

ARCH. SALVATORE FIDONE

Via Passogatta 18/A

97015 – Modica (RG)

architettofidone@gmail.com

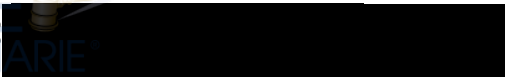
salvatore.fidone@archiworldpec.it

Iscr. Ordine degli Architetti di Ragusa n. 834

3337424586

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Procedura esecutiva immobiliare R.g. 54/2025

G.E.: 

Beni oggetto di stima:

Appartamento sito a Vittoria (RG),

Via Pietro Calamandrei snc

Foglio 221, Particella 1, Subalterno 85

ALLEGATO N.4



SCHEDA SINTETICA

Lotto UNICO

Esec. 54/2025 contro [REDACTED] Giudice Dott. [REDACTED] Custode Giudiziario Dott./Avv. GAETANO ALESSANDRELLO Esperto del procedimento: ARCH. SALVATORE FIDONE	
Diritto	Diritto piena proprietà per immobile appartenente al lotto unico.
Bene	Immobile per civile abitazione, appartamento.
Ubicazione	Vittoria (RG), Via Pietro Calamandrei n°86, Scala D, interno 4, 2° piano.
Titolarità	Atto di compravendita Reg. Part 5213 - Reg. Gen 6450 Rogato dal Dott. Di Matteo Maria, Repertorio 10434 del 08/04/1992
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica di continuità nel ventennio, con ispezione ipotecaria RG 53517 del 24/09/2025
Dati Catastali	Comune di Vittoria, foglio 221, particella 1, subalterno 85, piano s1-2 classe 3, vani 7, rendita € 379,60
Lotto	Lotto unico
Occupazione	Occupato da entrambi i [REDACTED]
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa
Irregolarità e Abusi	Si riscontrano lievi difformità urbanistiche e catastali sanabili
Immobile insanabile	NO

Titolarità Urbanistica	Concessione Edilizia n°280 del 13/06/1989 Concessione Edilizia n°281 del 13/06/1989 Concessione Edilizia n°285 del 24/06/1991 Concessione Edilizia n°286 del 24/06/1991 Concessione Edilizia n°384 del 02/09/1991 Concessione Edilizia n°039 del 42/01/1992
Agibilità/Abitabilità	certificato di abitabilità prot. 179 del 25/05/1992
Spese di bonifica/ smaltimento cose mobili	Circa €2.600,00
Divisibilità	NO
Valore di Mercato	€ 87.165,50
Valore di Vendita Forzata	€ 71.880,70
Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)	€ 84.565,50
Valore del Canone di Mercato	NON PREVISTO
Vendibilità e motivo	Immobile residenziale in quartiere periferico di Vittoria in buono stato
Vincoli	Nessuno
Edilizia agevolata	NO
Oneri	NO
APE/CDU (già detratti dal valore di stima)	NO
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	TRASCRIZIONE del 29/04/1992, atto di compravendita tra vivi, reg. particolare 5213, reg. generale 6450, pubblico ufficiale Di Matteo Maria, repertorio 10434 del 08/04/1992, acquirente Capitina Giuseppe, nato a Comiso il 20/05/1962;

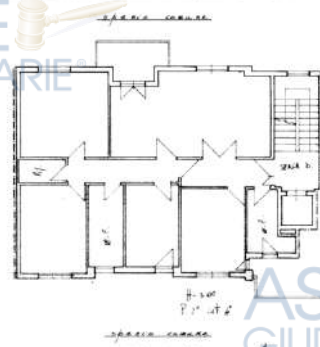
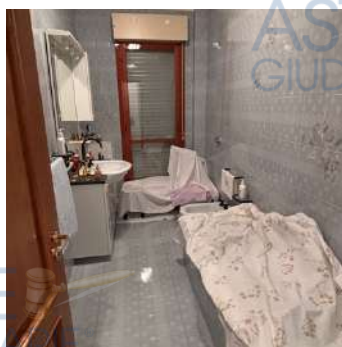
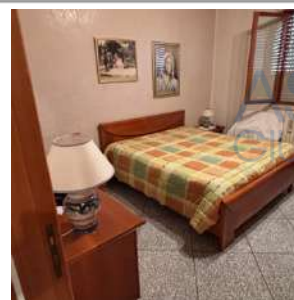
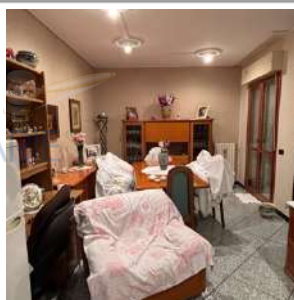
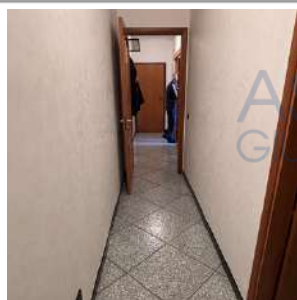
	ISCRIZIONE del 15/02/2008, reg. particolare 785, reg. generale 3520, pubblico ufficiale Di Matteo Maria, repertorio 64919/14976 del 08/02/2008, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; ISCRIZIONE del 28/03/2008, reg. particolare 1552, reg. generale 6643, pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE, repertorio 29621/2007 del 29/02/2008, ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del DPR 602/1973 – Annotazione n.1322 del 21/05/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE); TRASCRIZIONE del 03/04/2025, reg. particolare 3948, reg. generale 5312, pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA, repertorio 417 del 18/02/2025, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.		

SCHEDA IMMOBILE

Lotto UNICO

Descrizione	Appartamento al secondo piano di un complesso residenziale, con box auto al piano sottostrada, in buono stato di conservazione, con due camere da letto, cucina abitabile, soggiorno, ripostiglio, un bagno, un bagno lavanderia, due balconi; ascensorato.			
Destinazione	Abitazione			
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	Indice	Sup. Commerc. (m²)
Superficie principale		120,00		

Superficie balconi	SUB	9,30	
Superficie terrazzo	SUT		
Superficie pertinenze	SUP	16,00	
Superficie commerciale (SUP)		m ²	
Valore di Mercato		87.165,50	
Valore di stima di VENDITA FORZATA		71.880,70	
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)		NO	



La presente relazione estimativa è stata redatta dal sottoscritto, Dott. Arch. Salvatore Fidone, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Ragusa al n. 834, in esecuzione dell'incarico ricevuto dal Tribunale di Ragusa dal Giudice Dott. Carlo Di Cataldo al fine della determinazione dell'attuale valore di mercato dei beni immobili, di proprietà del soggetto esecutato:



In riferimento all'Atto di pignoramento immobiliare trascritto il 03/04/2025 al n° 3948 di formalità, contro [redacted] ed a favore della società PRISMA SPV S.

Il credito scaturisce da un contratto di mutuo fondiario concesso con atto del Notaio Dr. Maria Di Matteo, rogato il 08/02/2008, Rep. n. 64919, rac. 14976, reg.to il 15/02/2008 al n. 579.

Gli immobili oggetto di pignoramento, in virtù del sopra menzionato atto di pignoramento sono i seguenti:

- Abitazione di tipo economico in Comune di Vittoria (RG), Via Pietro Calamandrei, censito all'NCEU del suddetto comune al foglio 221, particella 1, subalterno 85, piano S1-2, classe 3, vani 7, rendita Euro 379,60

I sopra identificati immobili sono catastalmente intestati [redacted] mentre sull'atto di mutuo fondiario, con iscrizione dell'ipoteca volontaria del 15/02/2008, reg. particolare 785, reg. generale 3520, viene indicata come parte Finanziata anche la coniuge [redacted]. La particella n. 1 sub. 85 è stata c [redacted] 67.6/1991 ed

intestata a SUD IMMOBILIARE S.P.A. (CF 00788770881), la quale vende a [REDACTED] con Atto di Compravendita del 08/04/1992, Repertorio 5.1/1992 in atti dal 29/04/1998; Sono presenti diversi interventi di Variazione Toponomastica di carattere irrilevante.

Si nota invece che, nella sezione Classamento dell'immobile della visura catastale storica dell'immobile elaborata dal sottoscritto in data 12/09/2025, vi è una annotazione di immobile indicante GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE.

La superficie totale risulta di 143 mq, escluse aree scoperte 141 mq; nell'indicazione dei piani vengono indicati S1 e 2, quindi la rimessa al piano - 1 sottostrada e l'appartamento al secondo piano.

In data 28/10/2016 è stata presentata una richiesta di ridefinizione del classamento per diversa distribuzione degli spazi interni. L'ultimo aggiornamento risale al 08/05/2020 dal quale è stata attribuita la situazione attuale rilevabile dal sopra esposto prospetto.

In seguito all'acquisizione della citata documentazione è stata effettuata la verifica della titolarità delle quote di proprietà, dei beni oggetto di pignoramento e, come precedentemente riportato, catastalmente l'immobile risulta di proprietà del Sig. [REDACTED] mentre il Mutuo Fondiario risulta cointestato con la c [REDACTED]

Gli immobili sono stati visionati nel corso dell'accesso effettuato in data 23/05/2025, preventivamente comunicati alle parti a mezzo raccomandata.

Il primo accesso ai luoghi è stato effettuato assieme al C.G. Avv. Gaetano Alessandrello ed in tale occasione il sottoscritto ha preso visione degli immobili oggetto del pignoramento, sono stati verificati i confini con le proprietà limitrofe, la tipologia di struttura oggetto di pignoramento, la destinazione e le vie di accesso.

Sono stati inoltre effettuati i primi rilievi metrici e fotografici. Il sottoscritto, con istanza prot. 49135 del 22/07/2025, ha acquisito le informazioni tecniche necessarie per la predisposizione dell'elaborato peritale nel corso dell'accesso agli atti, eseguito in data 05/09/2025, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, ed ha prelevato visure e planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate e del Territorio.

In occasione del primo accesso il C.G. ha provveduto ad informare il debitore esecutato della possibilità di potere interrompere la prosecuzione dell'iter avviato con la procedura esecutiva ed ha consegnato l'informativa per il debitore.

