

**TRIBUNALE DI RAGUSA  
SEZIONE IMMOBILIARE CIVILE**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°119/2023 R.G.E.**

**PROMOSSA DA: Prisma SPV S.r.l. (Cod. fisc. 05028250263)**

**Via Mario Carucci n°131 – Roma**

**NEI CONFRONTI DI:** [REDACTED]

**GIUDICE: Dott. Gilberto Orazio Rapisarda**

**C.T.U.: Ing. Adriana Vernuccio**

---

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

## 1. PREMESSA

La presente relazione di stima ha per oggetto l'esecuzione immobiliare n°119/2023 promossa da **PRISMA SPV Srl**, con sede in via Mario Carucci n°131 in Roma (C.F. 05028250263), e, per essa, doValue S.p.A., con sede in Verona, Viale dell'Agricoltura n°7 (C.F. 00390840239) in persona del suo legale rappresentante, quale mandataria, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Cassì, recapito professionale dell'Avv. Nicola Andreozzi che la rappresenta e difende, nei confronti della signora [REDACTED] nata a [REDACTED] e ivi domiciliata in [REDACTED].

La sottoscritta Ing. Adriana Vernuccio, nata a Ragusa il 04/05/1979 e ivi residente in via A. Sordi n°40f, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n°1030:

### PREMESSO CHE:

- con provvedimento del 19/07/2023, 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 il seguente immobile:
  - 📌 Bene di proprietà della sig.ra [REDACTED]:
    - **Immobile sito in Vittoria, Piazza Giordano Bruno n.25/A, censito al NCEU dello stesso Comune al foglio 215 particella 1788 sub 29 (ex p.lla 852 sub 11 graffato p.lla 853 sub 13), cat. A/3, interno 10, vani 7, classe 3, rendita € 379,60, piano quinto.**
- in data 24/07/2023 accettava l'incarico e veniva contattata dal custode Avv. Donata Vindigni;
- nei giorni successivi estraeva il fascicolo depositato, visure catastali, ispezioni ipotecarie e le planimetrie degli immobili pignorati;
- in data 06/09/2023 inviava a mezzo pec modulo richiesta accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria;
- in data 18/09/2023 la sottoscritta, unitamente al custode giudiziario, si recava presso l'immobile per dare inizio alle operazioni peritali, accertando lo stato dei luoghi, verificando le condizioni del bene staggito e procedendo ai rilievi planimetrici e fotografici. Al termine, veniva sottoscritto apposito verbale dai presenti;
- nelle date 20/09/2023 e 29/09/2023 la sottoscritta si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria per effettuare l'accesso agli atti ed estrarre copia dei documenti.

Tutto ciò premesso, esaminati attentamente gli atti e i documenti della causa, presenta la seguente relazione.

## 2. OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 18/09/2023 la sottoscritta ha dato inizio alle operazioni peritali presso l'immobile sito in Vittoria – Piazza Giordano Bruno n°26/A, verificandone le condizioni e procedendo ai rilievi fotografici e planimetrici. Quanto acquisito è stato debitamente considerato e riportato nel verbale di sopralluogo allegato alla presente relazione (allegato 5).

<sup>1</sup> Si specifica che il codice fiscale della signora [REDACTED] corretto è [REDACTED] come erroneamente indicato negli atti di precetto e di pignoramento e nell'istanza di vendita.

### 3. RISPOSTA AI QUESITI

**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 oggetto di espropriazione nell'atto di pignoramento, nella certificazione notarile e negli atti di compravendita di seguito descritti viene indicato come ubicato in P.zza Giordano Bruno al civico 25/A. Dal sopralluogo si è constatato in realtà che il numero civico corretto è il 26/A.

**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**

Dati catastali risultanti come da tabella 1:

Identif. Immobile	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	Sez. Urbana	Foglio	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita
1		215	1788	29	1	A/3	3	7 vani	TOT: 145 mq	€ 379,60

PIAZZA GIORDANO BRUNO N°25/A – INTERNO 10 P5

Tabella 1

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

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

- Atto notarile di compravendita a rogito Dott. Di Matteo Maria, Notaio in Vittoria, del [redacted] rep. [redacted] trascritto a Ragusa il [redacted] al n. [redacted] a favore di [redacted] il [redacted], per 1/2 di piena proprietà e [redacted], per 1/2 di piena proprietà contro [redacted].

- Atto notarile di compravendita a rogito Dott. Tomasi Rossana, Notaio in Vittoria, del [redacted] rep. [redacted] trascritto a Ragusa il [redacted] a favore di [redacted] il [redacted], per 1/2 di piena proprietà contro [redacted], per 1/2 di piena proprietà.

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

Non risultano alla data del 01/08/2023 altre iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

**e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari<sup>2</sup>;**

L'immobile appartiene alla signora [REDACTED] per l'intera proprietà.

**f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio<sup>3</sup>.**

La continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente risulta verificata.

