 €
Valore di Vendita Forzata	68.000,00 €
Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)	68.000,00 €
Valore del Canone di Mercato	//
Vendibilità e motivo	Il cespite pignorato non è di immediato utilizzo in quanto la sopraelevazione del piano terra è sprovvista di titolo autorizzativo e il piano terra, inficiato del peso del piano primo, non è abitabile.
Vincoli	<u>VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex D. Lgs 42/2004:</u> Non risultano vincoli di alcun tipo.  <u>VINCOLI DA P.R.G.</u> 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
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 € 450,00)
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni e trascrizioni per il compendio pignorato  <ul style="list-style-type: none"> <li>• ISCRIZIONE del [REDAZIONE] Reg. Part. [REDAZIONE] Reg. Gen. [REDAZIONE] - <u>IPOTECA GIUDIZIALE</u> derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDAZIONE] con sede in [REDAZIONE] in forza di atto giudiziario del [REDAZIONE] rep. [REDAZIONE] Tribunale di Ragusa per la somma complessiva di € 465.000,00 di cui sorte capitale € 346.559,61 contro [REDAZIONE] gravante sul lotto 6 più beni omissis;</li> </ul>

	<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 € 770.000,00 di cui sorte capitale € 514.784,57 contro [REDACTED] gravante sul lotto 6 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 6 più beni omissis.</li></ul>
--	--

<b>Descrizione</b>	<p>Il lotto 6, sito nel Comune di Vittoria in via G. Amendola n.17, ricade nella zona B3 del P.R.G. definita "zona territoriale omogenea residenziale". Trattasi catastalmente e urbanisticamente (come da c.e. in sanatoria n. [REDACTED] di cui è stato rilasciato certificato di abitabilità il [REDACTED]) di fabbricato costituito da un unico corpo di fabbrica ad una elevazione fuori terra oltre il casotto scala per accedere al lastrico solare; nello stato di fatto immobile composto da due piani fuori terra adibiti a civile abitazione.</p> <p>L'intera struttura è realizzata con muratura portante in blocchi di arenaria da 25 cm (nella parete a sud-ovest al piano terra è stata realizzata una controparte in forati), il solaio del piano terra è di tipo piano in latero-cemento ad eccezione della copertura del vano adibito a ripostiglio/lavanderia realizzata a falda spiovente con travi in legno e perlinato e sovrastante manto di tegole, la copertura del piano primo è in travi lamellari con manto in perlinato, sovrastante strato di isolante in lana di roccia e manto di tegole, ad eccezione della cucina la cui copertura è realizzata con pannelli isolanti in isopack, gli infissi sono in alluminio a taglio termico con vetro singolo.</p> <p>Dalla via Amendola dal civico 17 si accede ad un soggiorno dove è ubicata la scala a chiocciola per salire al piano primo destinato a zona giorno; di fronte l'accesso a un disimpegno che immette alla zona notte: due letti e un bagno che ricevono luce e aria da un cavedio; la sala da pranzo in fondo trasformata in camera da letto e il cucinino in ripostiglio/lavanderia entrambi serviti da un secondo cavedio interno.</p> <p>Dalla scala si accede al piano primo adibito interamente a zona giorno, con un grande salone, che si affaccia su una terrazza sulla via Amendola, una cucina, un bagno e un piccolo terrazzino dove è installata la caldaia.</p> <p>Non è possibile rimuovere le barriere architettoniche in quanto al piano primo si accede attraverso una scala a chiocciola.</p> <p>Le condizioni dell'immobile, sia esternamente che internamente, sono molto buone.</p> <p>Relativamente agli impianti tecnici si espone quanto segue:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria: caldaia marca Vaillant mod. ATMO MAG MINI IT11-0/0 e radiatori in alluminio;</li><li>2) Impianto di raffrescamento: installazione uno split aria-aria marca DAEWOO di 18000 btu/h;</li></ol>
--------------------	--