In tale occasione gli esecutati hanno collaborato alle operazioni peritali supportando i professionisti durante le fasi di rilievo presso le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Il sottoscritto ha provveduto successivamente alla verifica dell'atto di pignoramento ed al confronto con l'ispezione ipotecaria in atti ed ha verificato la piena coerenza degli immobili oggetto di pignoramento con gli immobili riportati nella nota di trascrizione del 03/04/2025 reg. gen. 5312 reg. particolare 3948.

Gli aspetti relativi ai gravami in capo ai soggetti esecutati ed ai relativi beni oggetto di pignoramento sono stati approfonditi nel corso della presente relazione al paragrafo: e) esistenza di formalità.

B). a - Completezza dei documenti in atti:

Il sottoscritto ha eseguito le operazioni peritali mediante il supporto della documentazione presente nel fascicolo e al fine di una esauriente verifica e trattazione dell'argomento ha eseguito le seguenti ricerche presso le amministrazioni pubbliche:

	Documentazione richiesta
Agenzia delle Entrate ufficio territorio	Visure catastali attuali e storiche ed estratti di mappa; richiesta planimetrie catastali.
Conservatoria del Registro, serv. Telematico.	Ispezione ipotecaria protocollo RG 53517 del 24/09/2025.
Comune di Vittoria	Visione del fascicolo edilizio;

B). b - Corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di espropriazione in relazione ai dati catastali ed ai registri immobiliari;

l'immobile risulta di proprietà del Sig. [REDACTED], pervenutogli con Atto di Compravendita del 08/04/199 [REDACTED], Voltura 3735.1/1992 in atti dal 29/04/1998.

Mediante il sopralluogo in campo, come precedentemente esposto, è stata verificata la rispondenza della documentazione catastale con la documentazione rilevata sui luoghi.

Si è effettuato un rilievo metrico e fotografico, rilevando una leggera difformità tra lo stato dei luoghi, gli elaborati della concessione edilizia e la planimetria catastale, che verranno meglio descritti nel paragrafo "descrizione degli immobili". È stato effettuato sopralluogo anche al box auto, ubicato al piano S1 ed anche degli spazi condominiali del complesso residenziale "Girasole" di cui l'immobile oggetto di pignoramento fa parte.

Le informazioni specifiche rilevate sono state descritte nel paragrafo "descrizione degli immobili" presente nella relazione specifica di seguito esposta;

B). c - Corrispondenza con le certificazioni catastali, ai dati indicati nell'atto di pignoramento, ed eventuali regolarizzazioni occorrenti;

Dal confronto tra l'atto di pignoramento e la relativa Iscrizione ipotecaria, il sottoscritto non ha rilevato discordanze, in entrambi i casi risultano come soggetti iscritti i Sig.ri [REDACTED] Gli immobili oggetto di pignoramento [REDACTED] a, Foglio 221, particella 1, subalterno 85.

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
	F	Proprietà per 1000/1000	VITTORIA(RG) VIA PIETRO CALAMANDREI Edificio B Scala D Interno 4 Piano S1 - 2	221	1	85	Zona 1 Cat.A/3	03	7 vani	Euro: 379,60	

> Intestati catastali

> 1-

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Classamento:

Rendita: Euro 379,60
Zona censuaria 1,
Categoria A/3^a, Classe 3, Consistenza 7 vani
Foglio 221 Particella 1 Subalterno 85

Indirizzo: VIA PIETRO CALAMANDREI Edificio B Scala D Interno 4 Piano S1 - 2

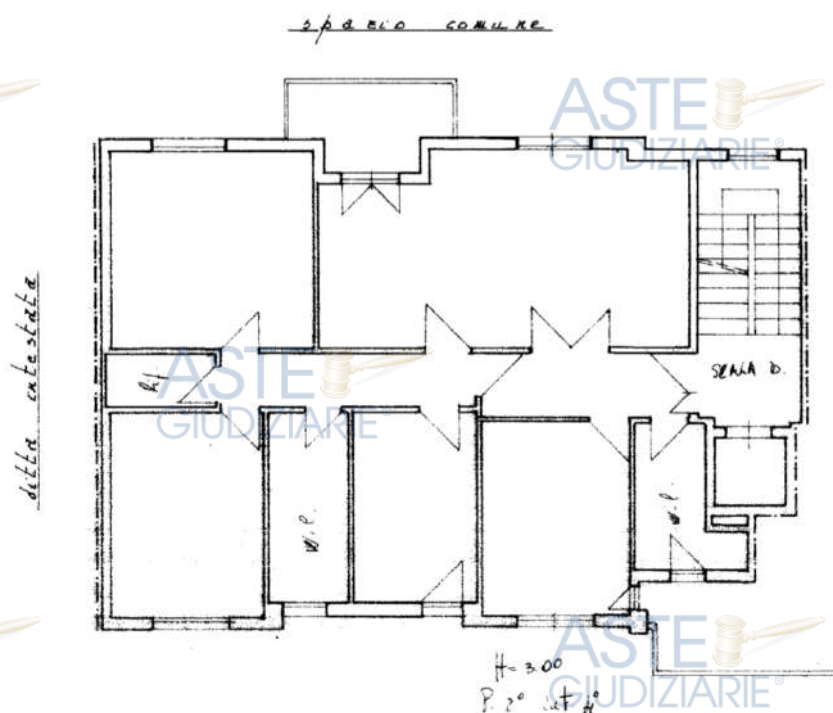
Dati di superficie: Totale: 143 m² Totale escluse aree scoperte ⁹: 141 m²

Annotazione di immobile: GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE

A seguire il CTU riporta uno stralcio della vigente mappa catastale in cui è evidenziata la particella del cespite in oggetto, ubicata in Via Pietro Calamandrei n°86.



A seguire si riporta uno stralcio della planimetria catastale attuale dell'immobile.



B). d - Note di trascrizione e titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti ed eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

Dall'ispezione ipotecaria del 24/09/2025 emerge che sull'immobile oggetto della presente sono state applicate le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 29/04/1992, atto di compravendita tra vivi, reg. particolare 5213, reg. generale 6450, pubblico ufficiale Di Matteo Maria, repertorio 10434 del 08/04/1992, acquirente [REDACTED], nato a [REDACTED];
- ISCRIZIONE del 15/02/2008, reg. particolare 785, reg. generale 3520, pubblico ufficiale Di Matteo Maria, repertorio 64919/14976 del 08/02/2008, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- ISCRIZIONE del 28/03/2008, reg. particolare 1552, reg. generale 6643, pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE, repertorio 29621/2007 del 29/02/2008, ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del DPR 602/1973 – Annotazione n.1322 del 21/05/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE);
- TRASCRIZIONE del 03/04/2025, reg. particolare 3948, reg. generale 5312, pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA, repertorio 417 del 18/02/2025, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Non sono presenti ulteriori trascrizioni o iscrizioni.

B). e - Verifica della sussistenza di diritti di comproprietà o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive all'atto di pignoramento.

Come accennato prece[bile oggetto di pignoramento viene acquistato solo dal Sig. [REDACTED] con atto di compravendita del [REDACTED] 992; Tuttavia il sig. [REDACTED] insieme con la moglie [REDACTED] [REDACTED] accende un mutuo [REDACTED] con atto del 08/02/20 [REDACTED] risultano per 1/2 ciascuno dell'immobile, come in effetti si riscontra sia sull'atto di pignoramento che sull'ispezione ipotecaria sopra citati.

Si allega, ispezione ipotecaria RG 53517 del 2025 ed ispezione RG 53518/5 del 2025.

B). f - Verifica della continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.

Tale aspetto è stato già analizzato nella precedente sezione D relative alle trascrizioni, da cui si evince che la continuità delle trascrizioni a partire dal 1992, anno di acquisto dell'immobile appena costruito dalla ditta appaltatrice che vende a [REDACTED].

C). a - Verifica, mediante acquisizione di informazioni da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Vittoria, sulla regolarità edilizia ed urbanistica dei fabbricati.

Con richiesta di accesso agli atti al Comune di Vittoria prot. 49135 del 22/07/2025, il sottoscritto ha preso visione del fascicolo urbanistico relativo alla costruzione dell'intero complesso residenziale "Il Girasole" di cui l'immobile oggetto della presente perizia fa parte.

L'immobile è stato realizzato con i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n°280 del 13/06/1989
- Concessione Edilizia n°281 del 13/06/1989
- Concessione Edilizia n°285 del 24/06/1991
- Concessione Edilizia n°286 del 24/06/1991
- Concessione Edilizia n°384 del 02/09/1991
- Concessione Edilizia n°039 del 42/01/1992

Tutti i sopra elencati titoli abilitativi sono stati richiesti e rilasciati alla SUD IMMOBILIARE SPA, con sede a Vittoria in Ricasoli n°86, che risulta essere l'impresa costruttrice dell'intero complesso e la venditrice dell'appartamento, oggetto della presente, al creditore.

Dall'accesso agli atti si evince inoltre che per l'immobile sono stati rilasciati anche i seguenti titoli autorizzativi, di seguito riportati in ordine cronologico:

- comunicazione di inizio lavori del 12/07/1990;
- aut.ne allaccio fognario n°071/91 del 10/08/1991;
- aut.ne allaccio fognario n°104/91 del 31/12/1991;
- aut.ne allaccio idrico n°93 del 20/02/1992;
- certificato conformità impianto riscaldamento a GPL, ditta Sanitermica Iblea snc, del 03/03/1992;
- certificato conformità impianto elettrico, ditta Castelli Salvatore, del 16/03/1992;

- comunicazione di fine lavori prot. 12668 del 19/03/1992;
- comunicazione di fine lavori strutture (Genio civile) prot. 6958 del 02/04/1992;
- certificato conformità impianto idrico, ditta Passalacqua Francesco, del 06/04/1992;
- certificato prevenzione incendi (CPI) n°2098 del 18/05/1992;
- certificato di abitabilità prot. 179 del 25/05/1992;

La planimetria catastale dell'immobile, depositata in data 02/09/1991, risulta conforme allo stato autorizzato nelle sopra citate concessioni edilizia; tuttavia dal sopralluogo effettuato sui luoghi, risultano alcune difformità.