Al 01/08/2023 le formalità gravanti risultano:

- TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] – ATTO TRA VIVI derivante da compravendita a rogito Dott. Di Matteo Maria, Notaio in Vittoria, del [REDACTED] a favore di [REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione dei beni contro [REDACTED] per l'intera piena proprietà;
- ISCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notarile pubblico del [REDACTED], di cui al rogito del Notaio Di Matteo Maria, rep. [REDACTED] racc. [REDACTED], a favore di Banco di Sicilia Spa con sede in Palermo contro [REDACTED] (per € 160.000,00 di cui € 80.000,00 per capitale – durata 20 anni);
- ISCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà contro [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà per € 7.842,28 di cui € 3.921,14 per capitale, Tribunale di Ragusa, rep. [REDACTED];
- TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] – ATTO TRA VIVI derivante da compravendita a rogito Dott. Tomasi Rossana, Notaio in Vittoria, del [REDACTED] rep. [REDACTED] a favore di [REDACTED];
- ISCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notarile pubblico del [REDACTED], di cui al rogito del Notaio Di Matteo Maria, rep. [REDACTED] racc. [REDACTED] a favore di Banco di Sicilia Spa con sede in Palermo contro [REDACTED] (per € 160.000,00 di cui € 80.000,00 per capitale – durata 20 anni), in rinnovazione della formalità n. [REDACTED]<sup>4</sup>;
- TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE rep. [REDACTED] del [REDACTED], a favore di PRISMA SPV srl, con sede in Roma contro [REDACTED] per l'intera piena proprietà<sup>5</sup>.

<sup>2</sup> Qualora risulti pignorata la sola quota di 1/2 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>3</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 precedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30; la perizia di stima si considererà completa solo 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.

<sup>4</sup> Nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale viene erroneamente indicata la data del 03/12/2002

<sup>5</sup> Nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale viene erroneamente indicato che il pignoramento è contro la signora [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà

**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 adempite (e gravanti sui proprietari ed aventi causa), e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione**

Si veda risposta al quesito I) lettera f).

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

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

L'immobile non ricade in zona sottoposta a vincoli.

VINCOLI DA P.R.G.

L'immobile ricade all'interno della zona A definita "parti del territorio di particolare interesse storico, architettonico e ambientale comprendenti il nucleo di fondazione di Vittoria e la sua prima espansione".

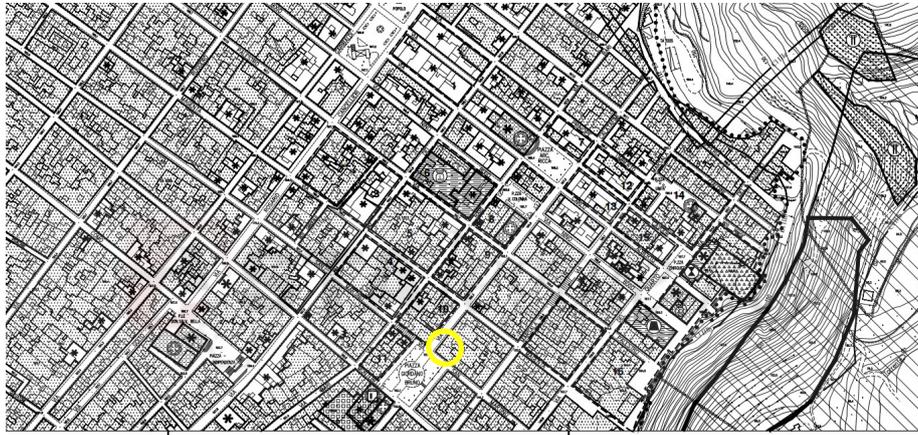


Immagine 1 - Stralcio della Tav.13 scala 1/2000 del P.R.G. del Comune di Vittoria con individuazione del lotto dove insiste l'immobile

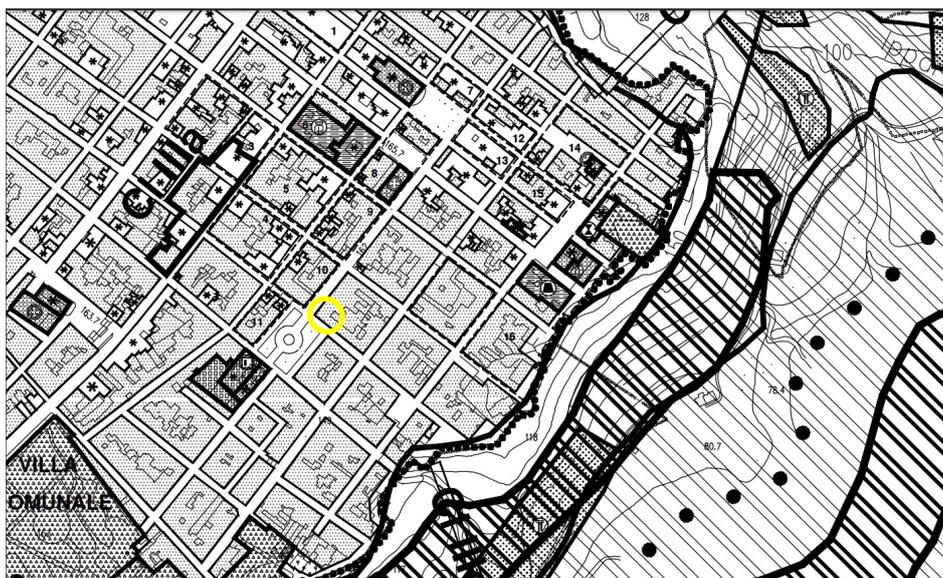


Immagine 2 - Stralcio della Tav.6 scala 1/10000 del P.R.G. del Comune di Vittoria con individuazione del lotto dove insiste l'immobile