		3) Allaccio alle pubbliche reti idrica e fognaria; 4) Impianti ad energia rinnovabile: nessuno; 5) Impianto elettrico: contratto della luce di tipo domestico residenziale; Barriere architettoniche: non si possono eliminare.		
<b>Destinazione</b>			<b>Civile abitazione</b>	
<b>CARATTERISTICHE</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Sup</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Commerciale</b>
		[m²]	[-]	[m²]
Superficie lorda PT		109,50	1	109,50
Cavedio		9,72	0,10	0,972
Lastrico solare		98,50	0,25	13,60
Superficie totale commerciale				124,00
Valore di Mercato				100.492,08 €
Spese decurtate				20.450,00 €
Valore di stima di VENDITA FORZATA comprensivo dell'abbattimento forfettario del 15%				68.000,00 €
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)				//



Ingresso – Salotto Piano Terra





Letto PT



Bagno PT



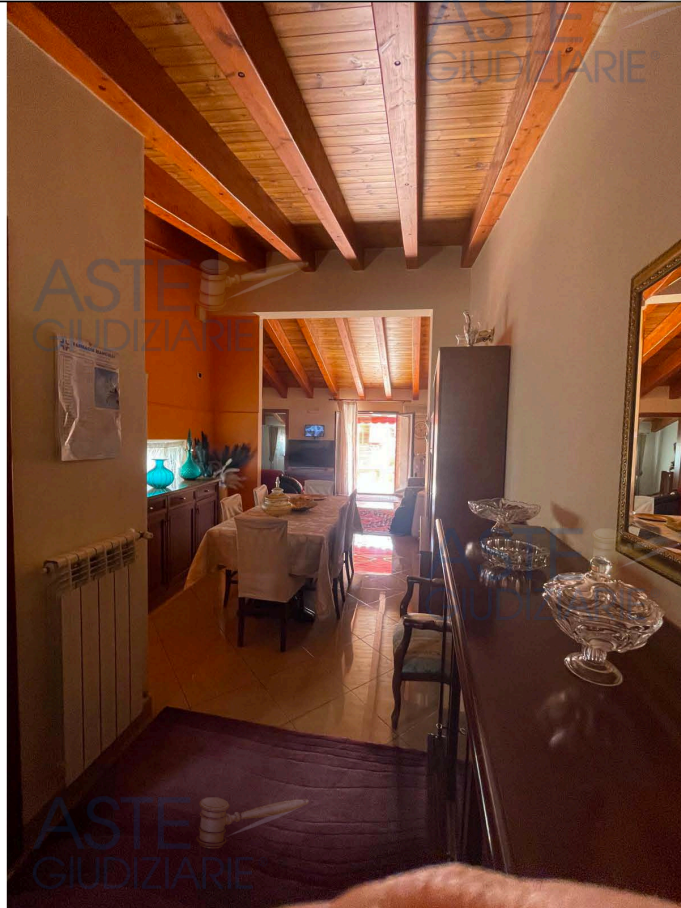


Letto PT



Ripostiglio PT





Piano primo



Piano primo





Cucina PP

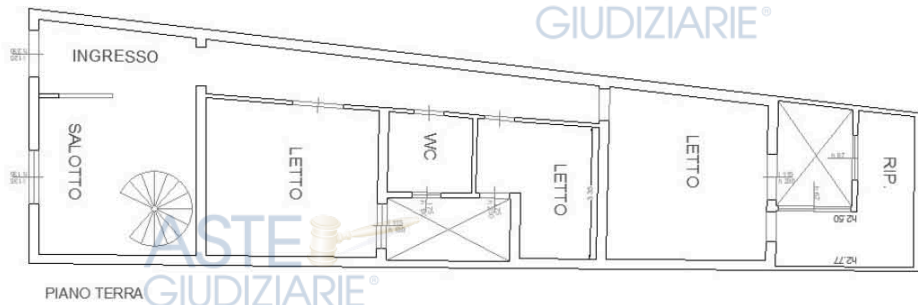


Terrazzo piano primo

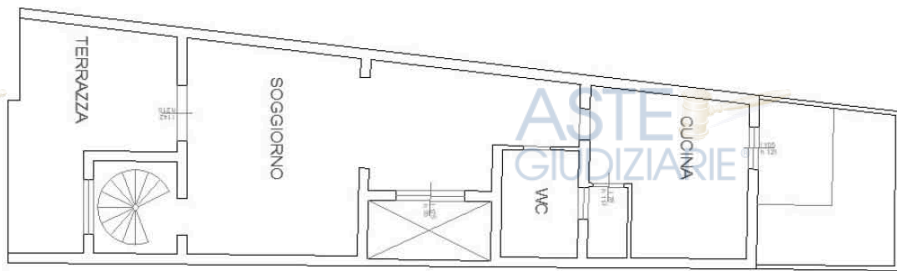


Esterno



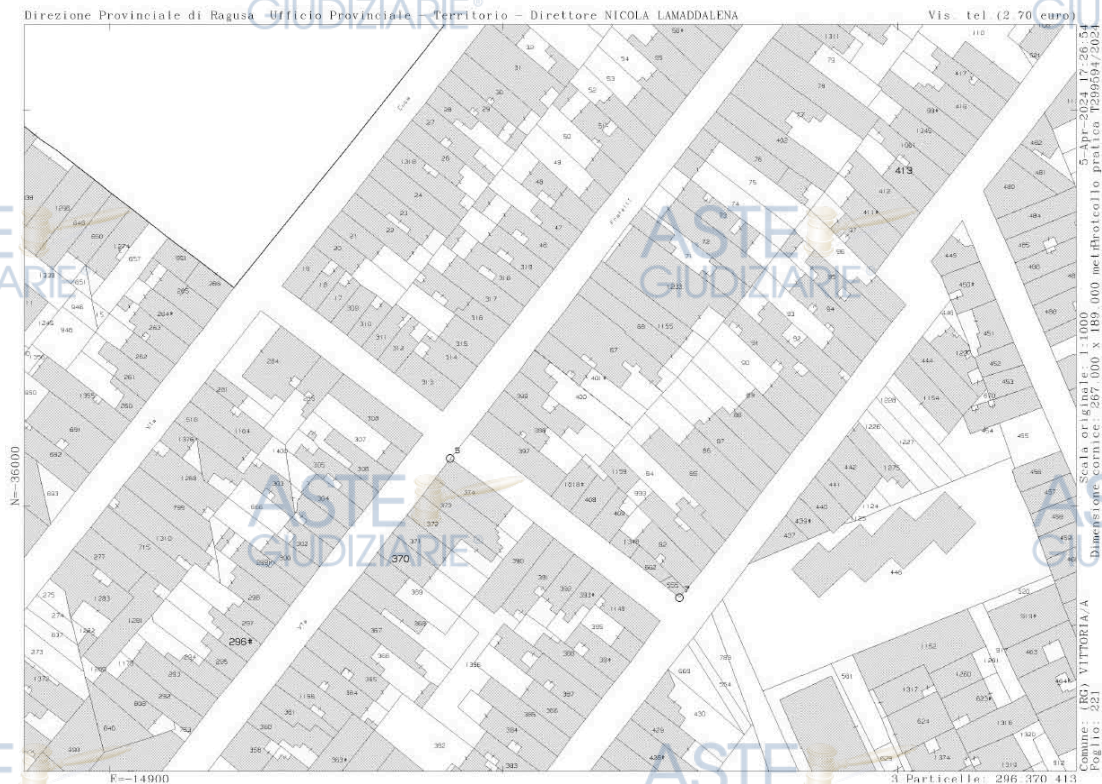


PIANO TERRA



PIANO PRIMO

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



Estratto di mappa



Immagine satellitare con individuazione dell'immobile pignorato

Con la presente relazione, composta da n°34 pagine e n°14 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