Entrando a sinistra, la parete che sulla planimetria divide la cucina dalla cameretta, è stata abbattuta creando una zona cucina-pranzo unica; il proprietario dichiara che tale opera è stata realizzata al momento dell'acquisto dell'immobile senza nessuna comunicazione agli enti interessati.

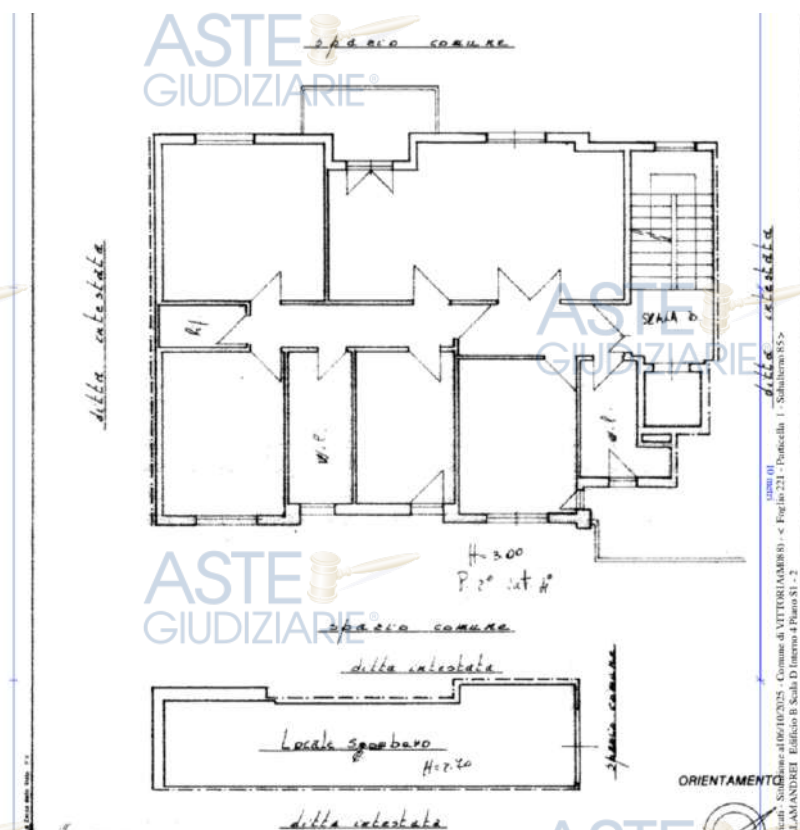
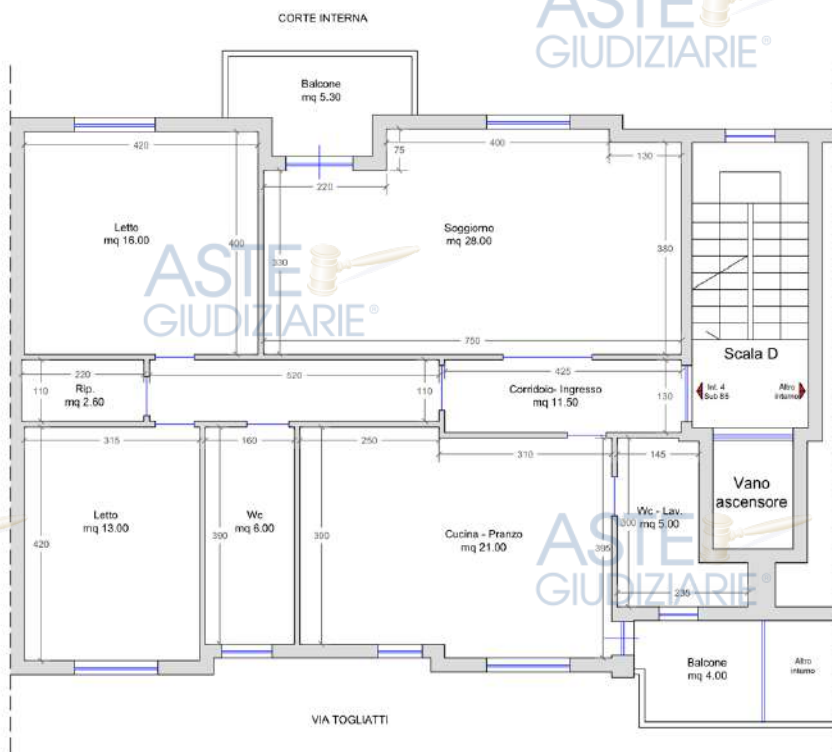
Si tratta di un tramezzo divisorio che non inficia sulla stabilità della struttura.

Altra difformità rilevata sui luoghi, è la porta di accesso al bagno/lavanderia, la prima stanza entrando a sinistra; la porta di accesso segnata in planimetria sul corridoio, in realtà è stata spostata all'interno della cucina-pranzo.

Inoltre, una delle due porte, che dal corridoio si aprono sul soggiorno, è stata chiusa.

Ai sensi del D.M. del 05/07/1975 e secondo gli standard igienico sanitari, il bagno non può avere accesso diretto da un locale come la cucina, se non fornito di antibagno.

A seguire si riporta stralcio della planimetria redatta dal sottoscritto a seguito del sopralluogo e stralcio della planimetria catastale depositata;



Dalla planimetria catastale sopra allegata si può evincere come il box auto risulti accorpato nello stesso subalterno dell'appartamento, senza distinzione di categoria catastale. Il suddetto box è ubicato il piano S1 e, dalle

planimetrie di Concessione Edilizia visionate nel fascicolo urbanistico del comune di Vittoria, risulta come un locale di 16 mq, denominato "Servizi di Condominio" ed ubicato tra il box interno 6, il box interno 7 ed uno dei vani scala.

C). b - Verificare, anche con controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune, la dichiarazione di agibilità dello stabile.

Come si è visto nel paragrafo precedente, è stato rilasciato certificato di abitabilità con istanza prot. 179 del 25/05/1992;

C). c - Verificare, anche con controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune, i costi delle eventuali sanatorie.

Le opere in difformità sopra descritte sono sanabili con una CILA e conseguente nuova Docfa per correzione della planimetria catastale; andrebbe inoltre scorporato il box auto e resto catastalmente indipendente con la corretta destinazione di uso tramite ulteriore Docfa.

Volendo riassumere le spese necessarie per la regolarizzazione di quanto sopra descritto, tenendo conto di oneri, versamenti e competenze tecniche, si considera una spesa complessiva di circa € 2.000,00 (duemila euro).

C). d - Verificare, anche con controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa).

Dai documenti presenti nel fascicolo urbanistico visionato presso l'ufficio tecnico del comune di Vittoria, non risultano oneri urbanistici pendenti relativi alle autorizzazioni edilizie rilasciate; sia le concessioni edilizie, sia il certificato di abitabilità riportano infatti i pagamenti dovuti delle oblazioni per il rilascio delle autorizzazioni edilizie.

C). e - Verificare, anche con controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune, eventuali indici di edificabilità, cessioni di cubatura, vincoli tesi ad espropriazione.

Dall'analisi dei titoli edilizi rilasciati per la realizzazione dell'intero complesso residenziale, non riportano particolari prescrizioni circa cubatura e/o espropri.

Il complesso risulta realizzato sui lotti di proprietà della ditta costruttrice utilizzando la cubatura disponibile e proveniente dai lotti stessi.

L'immobile risulta insistere su zona C3.2 del vigente PRG, per cui si ha un indice di edificabilità pari a 3 mc/mq. Di seguito si riportano le norme tecniche di attuazione del vigente Piano Regolatore, relativamente alla sopra citata zona omogenea C3.2:

ART. 30 Z.T.O. C₃₂

NUOVE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE.

Le zone C₃₂ comprendono le parti del territorio destinate a nuova espansione residenziale e alle attrezzature connesse alla residenza.

Nell'ambito delle aree funzionali relative alle zone C₃₂ sono reperite, nelle tavole del PRG le aree destinate a spazi pubblici, ad attività collettive, a verde attrezzato e a parcheggi, di cui al D.M. 1444/'68; **il volume residenziale massimo pro capite, come prescritto dal D.M. 1444/'68, è fissato in 100 mc/ab.**

Nell'ambito delle zone C₃₂ l'edificazione avverrà tramite piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionati, che saranno redatti secondo le seguenti prescrizioni:

- a) TIPO EDILIZIO: a corte aperta o chiusa con lato esterno della corte di lunghezza massima pari a ml 85,00 e di lunghezza minima pari a ml **40,00**;
- b) DENSITA' FONDIARIA massima pari a mc/mq 3,00;
- c) L'ALTEZZA MASSIMA sarà pari a ml 16,00 e in ogni caso non deve superare il doppio della distanza fra il contorno dell'edificio e il ciglio opposto della strada secondo quanto prescritto dal D.M.L.P.P. 16.01.'96; **il numero dei piani fuori terra non sarà superiore a 5;**
- d) I DISTACCHI MINIMI fra fabbricati fronteggianti devono essere pari all'altezza del fabbricato più alto; qualora fra i fabbricati sia interposta una strada, cioè un'area di uso pubblico aperta alla circolazione dei

COMUNE DI VITTORIA

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

pedoni e dei veicoli nonché uno spazio inedificabile non cintato aperto alla circolazione pedonale, le distanze minime fra i fabbricati dovranno corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di ml 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore ai ml 7,00; di ml 7,50 per lato per strade di larghezza compresa fra i ml 7,00 e i ml 15,00; di ml 10,00 per lato per strade di larghezza superiore ai ml 15,00. Va comunque rispettato quanto disposto dal D.M. L.L.P.P. 16.01.'96.