Si riporta l'art.18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Vittoria

**Art. 18 Z.T.O. A - ZONA RESIDENZIALE COMPRENDENTE IL NUCLEO DI FONDAZIONE DI VITTORIA E LA SUA PRIMA ESPANSIONE**

La Zona A comprende parti della struttura urbana di Vittoria di interesse storico, architettonico, ambientale e panoramico, coincidenti con il suo nucleo di fondazione e la prima espansione di esso. Ogni intervento ammesso nella zona A deve essere finalizzato alla tutela dei valori storici, architettonici, ambientali e panoramici della zona. Per gli interventi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, è obbligatorio il parere preventivo della Soprintendenza ai BB.CC.AA. La zona A, destinata alla residenza e alle attività ad essa connesse, comprese le attività per il commercio al minuto, gli uffici pubblici e privati, gli esercizi pubblici, le attività collettive, culturali e sociali, le attività ricettive alberghiere, le attività artigianali di servizio alla residenza, con esclusione di quelle rumorose o moleste o non confacenti alle caratteristiche storico-ambientali della zona; qualora le attrezzature di iniziativa privata connesse alla residenza riguardano asili-nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie, queste potranno essere consentite nell'ambito della zona nel rispetto delle prescrizioni contenute nel presente articolo e nel rispetto di quanto previsto in materia dalla normativa nazionale e regionale vigente all'atto della richiesta di edificazione. L'edificazione nell'ambito della zona A avverrà secondo le seguenti prescrizioni:

a) per gli edifici individuati nelle tavole di PRG con un asterisco grande sono ammessi, previo rilascio di singola concessione edilizia di autorizzazione edilizia ai sensi dell'art.5 della legge regionale n.37 del 10/08/1985, interventi di restauro e risanamento conservativo; la densità fondiaria non sarà superiore a quella preesistente computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico, architettonico e ambientale; l'altezza non sarà superiore a quella dell'edificio preesistente computata senza tener conto di soprastrutture e sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;

b) per gli edifici individuati nelle tavole del PRG con asterisco piccolo sono consentiti, oltre agli interventi di cui al punto a) del presente articolo, interventi di ristrutturazione edilizia **nel rispetto sagoma, dell'impianto, dei volumi e delle linee architettoniche in modo da** ~~limitatamente a quelle parti la cui ristrutturazione~~ non compromettere la forma originaria dell'edificio, le sue caratteristiche distributive, i suoi elementi architettonici e decorativi interni ed esterni, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- LA DENSITA' FONDIARIA non deve superare quella preesistente computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico, architettonico e ambientale; sono ammessi incrementi di volume da contenere comunque entro la densità fondiaria di mc/mq. 5,00 per quegli edifici edificati in data anteriore all'anno 1925 che risultino non completati rispetto al progetto originario, al fine di dare loro completezza architettonica;

- L'ALTEZZA MASSIMA dell'edificio non deve superare le altezze degli edifici esistenti nella zona, costruiti in data anteriore all'anno 1925, computate senza tener conto di soprastrutture e sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture, e comunque nel rispetto del D.M.LL.PP. 16.01.96;

- VA MANTENUTO L'ALLINEAMENTO a cortina continua sul fronte sulla strada formato dagli edifici esistenti;

- LE AREE DI PERTINENZA dell'edificio che risulteranno libere vanno sistemate e mantenute a verde privato.

La Commissione edilizia, sulla scorta di un rilievo analitico dell'esistente e di una relazione che documenti le caratteristiche dell'edificio in ogni sua parte interna ed esterna, anche per mezzo di fotografie, da allegare al progetto delle opere proposte, può indicare quali parti ed elementi siano da conservare e restaurare;

c) per i restanti edifici, esclusi quelli compresi nei piani di recupero di cui alla lettera d) del presente articolo, sono ammessi, previo rilascio di singola concessione edilizia, oltre agli interventi di cui al punto b) del presente articolo, interventi di demolizione e riedificazione, ampliamento e sopraelevazione, nuova edificazione, in lotti interclusi non superiori a mq 1000, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- LA DENSITA' FONDIARIA massima sarà pari a mc/mq 5,00;

- 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 MANTENUTO L'ALLINEAMENTO a cortina continua sul fronte sulla strada formato dagli edifici esistenti;

- LE AREE DI PERTINENZA dell'edificio che risulteranno libere vanno sistemate e mantenute a verde privato;

- NEI CASI DI DEMOLIZIONE e riedificazione e di nuova edificazione va destinata a parcheggio una superficie non inferiore a mq 1,00 per ogni mc 20 di volume edificato;
- LE NUOVE EDIFICAZIONI in lotto intercluso dovranno inserirsi nell'ambiente circostante rispettando le tipologie architettoniche prevalenti e l'assetto urbano della zona. L'ammissibilità della demolizione e riedificazione va comunque demandata alla Commissione edilizia, la quale può, in sede di esame del progetto di riedificazione, dare tutte le prescrizioni tese a conservare eventuali elementi architettonici e parti interne ed esterne dell'edificio oggetto dell'intervento.

Per gli interventi di demolizione e riedificazione e di nuova edificazione che interessino lotti superiori a mq 1000 l'edificazione avverrà tramite piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionato secondo le prescrizioni di cui al presente punto e).

d) Per le parti della zona A individuate nelle tavole del PRG con perimetro con linea tratteggiata e numerate progressivamente dal n° 1 al n° 16, l'edificazione avverrà tramite piani di recupero di iniziativa pubblica **e/o privata**, ~~altre proposte di piani di recupero possono essere avanzate da parte del Comune e da parte di privati~~, in osservanza delle disposizioni contenute nella legge n° 457/'78 e nella legge regionale n° 86/'81, nonché nell'art.55 della L.R. n° 71/'78.

La elaborazione dei piani di recupero avverrà nel rispetto delle prescrizioni contenute ai punti a), b) e c) del presente articolo; andranno generalmente favoriti gli interventi a carattere prevalentemente conservativo; le nuove costruzioni nelle aree libere o che si renderanno libere dovranno inserirsi nell'ambiente circostante rispettandone la tipologia e le caratteristiche.

Oltre al rispetto delle prescrizioni di cui al punto d) del presente articolo nella redazione dei piani di recupero si dovrà osservare quanto di seguito specificato:

piano di recupero n°1: Esso sarà redatto in base alla soluzione che verrà scelta fra quelle che verranno presentate in seguito ad un corso di idee, bandito dal Comune di Vittoria, per la risoluzione architettonica e urbanistica degli edifici che prospettano sulla Piazza del Popolo;

piano di recupero n°6: l'area di intervento comprende la nuova sede municipale sita nel Palazzo lacono; va pertanto verificata possibilità di destinare le parti di antica edificazione e le aree libere presenti all'interno dell'area di intervento di attività coerenti e funzionali a quelle già esistenti nel palazzo comunale;

piano di recupero n°14: l'area d'intervento comprende i resti dell'antica Chiesa della Trinità e la Piazza dell'Unità; nell'ambito dell'area di intervento sono consentiti oltre agli interventi di cui al punto d) del presente articolo anche interventi di ristrutturazione urbanistica orientati al recupero della organizzazione originale dei luoghi all'atto della fondazione di Vittoria e il ripristino dei volumi originali della Chiesa della Trinità andati distrutti nel sisma del 1693;

piano di recupero n°16: l'area di intervento comprende l'antico castello, un edificio tardo-ottocentesco, ex sede dell'ENEL, opera di architettura eclettica, l'area dell'ex Chiesa e monastero di S. Teresa con i resti delle fondazioni e della cripta. L'area di intervento comprende inoltre l'estremo margine urbano verso la vallata dell'Ippari; va pertanto esaltata la materiale fruibilità del panorama organizzando aree di belvedere e, ove possibile, un percorso pedonale lungo il margine degli isolati che prospettano la vallata, il quale concorra al consolidamento geologico dei luoghi e consenta la migliore visibilità del panorama. Le tavole del PRG indicano le destinazioni d'uso degli edifici esistenti; in particolare l'area dell'ex Chiesa e convento di S. Teresa è destinata ad auditorium o ad altra attrezzatura per lo spettacolo; il progetto di sistemazione di tale area dovrà provvedere al recupero delle vestigia degli antichi edifici ed in particolare della cripta e garantire che le nuove opere favoriscano da ogni punto la visione del panorama della valle.

**E) Fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:  
a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione**

Si veda la risposta al quesito I) lettere a) e b).

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

Si veda la scheda sintetica in calce alla presente relazione.

**c. per accertare lo stato di conservazione.**

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

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

In sede di sopralluogo si sono riscontrate lievi difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, che andrà modificata con una pratica DOCFA.

Difformità con il progetto depositato presso il Comune di Vittoria - si rimanda alla risposta I) lettera f).

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

L'immobile è di proprietà della signora Sarra Giuseppa nata a Vittoria il 03/11/1962 (SRRGPP62S43M088L).

**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.).**

L'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie previste per l'anno corrente è pari a 42 €.

L'amministratore condominiale ha dichiarato che la proprietaria ha un debito nei confronti del condominio Di Blasi, alla data del 10/10/2023, pari a € 1.931,88.

Risulta l'ipoteca giudiziale n.2578 del 19/11/2018 a favore di Condominio Di Blasi con sede in Vittoria (domicilio ipotecario eletto presso Studio Legale Zorzi, via R. Settimo n.31° - Vittoria) per 1/2 di proprietà contro [REDACTED] per 1/2 di proprietà per € 7.842,28 di cui € 3.921,14 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo come da atto giudiziario del Tribunale di Ragusa in data [REDACTED]

**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.)**

//

**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)**

//

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

**a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,**

- **indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)**

- **"descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.**



Immagine 3 – Immagine satellitare con individuazione dell'immobile pignorato

- Indicazione del diritto pignorato:

Bene di proprietà della Signora [REDACTED] nata a [REDACTED] e ivi domiciliata in [REDACTED]

**Immobile sito in Vittoria, Piazza Giordano Bruno n.25/A, censito al NCEU dello stesso Comune al foglio 215 particella 1788 sub 29 (ex p.lla 852 sub 11 graffato p.lla 853 sub 13), cat. A/3, interno 10, vani 7, classe 3, rendita € 379,60, piano quinto.**

- Confini: l'immobile confina a nord-ovest con la via Calatafimi, a sud-ovest con la piazza Giordano Bruno e per gli altri orientamenti 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;**

L'immobile pignorato, sito nel Comune di Vittoria nella Piazza Giordano Bruno al civico 26/A, ricade nella zona A del P.R.G. definita "zona residenziale comprendente il nucleo di fondazione di Vittoria e la sua prima espansione" e si trova al piano quinto interno 10 di un condominio composto da 7 piani fuori terra.

Il fabbricato, edificato giusta c.e. n. 550 del 14/08/1968, è realizzato con struttura intelaiata in c.a. e scheletro portante in pilastri e travi emergenti, partizioni e aggetti orizzontali in latero-cemento con copertura a terrazzo.

Il condominio esternamente presenta alcune zone da restaurare ma nel complesso è in discrete condizioni di manutenzione, con le facciate rivestite con intonaco murale di colori beige e ambra.

Si accede all'edificio attraverso un grande portone in ferro a sbarre e da una rampa di 8 scalini si accede al pianerottolo dove si trovano l'ingresso della scala condominiale e il vano ascensore.