- e) LE CORTI INTERNE possono essere edificate per 1/9 della loro superficie per una altezza massima corrispondente all'intradosso del porticato ad integrazione degli spazi a piano terreno destinati a negozi e ad attrezzature d'interesse comune;
- f) NEL VOLUME COSTRUIBILE non sono comprese le parti corrispondenti a spazi coperti ma aperti (portici, logge ecc.);
- g) LE AREE DI PERTINENZA degli edifici che risulteranno libere vanno sistemate e mantenute a verde privato o a verde attrezzato per lo sport e la ricreazione, anche d'uso collettivo, e comunque alberato;
- h) IL PIANO TERRENO dell'edificio e gli eventuali piani seminterrati e interrati non dovranno in nessun caso essere adibiti ad abitazione ma soltanto ad impianti e servizi connessi alla residenza, nonché a negozi e ad attrezzature d'interesse collettivo e simili; il 25% della superficie del piano terreno deve essere sistemato a portico;
- i) VANNO REPERITE AREE per parcheggi non inferiori a mq 1,00 per ogni mc 10 di volume edificato;
- j) L'AMBITO DI INTERVENTO dei piani particolareggiati deve essere esteso alla singola zona C₃₂;
- m) I PIANI DI LOTTIZZAZIONE convenzionati devono interessare una superficie minima d'intervento pari a mq **5000**, vanno garantiti i collegamenti viari veicolari e pedonali fra la singola area di intervento e le aree per attrezzature previste nelle tavole di PRG;
- n) QUALORA L'EDIFICAZIONE sia conseguita attraverso un piano particolareggiato o un piano di lottizzazione esteso alla singola zona C₃₂ è consentita la modificazione delle localizzazioni delle aree per attrezzature previste nelle tavole del PRG, fermo restando il mantenimento delle quantità e delle destinazioni d'uso previste e per quanto riguarda le aree per l'istruzione garantendo i relativi raggi di influenza all'interno dell'area funzionale indicata nelle tavole del PRG;
- o) **l'indice di densità territoriale viene fissato in 1,20 mc/mq.**

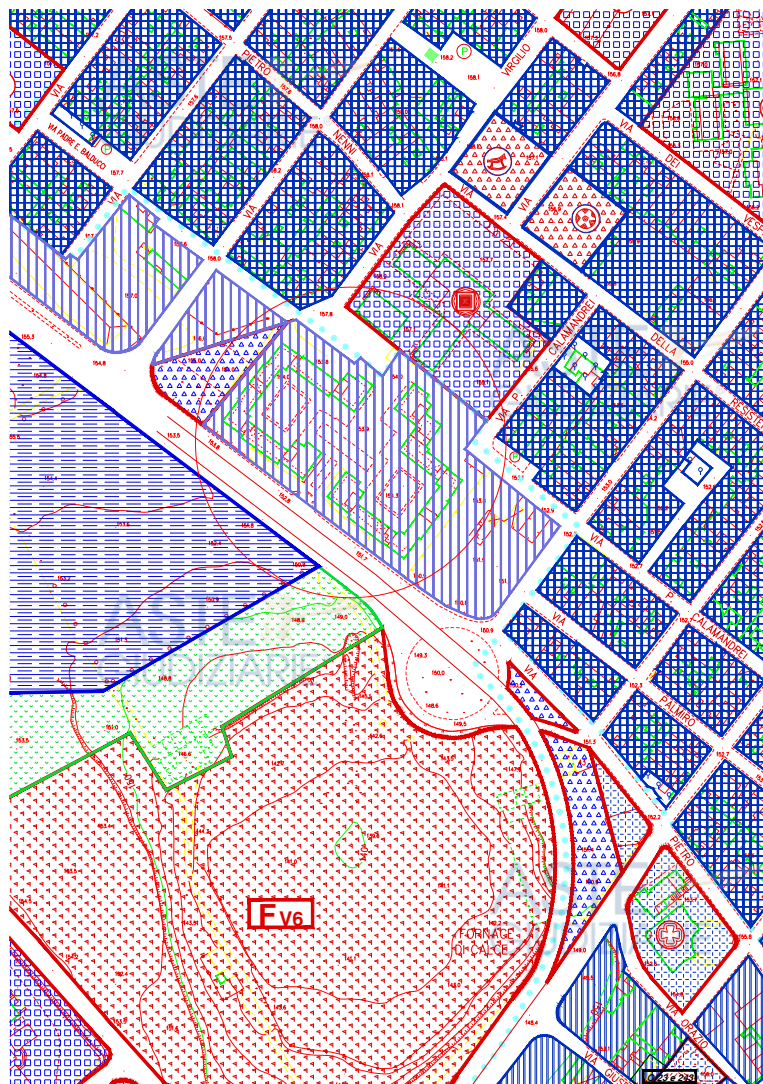
Sono indicate nelle tavole del PRG le zone C₃₂ già sottoposte a piano di edilizia economica e popolare residenziale (P.E.E.P.)

Il tipo edilizio previsto al punto a) è regolato dai punti e) ed h) del presente articolo, è da considerarsi indicativo e non prescrittivo, pertanto l'edificazione della zona C₃₂ è consentita anche con una diversa tipologia, discendente da piani particolareggiati e da piani di lottizzazione convenzionata che prevedono una soluzione architettonica unitaria dell'intervento da attuarsi comunque nel rispetto di quanto contenuto ai punti b), c), d), f), g), i), h), m), n) ed o) del presente articolo.

Per gli edifici costruiti in data antecedente al 1° Settembre 1967, destinati a scopo abitativo e per gli edifici residenziali che abbiano ottenuta concessione in sanatoria in applicazione della legislazione vigente, è ammessa la demolizione e la riedificazione mantenendo il volume preesistente subordinatamente alla redazione del piano particolareggiato o del piano di lottizzazione convenzionato e nei quali vengano reperite le aree per attrezzature pubbliche secondo il D.M. 1444/'68, in aggiunta a quelle indicate nelle tavole di PRG in rapporto alla volumetria che si intende ricostruire e nel rispetto delle presenti N.T.A.

Come precedentemente esposto, dalla consultazione del vigente PRG del comune di Vittoria, dalla TAV.18 scala 1:2000, si è evinto che l'immobile cade in zona omogenea C3.2; dall'interrogazione effettuata sul portale Paesaggistica Sicilia si ha conferma della zona omogenea sopra citata ed inoltre si evince l'assenza di vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs 42/2004.

Di seguito si riporta uno stralcio del PRG, dell'interrogazione al portale Paesaggistica Sicilia, con relativo stralcio del Piano Paesaggistico, ed interrogazione del portale SIF.



Dati catastali inseriti:

» Foglio: 221 Particella: 1

[Visualizza mappa](#)

[Completa la geolocalizzazione](#)

[Localizza intervento](#)

[Nuova interrogazione](#)

Regione Siciliana

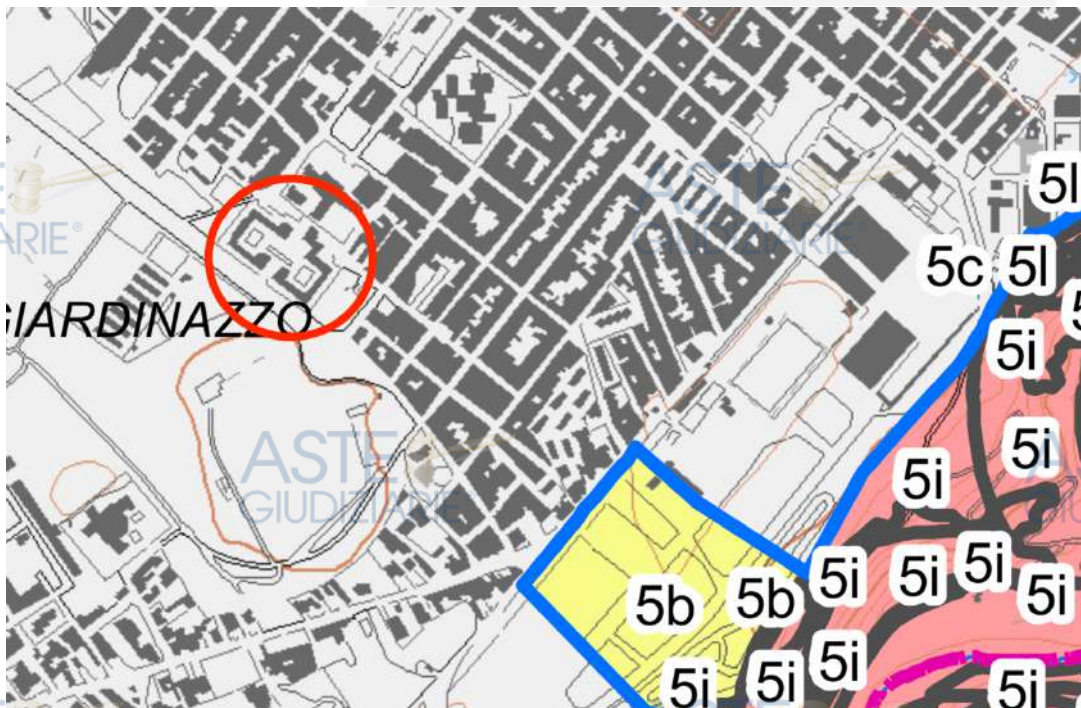
Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana

ANTEPRIMA REGIME VINCOLISTICO

Particelle individuate:

» Foglio: 221 Particella: 1 (area 11800.952 m²)

TIPO	DESTINAZIONE	COPERTURA
Foglio 221 e Particella 1		
Zona di PRG	C3.2 - NUOVE ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE	(98.58%)
Zona di PRG	AREA OTTENUTA PER DIFFERENZA	(1.24%)



D2) Verifica della regolarità urbanistica e nel caso di immobili ad uso abitativo, verifica se l'immobile è stato edificato in regime di edilizia convenzionata o agevolata. (rif. circolare GG.EE del 28/06/2021 – Tribunale di Ragusa)

L'aspetto relativo alla regolarità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento è stato approfondito nel paragrafo dedicato, all'interno della relazione specifica di seguito esposta.

Relativamente alle verifiche in merito alle edificazioni in regime di edilizia convenzionata o agevolata, dalla Concessioni Edilizie rilasciate, si evince una convenzione di lottizzazione tra la SUD immobiliare Spa, richiedente Concessione ed esecutrice dei lavori di realizzazione del complesso immobiliare, ed il Comune di Vittoria, del 19/05/1989. Oltre alla suddetta convenzione, dagli atti in possesso del sottoscritto, non si evincono altre convenzioni o agevolazioni di genere.

E) effettuati gli accessi ai luoghi;

il sottoscritto assieme al custode giudiziario, ha adempiuto ai successivi punti a, b, c, d, e, f del dispositivo di nomina.

E). a – verificare la consistenza e l'esatta identificazione;

E). b – trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;

E). c – accertare lo stato di conservazione;

E). d – verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustificano la permanenza nell'immobile, la consistenza e l'esatta identificazione;

E). f – fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode [...];

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

Dalle informazioni acquisite è emersa la presenza di un regolamento condominiale; il complesso, diviso in corte A e corte B, è amministrato da due diversi amministratori; la Corte A è amministrata dallo studio Zorzi con sede a

Vittoria in Via Ruggero Settimo n°31; la Corte B, di cui fa parte l'immobile oggetto della presente perizia di stima, è amministrata dallo studio Sandro Longobardo, con sede a Vittoria in Via Giuseppe Garibaldi 182;

L'amministratore Longobardo, su richiesta del CTU, fornisce copia del regolamento condominiale (che viene allegato alla presente); vengono fornite anche le tabelle millesimali relative a diversi ambiti. Viene inoltre fornita una stima dei costi per le spese condominiali, relative all'appartamento oggetto della presente, pari ad una rata ordinaria bimestrale di € 127,00 salvo conguaglio ed escluse le spese per il consumo di energia elettrica del vano scala. L'amministratore non comunica eventuali spese insolute relative all'immobile oggetto della presente.

Nello specifico le tabelle dei millesimali riguardano le quote relative a:

- TABELLA A: spese manutenzione ordinaria e straordinaria di ciascuna unità sulla cosa comune,
- TABELLA A1: spese manutenzione ordinaria e straordinaria per i soli appartamenti;
- TABELLA A3: spese manutenzione ordinaria e straordinaria riguardante gli spazi comuni, i box auto e/o depositi accessibili dalla rampa di accesso all'interrato;
- TABELLA A4: spese manutenzione ordinaria e straordinaria del piano interrato riguardanti ogni singolo corpo di fabbrica;
- TABELLA A5: spese manutenzione ordinaria e straordinaria scala e ascensori;
- TABELLA A6: spese manutenzione ordinaria e straordinaria per il mantenimento del verde e della corte comune con il corpo A;

le suddette tabelle si trovano in allegato alla presente insieme al regolamento condominiale.

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

l'immobile risulta occupato dei legittimi proprietari, a loro pervenuto tramite Atto di Compravendita del 08/04/1992, Repertorio 10434, Voltura 3735.1/1992 in atti dal 29/04/1998, rogato dal Dott. Di Matteo Maria.

H) a - Verifica presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza di cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)

l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data 03/04/2025, reg. particolare 3948, reg. generale 5312, pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA, repertorio 417 del 18/02/2025, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Come sopra riportato, il CTU in data 24/09/2025 ha eseguito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio, ispezione ipotecaria del cespite ed ha riportato l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni reperite nel ventennio precedente all'atto di pignoramento.

H) b - Verifica presso la Cancelleria del Tribunale 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)

Gli occupanti, in comunione dei beni, sono sposati e non risultano separati.

I) a - Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare, indicazione del diritto pignorato:

Coordinate dell'immobile: Lat. 36.94278 – Long. 14.52326

Il bene pignorato è un appartamento posto al secondo piano, scala D, del complesso residenziale denominato "Il Girasole", sito a Vittoria (RG) in Via Pietro Calamandrei n°86, censito all'NCEU del suddetto comune al foglio 221, particella 1, subalterno 85; fa parte dell'unità immobiliare anche il box auto sito al piano S1 del suddetto complesso.

Il complesso si divide in due corti, la corte A e la Corte B di cui fa parte il bene pignorato. Il complesso confina a Sud-Est con la Via Pietro Calamandrei e la Via Palmiro Togliatti, a Sud-Ovest con la Via Virgilio Lavore, a Nord-Ovest con la Via Virgilio Failla, a Nord-Est con una piccola area a verde facente parte di un complesso immobiliare a destinazione mista (commerciale/uffici/residenziale) che fa angolo tra la suddetta Via Pietro Calamandrei e la Via della Resistenza.

Si accede al complesso tramite cancelli sia pedonali che carrabili posti sulla parte Sud-Est del complesso, su via Calamandrei, sulla parte Nord Est su via Virgilio Failla ed infine sulla parte Sud-Ovest con un cancello su Via Virgilio Lavore; da tutti i sopra citati ingressi si accede al cortile comune alle due corti, con la possibilità di accedere sia al piano S1 ove sono situati i box auto, sia al parcheggio nella corte stessa al piano terra, sia all'area verde comune e sia alle scale dei singoli corpi residenziali.

Il complesso si estende su una superficie totale di circa 11.800 mq, di cui circa 8.300 mq sono di aree esterne; dei suddetti 8.300 mq di aree esterne, circa 1.000 mq sono impegnati ad aree a verde, piantumate con diverse essenze, tra cui piccoli cespugli da bordatura, pini, palmizie e prato verde;

Le aree carrabili sono rifinite con una pavimentazione industriale a quadroni in cemento sui toni del rosso, mentre le aree pedonali sono pavimentate con un piastrelle quadrate, sempre sui toni del rosso, con formato quadrato.

All'interno dei bassi presenti al piano terra si trovano alcune attività commerciali ed uffici.

La Corte B, di cui fa parte il bene pignorato, occupa la parte a Sud del complesso residenziale e risulta divisa dalla Corte A da un cortile con spazi comuni, taluni a verde taluni pavimentati con accesso sia pedonale che carrabile; dal cortile comune si accede alle varie scale.

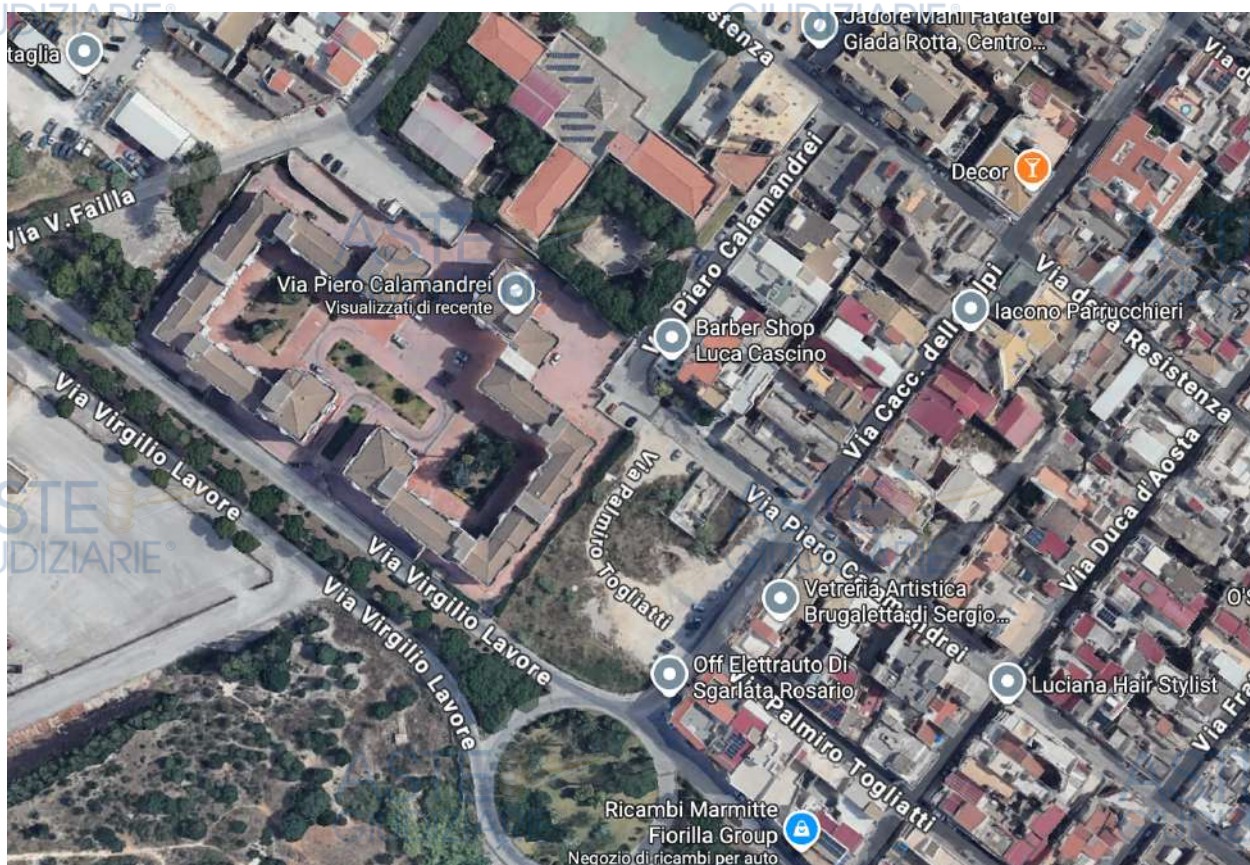
Il bene pignorato appartiene alla scala D, interno 5, sito al secondo piano e confinante a Nord-Est con il vano scala condominiale individuato al Foglio 221, particella 1, subalterno 4 e con l'appartamento dirimpetto, interno 4, subalterno 84; A Sud-Ovest invece il bene pignorato confina con un altro appartamento, censito al subalterno 86, interno 3, da cui si accede da altra scala, censita al sub 3.