L'appartamento all'interno si presenta in buone condizioni, è ben rifinito e molto luminoso. Dal pianerottolo si accede in un piccolo ingresso; a sinistra il soggiorno, di fronte una camera da letto e a destra un corridoio che consente il passaggio ad altre due camere, un ripostiglio, un servizio, una lavanderia e una cucina.

La pavimentazione di tutta la casa è in piastrelle in cotto, tranne per il bagno e la lavanderia, ambienti rivestiti con piastrelle di ceramica.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo comprensivi di persiane.

Relativamente agli impianti tecnici:

- 1) **Impianti di riscaldamento e raffrescamento:** nelle stanze sono installati radiatori in ghisa collegati ad una caldaia a gasolio centralizzata non funzionante. Recentemente sono stati installati tre monosplit per il riscaldamento e il raffrescamento dei vari ambienti privi di libretto di impianto.
- 2) **Impianto di acqua calda sanitaria:** è installato uno scaldabagno elettrico della capacità di 80 litri.
- 3) **Impianto idrico:** collegamento alla condotta civica.
- 4) **Impianti ad energia rinnovabile.** No.
- 5) **Barriere architettoniche:** necessario il montaggio di un montascale per disabili all'ingresso del condominio in cui è presente una rampa di scala di 8 scalini per raggiungere l'ascensore
- 6) **Allaccio fognario:** collegamento alla fognatura comunale.

***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.***

L'immobile è occupato dalla debitrice.

***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>6</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;**

La debitrice dichiara che provvederà a svuotare l'appartamento di tutti i beni mobili.

**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 (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n.151 e Decreto 10 novembre 2020 n.280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);**

//

**e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.**

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

- ISCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notarile pubblico del [REDACTED], di cui al rogito del Notaio Di Matteo Maria, rep. [REDACTED] racc. [REDACTED], a favore di Banco di Sicilia Spa con sede in Palermo contro [REDACTED] (per € 160.000,00 di cui € 80.000,00 per capitale – durata 20 anni);
- ISCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di Condominio [REDACTED] con sede in Vittoria per 1/2 di piena proprietà contro [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà per € 7.842,28 di cui € 3.921,14 per capitale, Tribunale di Ragusa, rep. [REDACTED];

<sup>6</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.

- ISCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notarile pubblico del [REDACTED], di cui al rogito del Notaio Di Matteo Maria, rep. [REDACTED] racc. [REDACTED], a favore di Banco di Sicilia Spa con sede in Palermo contro [REDACTED] (per € 160.000,00 di cui € 80.000,00 per capitale – durata 20 anni), in rinnovazione della formalità n. [REDACTED] 7;
- TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE rep. [REDACTED] del [REDACTED], a favore di PRISMA SPV srl, con sede in Roma contro [REDACTED] per l'intera piena proprietà<sup>8</sup>.

**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)**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, la sottoscritta, nelle date 18/09/2023 e 29/09/2022, previa richiesta telefonica, ha visionato la documentazione relativa al progetto giusta concessione edilizia n.550 del 14/08/1968 riscontrando delle discrepanze tra lo stato di fatto, la planimetria catastale e lo stato di progetto.

Comparando, infatti, lo stato di fatto e il progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria si nota che le sagome dell'edificio sono diverse e, nella fattispecie, il balcone su Piazza Savoia non è stato realizzato mentre è stato ricavato un balcone prospiciente la via Calatafimi che ha modificato la forma del locale soggiorno-pranzo. È facilmente deducibile, anche esaminando il fascicolo con un tecnico dell'ufficio, che tali modifiche siano state realizzate in fase di costruzione essendoci una fine lavori datata 28/06/1971 e contestuale richiesta del rilascio del certificato di abitabilità, successivamente rilasciato l'11/03/1972, modifiche di cui poi non è stata fatta la variante per regolarizzarle.

L'immobile in seguito è stato accatastato il 05/05/1972 con le modifiche attuali.

Per regolarizzazione la difformità riscontrata sarebbe opportuno e di prassi che l'intero condominio presentasse una SCIA unica in accertamento di conformità anche perché i costi andrebbero divisi tra tutti i condomini, ma non entrando nel merito di cosa sia più giusto o logico fare, per regolarizzare l'appartamento oggetto della presente relazione è necessario presentare una SCIA in accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 con applicazione di una sanzione di massimo € 1.000,00.

In tabella i costi totali per la presentazione della SCIA da detrarre dal valore di stima:

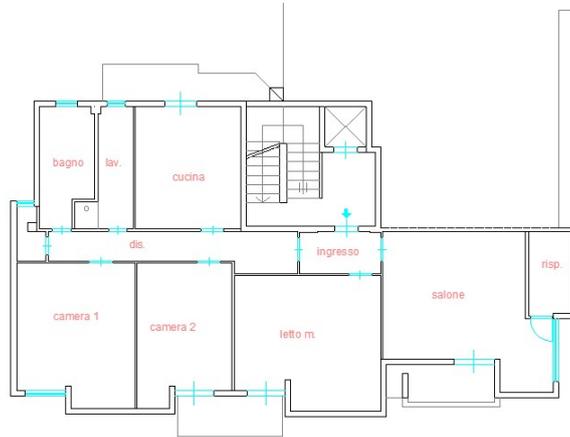
PRESENTAZIONE SCIA IN ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'	
Sanzione	€ 1.000,00
Diritti di segreteria e di istruttoria	€ 25,82
Spese del tecnico	€ 1.500,00
Totale	€ 2.525,82

Tabella 2

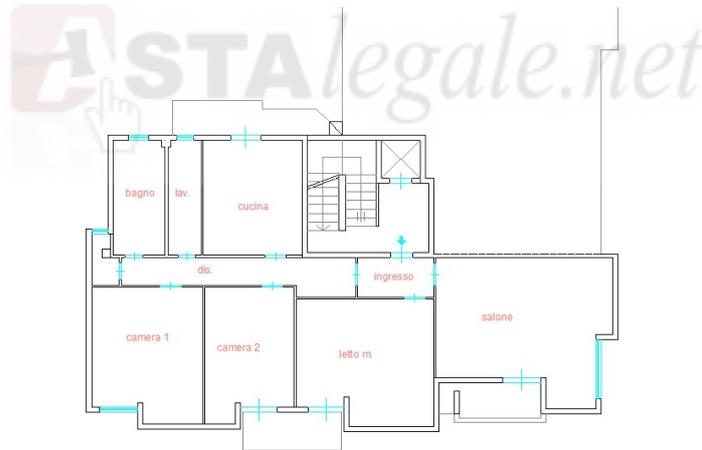
<sup>7</sup> Nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale viene erroneamente indicata la data del 03/12/2002

<sup>8</sup> Nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale viene erroneamente indicato che il pignoramento è contro la signora [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà

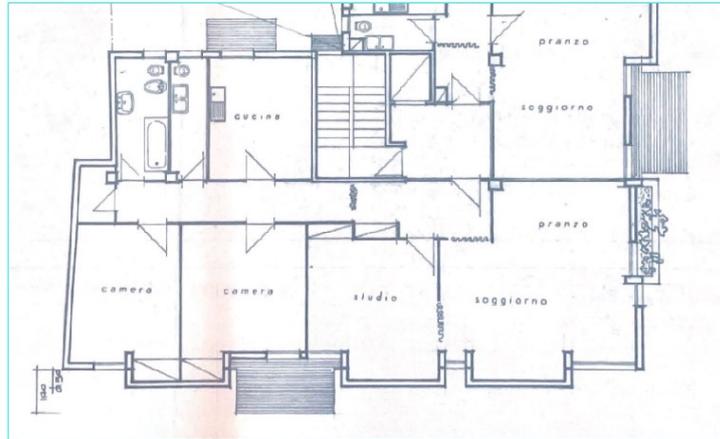
Con la SCIA sarà possibile sanare le difformità interne riscontrate durante il sopralluogo relative alla realizzazione di un ripostiglio all'interno del locale soggiorno-pranzo, una doccia ricavata nella lavanderia dal volume del bagno adiacente e lo spostamento di alcune pareti. Contestualmente sarà necessario aggiornare la planimetria catastale. Nella pagina successiva la comparazione delle tre planimetrie.



Planimetria piano quinto - Stato di fatto



Planimetria piano quinto - planimetria catastale



Planimetria piano quinto - Stato di progetto

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

Si indicano, per completezza, le spese catastali che si renderanno necessarie per il trasferimento dell'immobile, che non verranno detratte dal valore dell'immobile:

AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE	
Spese d'ufficio per presentazione pratica DOCFA	€ 50,00
Spese del tecnico	€ 600,00
<b>Totale</b>	<b>€ 650,00</b>

Tabella 3

**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 dettratti dal valore di stima.**

L'attestato dovrà essere redatto per l'immobile pignorato. Costi presumibili complessivi che verranno dettratti 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 4

**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.

**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.

SUPERFICIE		DESCRIZIONE
Superficie lorda*	P5 = 140 mq	
Superficie al 25% fino a 25 mq, oltre si applica il 10%	Balcone = 8,4 mq TOT. 8,4 mq x 0,25 = 2,10 mq	Balconi e Lastrici solari
<b>SUP. PONDERATA SECONDO UNI 10750:2005</b>	<b>142 mq</b>	

\*comprensiva del 100% dei muri perimetrali verso esterno e del 50% dei muri perimetrali in comunione con altra ditta

**STIMA SINTETICA COMPARATIVA DI MERCATO.**

**METODO INDIRECTO**

Questo metodo 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.

Dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di Vittoria per il II semestre del 2022 per abitazioni di tipo economico si è fatto riferimento ai valori della zona B2 considerando il range che va dai 500,00 ai 750,00 €/mq.

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2  
 Provincia: RAGUSA  
 Comune: VITTORIA  
 Fascia/zona: Centrale/QUARTIERE TRINITA' SAN BIAGIO  
 Codice zona: B2  
 Microzona: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Località (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	550	610	L	1,9	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	750	L	1,8	2,6	L
Autorimesse	Normale	240	360	L	1,2	1,7	L
Box	Normale	280	420	L	1,4	2,1	L

Stampa

Legenda

Immagine 5 – Banca dati OMI

Si è considerato il valore massimo che tiene conto di tutta una serie di caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso, quali le condizioni interne ottimali, la possibilità di utilizzo immediato, luminosità e ubicazione con possibilità di parcheggio.