Indicazione del diritto pignorato:

come riportato sull'atto di pignoramento notificato, il cespite riassume il seguente immobile:

Abitazione di tipo economico in Comune di Vittoria (RG), Via Pietro Calamandrei, censito all'NCEU del suddetto comune al foglio 221, particella 1, _____ no S1-2, classe 3, vani 7, rendita Euro 379,60; proprietà di _____ per l'intera quota di proprietà, come si evince dalla visura catastale; atto di pignoramento e atto di mutuo fondiario risultano invece cointestati con la coniuge, Sig.ra _____

Segue uno stralcio ortofotografico dell'area:



I) b – Sommaria descrizione del bene.

Il cespite in oggetto è costituito da una unità residenziale, un appartamento posto al 2° piano della Scala D del complesso Residenziale “Il Girasole”, Corte B, interno 4. Sullo stesso pianerottolo insiste un altro appartamento, il vano scala ed il vano ascensore. L'androne esterno ed interno della scala è pavimentato con una pietra locale bianca di formato rettangolare, così come la scala condominiale; infissi e ringhiere sono in alluminio di colore scuro.

Arrivando al secondo piano dalle scale, si trova di fronte la porta dell'ascensore, a destra il portone dell'interno oggetto della presente perizia ed a sinistra il portone di un altro appartamento.

Si è entra nell'appartamento tramite portoncino in legno, entrando si accede al corridoio centrale su cui si affacciano tutti gli altri ambienti dell'abitazione. Il corridoio si estende per una superficie di circa 11.50 mq;

Dal suddetto corridoio, partendo da sinistra, si trova una porta a due ante in vetro che accede alla zona cucina-pranzo; quest'ultima si estende su una

superficie di circa 21.00 mq ed ha tre affacci sull'esterno, con esposizione Sud-Est, di cui due con balcone all'italiana con ringhiera addossata all'infisso ed uno che si affaccia su un piccolo balcone. La stanza risulta arredata con una cucina componibile di recente fattura, tavolo e sedie, un divano ed una credenza.

Sempre dalla zona cucina-pranzo si accede ad un bagno-lavanderia che si estende su una superficie di circa 5.00 mq; la lavanderia è pavimentata e rivestita con piastrelle quadrate ed è attrezzata con una doccia, wc e bidet, un lavabo a colonna, un lavatoio ed una lavatrice. L'ambiente ha una finestra che si affaccia sullo stesso balcone sopra citato su cui si affaccia la cucina.

Il balcone ha una superficie di circa 4.00 mq, ospita una caldaia a gas e si affaccia su un terreno incolto su Via Palmiro Togliatti con esposizione Sud-Est. Il balcone risulta unico con quello dell'appartamento dirimpetto ma è diviso da quest'ultimo tramite un pannello con struttura in alluminio e vetro opaco.

Come già descritto precedentemente, sia la cucina che la lavanderia sono oggetto di difformità sia rispetto alla planimetria catastale sia rispetto alla concessione edilizia: la porta della lavanderia dovrebbe trovarsi sul corridoio principale e la cucina pranzo risulta essere il risultato della fusione di due stanze separate da un tramezzo che è stato demolito.

Tornato al corridoio, procedendo oltre la porta della cucina-pranzo, sempre sulla sinistra, si trova la porta del bagno principale; questo si estende su una superficie di circa 6.00 mq e risulta pavimentato e rivestito con piastrelle di colore grigio-azzurro. Il bagno è fornito di lavabo con mobile contenitore integrato, wc, bidet e vasca rettangolare da incasso. Anche qui è presente un balcone all'italiana, con ringhiera addossata all'infisso, che ha lo stesso affaccio di cucina e lavanderia, sul terreno incolto di Via Palmiro Togliatti.

Dopo il bagno, sempre sulla sinistra, si trova una camera da letto singola che ha una superficie di 13.00 mq; la stanza risulta arredata con un letto singolo, comodini, diverse mensole, un armadio ed una scrivania con sedia. La stanza ha una sinistra che si affaccia, come gli ambienti precedentemente descritti, sul terreno a Sud-Est.

In testa al corridoio, esattamente dall'altro capo dell'ingresso, si trova un piccolo ripostiglio cieco il quale ha una metratura di circa 2.60 mq e risulta essere attrezzato con scaffalature a soffitto.

Sulla parte destra del corridoio, partendo dalla fine, si trova la porta della camera da letto matrimoniale: questa ha una superficie di 16.00 mq ed una finestra che si affaccia sul cortile interno con esposizione Nord-Ovest. La camera risulta completamente arredata con letto matrimoniale, comodini, comò ed armadio.

L'ultimo ambiente da descrivere è il soggiorno. Questo risulta essere sempre sul lato destro del corridoio, posto tra l'ingresso e la camera da letto matrimoniale. Si accede al soggiorno da una porta a due ante in vetro, posta di fronte alla porta della cucina.

Come descritto precedentemente nel paragrafo relativo alla regolarità urbanistica, il soggiorno avrebbe dovuto avere una seconda porta di accesso, rappresentata sia sugli elaborati grafici della concessione sia sulla planimetria catastale, che allo stato di fatto non risulta essere presente.

La stanza si estende su una superficie di circa 28.00 mq ed ha due affacci sull'esterno, entrambi sul cortile interno con esposizione a Nord-Ovest come la camera matrimoniale. I due affacci consistono in una finestra ed una porta; quest'ultima si apre su un balcone che ha una superficie di 5.30 mq e si affaccia sul cortile interno.

Tutto l'appartamento si estende su una superficie lorda (compresi muri esterni ed esclusi i balconi) di circa 120.00mq ed ha un'altezza netta interna di 2.70 ml.

Per quanto riguarda finiture ed impianti si rileva quanto segue: ad esclusione dei servizi, l'appartamento è pavimentato con piastrelle quadrate, a sfondo scuro con texture effetto graniglia chiara, montati a 45°.

Tutte le porte interne sono in legno chiaro, sono presenti dei controsoffitti con decori a rilievo in cui sono incassati i corpi illuminanti; gli infissi sono in legno con vetro semplice e tapparelle in plastica di colore chiaro con cassonetti interni a rilievo. Tutte le superfici murarie risultano tinteggiate con pittura lavabile senza evidenti segni di umidità e/o parti ammalorate.

Tutti gli ambienti, ad esclusione di ripostiglio e corridoio, sono provvisti di termosifoni in ghisa alimentati a gas, dalla caldaia presente sul balcone della cucina.

L'impianto elettrico ed idrico, che su dichiarazione dei proprietari non ha subito modifiche dalla data di costruzione e quindi di acquisto, non presenta anomalie di carattere rilevante.

Come precedentemente detto, fa parte dell'immobile anche un box auto posto al piano S1 del complesso. Si accede al piano S1 sia tramite scala, che ascensore, che tramite rampa carrabile; l'area che ospita i box è composta da una corsia principale, pavimentata con pavimentazione industriale in cemento, su cui si affacciano tutte le porte dei singoli box auto e le porte dei vani scala. Il box facente parte del cespite oggetto della presente perizia, denominato "Servizi di Condominio" ed ubicato tra il box interno 6, il box interno 7 ed uno dei vani scala, si estende per una superficie di circa 16.00 mq su pianta rettangolare. Al fondo del box risulta essere presente un tramezzo divisorio che delimita un piccolo ripostiglio che, al momento del sopralluogo del CTU, non risulta accessibile per la presenza della vettura di proprietà dell'esecutato e per diverse scaffalature che occludono il passaggio anche a causa dell'esigua larghezza dell'ambiente. Non sono visibili aperture verso l'esterno.

Il box in questione, così come gli altri, risulta chiuso da una porta basculante in metallo e con finitura ad intonaco bianco sulle pareti.

In generale l'immobile, sia l'appartamento che il box, risulta in buono stato di conservazione.

I) 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.

Il bene risulta occupato esclusivamente dal proprietario e dalla moglie e non risultano contratti a terzi.

I) 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 letto del 15% per assenza di garanzie e 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.

Come specificato nel paragrafo relativo alla descrizione del bene, all'interno dell'immobile sono presenti arredi ed effetti personali; inoltre sono presenti effetti personali ed altra mobilia che, su dichiarazione della moglie del debitore, provengono dalla casa della madre; come detto, è presente anche una vettura; non sono presenti rifiuti speciali come amianto o simili. Si suppone che il contenuto dell'immobile sia classificabile per interno come "effetti personali" che il debitore porterà con sé in caso di vendita, quindi nessun bene destinato allo smaltimento.

l) 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.

Dalle informazioni in possesso del CTU non sono presenti sull'immobile vincoli del tipo richiesto dal quesito del G.E.; si è fatto riferimento in precedenza all'interlocuzione tenuta con l'amministrazione condominiale, da cui sono scaturite le informazioni relative ai costi condominiali, al regolamento ed all'assenza di pendenze a carico del debitore.

Relativamente ad eventuali pendenze urbanistiche, si è già detto che oneri vari sono stati pagati dal costruttore dell'immobile in fase di rilascio di concessione edilizia e prima della vendita del bene al debitore.

l) d. bis – in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il P.E. specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata ed agevolata indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini-

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

Come precedentemente analizzato, l'immobile è stato edificato con normali concessioni edilizie, senza convenzioni relative alle singole unità abitative e senza legami con lo IACP; dai documenti visionabili presso il fascicolo urbanistico depositato in Comune, risultano solo convenzioni tra la ditta costruttrice ed il comune di Vittoria ma relative alle sole opere di urbanizzazione primaria come cavidotti e opere da eseguirsi sulla strada pubblica. Dai documenti in possesso ed accessibili al CTU, non risultano convenzioni o vincoli sulla singola unità abitativa oggetto della presente.

l) 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.