- Calcolo coefficiente correttivo totale

			COEFFICIENTE CORRETTIVO
PIANO CON ASCENSORE	PCA	Terzo e successivi	1,00
ORIENTAMENTO	ORI	Nessun orientamento prevalente	1,00
ESPOSIZIONE	ESP	Su più lati	1,05
AFFACCIO	AFF	Su piazza storica	1,20
TAGLIO	TAG	> 100 mq con 2 bagni	1,05
BALCONI	BAL	Con due balconi	1,05
DISTRIBUZIONE	DIS	Normale	1,00
LUMINOSITA'	LUM	Molto luminoso	1,05
VETUSTA'	VET	anno 1968	0,70
FINITURA	FIN	Ordinaria	1,00
MANUTENZIONE IMMOBILE	MAN	Normale	1,00
MANUTENZIONE STABILE		Normale	1,00
RISCALDAMENTO	RIS	Autonomo	1,05
EFFICIENZA ENERGETICA	EFF	Presumibile classe A2	1,06
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	Via silenziosa	1,05
ZONA	ZON	Nella media della zona	1,00
<b>COEFFICIENTE CORRETTIVO TOTALE (**)</b>			<b>1,19</b>

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

- Calcolo valore di mercato dell'immobile

Valore di mercato della zona per mq	750,00 €/mq x
Coefficiente correttivo totale	<u>1,19 =</u>
Valore di mercato corretto per mq	892,50 €/mq
Superficie commerciale	<u>142,00 mq ≈</u>
<b>VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE</b>	<b>126'735,00 €</b>

Al valore di mercato dell'immobile verranno decurtare le somme relative alle tabelle 2 e 4 e calcolato un abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale per l'assenza di garanzia per vizi occulti:

Valore di mercato dell'immobile	126.735,00 €
Spese per regolarizzazione con SCIA (tab.2)	2.525,82 €
Spese per redazione APE (tab.4)	450,00 €
	1.932,00 €
Valore immobile decurtato delle spese	121.827,18 €
Abbattimento forfettario del 15%	18.274,08 €
<b>VALORE DI STIMA IMMOBILE</b>	<b>si arrotonda a 103.500,00 €</b>

***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: Visura storica immobile
- allegato 2: Ispezione ipotecaria per immobile
- allegato 3: Ispezione ipotecaria per soggetto
- allegato 4: Planimetria catastale
- allegato 5: Verbale di accesso
- allegato 6: Rilievo planimetrico
- allegato 7: Accesso agli atti presso Comune di Vittoria
- allegato 8: Denuncia di opere edili
- allegato 9: Richiesta e rilascio Certificato di agibilità
- allegato 10: Stralcio Tav.1 c.e.550/68
- allegato 11: Estratto di mappa
- allegato 12: Riepilogo spese condominiali
- allegato 13: Relazione priva di riferimenti



ALLEGATO N.4

SCHEDA SINTETICA

<b>Lotto unico</b>	
<b>E.I. 119/2023 - Prisma SPV S.r.l. (Cod. fisc. 05028250263)</b> <b>contro</b> [REDACTED]	
<b>Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda</b>	
<b>Custode Giudiziario Avv. Donata Vindigni</b>	
<b>Esperto del procedimento: Ing. Adriana Vernuccio</b>	
<b>Diritto</b>	L'immobile appartiene alla signora [REDACTED], per l'intera piena proprietà.
<b>Bene</b>	<p>L'immobile pignorato, sito nel Comune di Vittoria nella Piazza Giordano Bruno al civico 26/A, ricade nella zona A del P.R.G. definita "zona residenziale comprendente il nucleo di fondazione di vittoria e la sua prima espansione" e si trova al piano quinto interno 10 di un condominio composto da 7 piani fuori terra.</p> <p>Il fabbricato, edificato giusta c.e. n. 550 del 14/08/1968, è realizzato con struttura intelaiata in c.a. e scheletro portante in pilastri e travi emergenti, partizioni e aggetti orizzontali in latero-cemento con copertura a terrazzo.</p> <p>Il condominio esternamente presenta alcune zone da restaurare ma nel complesso è in discrete condizioni di manutenzione, con le facciate rivestite con intonaco murale di colori beige e ambra.</p> <p>Si accede all'edificio attraverso un grande portone in ferro a sbarre e da una rampa di 8 scalini si accede al pianerottolo dove si trovano l'ingresso della scala condominiale e il vano ascensore.</p> <p>L'appartamento all'interno si presenta in buone condizioni, è ben rifinito e molto luminoso. Dal pianerottolo si accede in un piccolo ingresso. A sinistra il soggiorno, di fronte una camera da letto e a destra un corridoio che consente il passaggio ad altre due camere, un ripostiglio, un servizio, una lavanderia e una cucina.</p> <p>La pavimentazione di tutta la casa è in piastrelle in cotto, tranne per il bagno e la lavanderia, ambienti rivestiti con piastrelle di ceramica.</p> <p>Gli infissi sono in legno con vetro singolo comprensivi di persiane.</p> <p>Relativamente agli impianti tecnici:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) <b>Impianti di riscaldamento e raffrescamento:</b> nelle stanze sono installati radiatori in ghisa collegati ad una caldaia a gasolio centralizzata non funzionante. Recentemente sono stati installati tre monosplit per il riscaldamento e il raffrescamento dei vari ambienti privi di libretto di impianto.</li><li>2) <b>Impianto di acqua calda sanitaria:</b> è installato uno scaldabagno elettrico della capacità di 80 litri.</li><li>3) <b>Impianto idrico:</b> collegamento alla condotta civica.</li><li>4) <b>Impianti ad energia rinnovabile.</b> No.</li><li>5) <b>Barriere architettoniche:</b> necessario il montaggio di un montascale per disabili all'ingresso del condominio in cui è presente una rampa di scala di 8 scalini per raggiungere l'ascensore</li><li>6) <b>Allaccio fognario:</b> collegamento alla fognatura comunale.</li></ol>
<b>Ubicazione</b>	Comune di Vittoria – Piazza Giordano Bruno n°26/A