Come sopra citato il CTU in data 24/09/2025 ha eseguito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale Territorio, l'ispezione ipotecaria dell'immobile in pignoramento, e si riporta a seguire l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni reperite nel ventennio precedente all'atto di pignoramento:

Immobile identificato al catasto fabbricati al foglio 221, particella 1, subalterno 85, comune di Vittoria;

- TRASCRIZIONE del 29/04/1992, atto di compravendita tra vivi, reg. particolare 5213, reg. generale 6450, pubblico ufficiale Di Matteo Maria, repertorio 10434 del 08/04/1992, acquirente [REDACTED] nato a Comiso [REDACTED]

- ISCRIZIONE del 15/02/2008, reg. particolare 785, reg. generale 3520, pubblico ufficiale Di Matteo Maria, repertorio 64919/14976 del 08/02/2008, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

- ISCRIZIONE del 28/03/2008, reg. particolare 1552, reg. generale 6643, pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE, repertorio 29621/2007 del 29/02/2008, ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del DPR 602/1973 – Annotazione n.1322 del 21/05/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE);

- TRASCRIZIONE del 03/04/2025, reg. particolare 3948, reg. generale 5312, pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA, repertorio 417 del 18/02/2025, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Inoltre, come in precedenza trattato, dall'interlocuzione con l'amministrazione condominiale non vengono riferite al sottoscritto eventuali pendenze del debitore.

l) f – informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso

Il sottoscritto CTU, al punto C).a della presente, ha riportato i titoli autorizzativi rilasciati per il cespite, ivi compresa la dichiarazione di agibilità rilasciata, ed ha descritto le difformità presenti e gli eventuali costi per la regolarizzazione delle opere in difformità.

l) g – attestazione di prestazione energetica.

Il cespite oggetto della presente perizia comprende un immobile con destinazione di uso residenziale e rientrerebbe nella categoria di immobili per cui è obbligatoria la redazione del certificato APE come indicato dall'art. 3 del DPR 412/93 e precisamente rientra tra gli immobili in categoria E.1, ovvero edifici adibiti a residenza ed assimilabili. Dall'analisi dei documenti presenti nel fascicolo urbanistico reperito al comune di Vittoria, e dalle informazioni date in fase di sopralluogo dal proprietario, non è attualmente presente un APE in corso di validità.

Durante la visione fascicolo effettuata al comune di Vittoria, sono stati rinvenuti i certificati di conformità di tutti gli impianti, rilasciati nel 1992, in occasione delle fine lavori dell'intero complesso residenziale e del rilascio del certificato di abitabilità dello stesso.

Dal momento che l'attuale proprietario del bene ha acquistato l'immobile nel 1992, si suppone non sia mai stato redatto un certificato di prestazione energetica, e qualora fosse stato redatto, considerata la durata decennale del suddetto e che il proprietario non ha dichiarato di aver effettuato interventi di manutenzione dalla data di acquisto del bene, potrebbe esser scaduto.

All'interno del bene, oltre ai già citati termosifoni e caldaia esterne, non sono presenti condizionatori o eventuali pompe di calore; è tuttavia presente, all'interno del bagno/lavanderia, un piccolo boiler elettrico per la produzione di ACS.

I sopra elencati impianti non riportano nessun libretto impianti; le uniche certificazioni in merito sono i certificati di conformità dei vari impianti, rinvenuti nel fascicolo urbanistico generale dell'intero complesso residenziale, rilasciati nel 1992 in occasione della fine lavori.

Secondo le vigenti normative in materia, secondo anche le direttive del nuovo catasto energetico della Regione Sicilia, non può essere emesso, e quindi registrato al catasto energetico un APE senza allegare il libretto di impianto comprensivo anche di un valido rapporto di controllo di efficienza energetica (D.Lgs 192/05 e DPR 74/2013 per cui sarebbero previste delle sanzioni amministrative previste dall'art. 15 del D.Lgs 192/2005).

Il CTU rimanda al G.E. la decisione di far redigere i libretti di impianto con i relativi controlli di efficienza energetica da parte di ditte specializzate per proseguire con la stesura dell'APE.

Si quantifica un importo pari a circa € 600.00 per la redazione di APE e libretti impianti, fatti salvi eventuali costi di manodopera e materiale per modifiche o migliorie agli impianti necessarie per il rilascio delle certificazioni.

I) h– analitica descrizione del bene e valutazione estimativa, con abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.

Visto quanto esplicitato sul bene nei paragrafi precedenti, viste le difformità riscontrate, si propone una stima dell'immobile in maniera sintetica in base ad un verosimile valore di mercato, fornendo una valutazione del bene con relativa detrazione delle somme quantificate per eventuali regolarizzazioni.

Si intende effettuare la valutazione considerando la superficie lorda del bene ed effettuare sia valutazioni comparative con immobili di simili caratteristiche presenti sul mercato immobiliare, sia valutazioni scaturite da calcoli che prevedono l'utilizzo dei valori OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate, adottando infine dei coefficienti che tengano conto di destinazione di uso, di piano, di vetustà, e varie.

Il bene oggetto della presente si estende, nella parte residenziale, per una superficie lorda pari a 120.00 mq, a cui si aggiungono le superfici dei balconi

pari a 9.30 mq (5.30 + 4.00) ed infine la superficie del box auto pari a 16.00 mq.

Per il metodo comparativo, sono stati consultati diversi portali telematici del settore, tra il sito immobiliare.it e astegiudiziarie.it, trovando degli immobili simili per consistenza edilizia, posizione, superficie, età e caratteristiche generale. Si scelgono tre esempi di seguito riportati e si tenga conto che due dei seguenti immobili sono oggetto di asta per cui il valore riportato è plausibilmente decurtato del 15% per abbattimento forfettario:

- Appartamento sito in Via Duca d'Aosta (circa 200 metri distante dal bene oggetto della presente); superficie pari a 140.00 mq, 3 camere da letto, secondo piano, cucina abitabile, senza ascensore e senza box, in buono stato di conservazione, edificato nel 1983, in vendita ad € 75.000,00. Dividendo il prezzo per la superficie si ottiene un valore al mq pari ad € 535,71.
- Appartamento sito in Via Pietro Calamandrei (stesso complesso del bene oggetto della presente, ma sito in una delle altre scale); superficie pari a 145.00, 3 camere da letto, secondo piano, due bagni, ascensore e box auto, in buono stato di conservazione, in vendita ad € 72.800,00. Dividendo il prezzo per la superficie si ottiene un valore al mq pari ad € 502,00.
- Appartamento sito in Via della Resistenza (circa 500 metri distante dal bene oggetto della presente); superficie pari a 116.00, 3 camere da letto, piano terra, due bagni, posto auto esterno, in discreto stato di conservazione, in vendita ad € 64.375,00. Dividendo il prezzo per la superficie si ottiene un valore al mq pari ad € 554,95.

Facendo una media dei prezzi degli esempi sopra riportati, simili tra di loro, si avrà un prezzo al metro quadro pari a $[(535,71+502,00+554,95) / 3] = € 530,90$

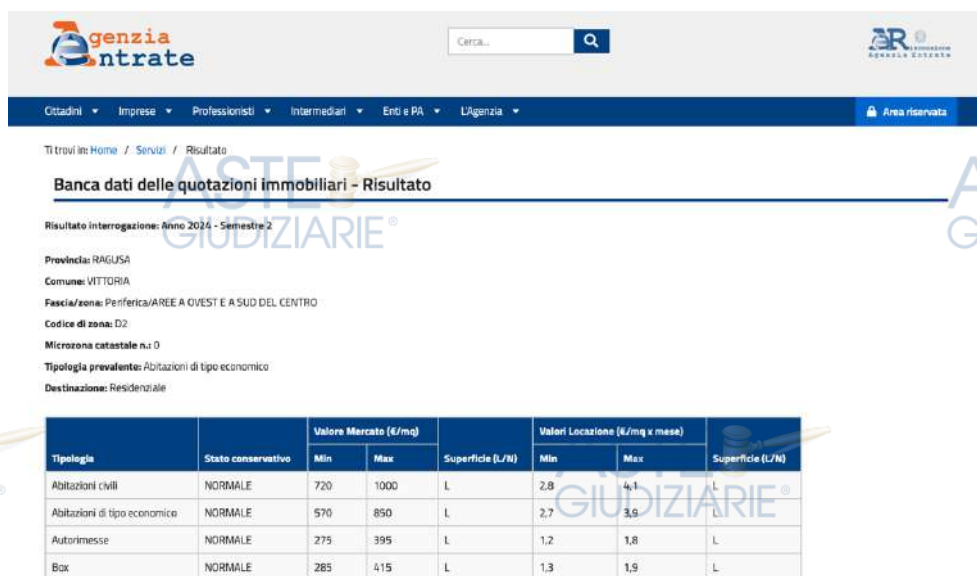
Applicando tale parametro all'intero appartamento, considerando balconi e box al 50% del valore residenziale, avremo:

- appartamento mq 120.00 x € 530,90 = € 63.708,00
- balconi mq 9.30 x € (530.90/2) = € 2.468,68
- box auto mq 16.00 x € (530.90/2) = € 4.247,20

sommando le tre componenti si avrà un valore totale pari a **€ 70.423,88**;

Si procede poi con una valutazione basata sui valori OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate riportando di seguito le ultime tabelle reperibili sul sito

del'Agencia, relative al comune di Vittoria e riferite all'anno 2024, secondo semestre:



Titoli in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: RAGUSA
Comune: VITTORIA
Fascia/zone: Periferia/AREE A OVEST E A SUD DEL CENTRO
Codice di zona: D2
Microzona catastale n. 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	720	1000	L	2,8	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	570	850	L	2,7	3,5	L
Autorimesse	NORMALE	275	395	L	1,2	1,8	L
Box	NORMALE	285	415	L	1,3	1,9	L

Ripetendo la valutazione del bene tenendo conto della soprastante tabella e scegliendone un valore pari ad € 700/mq per l'abitazione e di € 350/mq per il box, appena più alto dei minimi viste le finiture di non particolare pregio, viste le difformità e tenuto conto del contesto, si avrà quanto segue:

- appartamento (abitazione di tipo economico) mq 120.00 x € 700.00= € 84.000,00
- balconi mq 9.30 x € (700.00/2) = € 3.255,00
- box auto mq 16.00 x € 350.00 = € 5600,00

sommando le tre componenti si avrà un valore totale pari a **€ 92.855,00**;

Un'ultima valutazione viene eseguita tenendo conto di un valore medio di mercato per l'acquisto di un nuovo immobile con caratteristiche simili al bene oggetto della presente, ed ovviamente decurtato da parametri che tengono conto dello stato d'uso, delle finiture e dell'età;

Da indagini effettuate sul mercato immobiliare del comune di Vittoria, si è riscontrato un prezzo medio di vendita per un nuovo appartamento pari ad € 1600,00/mq.

Tenendo conto di quest'ultimo dato ed applicando coefficienti della tabella di seguito riportata, tenendo conto dei coefficienti di manutenzione (Cm), vetustà (Cv), piano (Cp), qualità (Cq), e pertinenze (Cp1), si avrà quanto segue:

Tipo di Coefficiente	Descrizione	Valori o Formula
Rendita Catastale	Base per il calcolo del valore catastale.	Indicata nella visura catastale dell'immobile.
Moltiplicatore Catastale	Varia a seconda della categoria catastale.	- A/2, A/3, A/4, A/5 (abitazioni): 115,5 (126 per prima casa). - C/1 (negozi): 42,84.
Coefficiente di Riferimento Locale	Varia in base alla localizzazione dell'immobile (ad es. prezzo al mq nella zona di riferimento).	Consultare fonti come l'Agenzia delle Entrate o listini immobiliari.
Superficie Commerciale	Include la superficie netta più una percentuale di aree accessorie (es. balconi, giardini, cantine).	Formula: mq netti + quota accessorie ponderata (es. 25-30% balconi, 10% giardini, ecc.).
Coefficiente di Manutenzione	Valuta lo stato dell'immobile (nuovo, ristrutturato, da ristrutturare).	- Nuovo/ristrutturato: 1,0 - Abitabile: 0,8-0,9 - Da ristrutturare: 0,5-0,7.
Coefficiente di Vetustà	Considera l'età dell'immobile (casa, appartamento, villa ecc.).	- Fino a 10 anni: 1,0 - 10-20 anni: 0,9 - Oltre 20 anni: 0,8 o meno.
Coefficiente di Esposizione	Valuta l'illuminazione naturale e la vista.	- Ottima esposizione: 1,2-1,5 - Media esposizione: 1,0 - Scarsa esposizione: 0,8-0,9.

Coefficiente di Piano	Dipende dal piano in cui si trova l'unità immobiliare.	- Piano intermedio: 1,1-1,2 - Piano terra o seminterrato: 0,8-0,9. - Attico: 1,3-1,5.
Coefficiente di Qualità	Riguarda le finiture e il pregio costruttivo.	- Alto pregio: 1,2-1,5 - Medio: 1,0 - Basso: 0,7-0,9.
Coefficiente di Funzionalità	Considera l'organizzazione degli spazi interni e l'idoneità d'uso.	- Ottima funzionalità: 1,1-1,3 - Media funzionalità: 1,0 - Scarsa: 0,7-0,9.
Coefficiente Correttivo per Pertinenze	Riguarda elementi accessori come cantine, garage, terrazzi e giardini.	- Garage: 40-60% del valore al mq - Terrazzo: 25-30% del valore al mq - Giardino: 10-15% del valore al mq.
Coefficiente di Posizione	Rileva la posizione dell'immobile (centro città, periferia, zona rurale).	- Centro città: 1,2-1,5 - Periferia: 0,9-1,1 - Zona rurale: 0,7-0,8.
Coefficiente di Mercato	Considera domanda e offerta nella zona di riferimento.	Valore variabile, ricavabile da perizie o analisi di mercato.

- appartamento mq 120.00 x € 1600 x Cm 0,8 x (Cv) 0,7 x (Cp) 1,1 x (Cq) 0,7 = € 82.441,60
- balconi mq 9.30 x Cp1 (1600/20%) = € 2.976,00
- box auto mq 16.00 x Cp1 (1600/50%) = € 12.800,00

sommando le tre componenti si avrà un valore totale pari a € **98.217,60**;

Infine, facendo un paragone ed una media tra le tre valutazioni sopra riportate ed effettuate con tre metodi diversi, si avrà in sintesi:

- Valutazione per comparazione con immobili simili: € **70.423,88**
- Valutazione con valori OMI: € **92.855,00**
- Valutazione con coefficienti: € **98.217,60**

Facendo una media delle tre valutazioni si avrà un valore pari a:

$$(70.423,88 + 92.855,00 + 98.217,60) / 3 = 261.496,48 / 3 = \text{€ } \mathbf{87.165,50}$$

Visto quanto precedentemente esposto in relazione ai costi di regolarizzazione delle opere difformi, della planimetria catastale e della redazione del certificato APE e relativi libretti impianti, si avrà:

$$87.165,50 - 2.000,00 - 600,00 = € 84.565,50$$

Considerando, come richiesto dal mandato, un abbattimento forfettario del 15% sul valore sopra riportato, si trova un valore di stima pari a:

$$€ 84.565,50 - 15\% = 71.880,70 \text{ (decimali arrotondati per eccesso)}$$

l) 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

Il valore finale dell'immobile è pari a € 71.880,70.

l) 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).

Dai documenti in possesso del CTU, in particolare dall'atto di pignoramento che indica i due coniugi come soggetti aventi quote di diritto sul bene in parti uguali e dalla valutazione dello stato dei luoghi, che non permetterebbe un eventuale frazionamento per via della posizione dei servizi e dell'ingresso al bene, a parere del sottoscritto non si dovrebbero né potrebbero eseguire frazionamenti o divisioni del bene pignorato.

l) j – Eseguire almeno n° 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno).



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

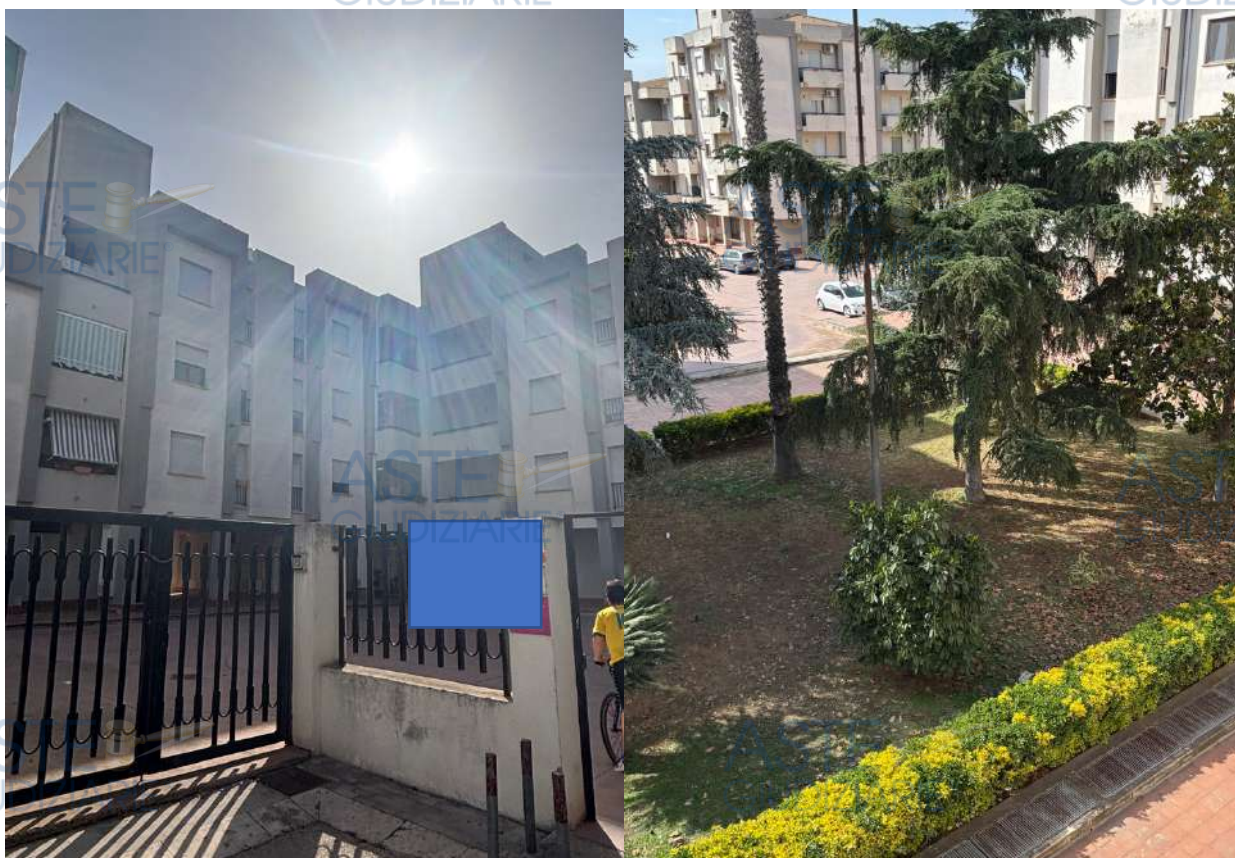
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Allegati:

- ALLEGATO 1- Nomina ed accettazione incarico con deposito;
- ALLEGATO 2 - Verbale di sopralluogo del 23/05/2025;
- ALLEGATO 3 - Visura catastale storica;
- ALLEGATO 4 - Planimetrie catastali, mappe, elenco subalterni;
- ALLEGATO 5 - Richiesta accesso atti Comune di Vittoria;
- ALLEGATO 6 - Ispezione ipotecaria;
- ALLEGATO 7 - Concessioni edilizie con elaborati;
- ALLEGATO 8 - Abitabilità;
- ALLEGATO 9 - Certificazioni degli impianti tecnologici;
- ALLEGATO 10 - Autorizzazioni varie;
- ALLEGATO 11 - Regolamento Condominiale;
- ALLEGATO 12 - Tabelle millesimali;

Tanto si doveva;

Modica lì: 19/10/2025

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Dott. Arch. Salvatore Fidone