	Coordinate geografiche: 36,947074 – 14,537989
Titolarità	<p>- Originariamente bene di proprietà di [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà, e [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà, per essergli pervenuto in virtù di atto notarile di compravendita a rogito Di Matteo Maria, Notaio in Vittoria, del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto a Ragusa il [REDACTED] al n. [REDACTED]</p> <p>- Atto notarile di compravendita a rogito Dott. Tomasi Rossana, Notaio in Vittoria, del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto a Ragusa il [REDACTED] al n. [REDACTED] a favore di [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà, contro [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà</p>
Provenienza ventennale	<p>La continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente risulta verificata.</p> <p>Al 01/08/2023 le formalità gravanti risultano:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] – ATTO TRA VIVI derivante da compravendita a rogito Dott. Di Matteo Maria, Notaio in Vittoria, del [REDACTED] rep. [REDACTED] a favore di [REDACTED] in regime di comunione dei beni contro [REDACTED] per l'intera piena proprietà;</li><li>• ISCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notarile pubblico del [REDACTED] di cui al rogito del Notaio Di Matteo Maria, rep. [REDACTED] racc. [REDACTED] a favore di Banco di Sicilia Spa con sede in Palermo contro [REDACTED] (per € 160.000,00 di cui € 80.000,00 per capitale – durata 20 anni);</li><li>• ISCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di Condominio [REDACTED] con sede in Vittoria per 1/2 di piena proprietà contro [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà per € 7.842,28 di cui € 3.921,14 per capitale, Tribunale di Ragusa, rep. [REDACTED] del [REDACTED];</li><li>• TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] – ATTO TRA VIVI derivante da compravendita a rogito Dott. Tomasi Rossana, Notaio in Vittoria, del [REDACTED] rep. [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];</li><li>• ISCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notarile pubblico del [REDACTED] di cui al rogito del Notaio Di Matteo Maria, rep. [REDACTED] racc. [REDACTED] a favore di Banco di Sicilia Spa con sede in Palermo contro [REDACTED] e [REDACTED] (per € 160.000,00 di cui € 80.000,00 per capitale – durata 20 anni), in rinnovazione della formalità n. [REDACTED];</li><li>• TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE rep. [REDACTED], a favore di PRISMA SPV srl, con sede in Roma contro [REDACTED] per l'intera piena proprietà<sup>10</sup>.</li></ul>

<sup>9</sup> Nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale viene erroneamente indicata la data del 03/12/2002

<sup>10</sup> Nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale viene erroneamente indicato che il pignoramento è contro la signora [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà

Dati Catastali	Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consist.	Sup. Cat. (mq)	Rend. (€)
	Vittoria	215	1788	29	1	A/3	3	7 vani	TOT. 145 mq	379,60
Lotto	Lotto unico									
Occupazione	L'immobile è occupato dalla debitrice.									
Completezza documentazione ex art.567, c.2	La documentazione risulta completa e corretta.									
Irregolarità e abusi	<p>Si sono riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto e il progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria in quanto comparando le due planimetrie si è notato che le sagome dell'edificio sono diverse e, nella fattispecie, il balcone su Piazza Savoia non è stato realizzato mentre è stato ricavato un balcone prospiciente la via Calatafimi che ha modificato la forma del locale soggiorno-pranzo. È facilmente deducibile, anche esaminando il fascicolo con un tecnico dell'ufficio, che tali modifiche siano state realizzate in fase di costruzione essendoci una fine lavori datata 28/06/1971 e contestuale richiesta del rilascio del certificato di abitabilità, successivamente rilasciato l'11/03/1972, modifiche di cui poi non è stata fatta la variante per la regolarizzazione.</p> <p>L'immobile in seguito è stato accatastato il 05/05/1972 con le modifiche attuali.</p> <p>Per regolarizzazione la difformità riscontrata sarebbe opportuno e di prassi che l'intero condominio presentasse una SCIA unica in accertamento di conformità anche perché i costi andrebbero divisi tra tutti i condomini, ma non entrando nel merito di cosa sia più giusto o logico fare, per regolarizzare l'appartamento oggetto della presente relazione è necessario presentare una SCIA in accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 con applicazione di una sanzione di massimo € 1.000,00. (costi previsti 2.525,82 €)</p>									
Immobile insanabile	//									
Titolarità Urbanistica	L'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato giusta c.e. n.550 del 14/08/1968									
Agibilità/Abitabilità	L'immobile è in possesso del Certificato di abitabilità rilasciato in data 11/03/1972									
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	//									
Divisibilità	L'immobile è pignorato per intero.									
Valore di Mercato										<b>126.735,00 €</b>
Valore di Vendita Forzata										<b>103.500,00 €</b>
Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso)										<b>//</b>

nell'abbattimento del 15%)	
Valore del Canone di Mercato	//
Vendibilità e motivo	L'immobile, sito nel Comune di Vittoria nella Piazza Giordano Bruno al civico 26/A, ricade nella zona A del P.R.G. definita "zona residenziale comprendente il nucleo di fondazione di vittoria e la sua prima espansione" e si trova al piano quinto interno 10 di un condominio composto da 7 piani fuori terra. Il condominio esternamente presenta alcune zone da restaurare ma nel complesso è in discrete condizioni di manutenzione; l'appartamento pignorato è in buone condizioni, ben rifinito e molto luminoso con affaccio sulla piazza. Possibilità di parcheggio, zona tranquilla.
Vincoli	Non sussistono vincoli.
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.
Oneri	L'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie previste per l'anno corrente è pari a 42 €. L'amministratore condominiale ha dichiarato che la proprietaria ha un debito nei confronti del condominio ██████, alla data del 10/10/2023, pari a € 1.931,88 (importo decurtato dal valore di stima).
APE/CDU (già detratti dal valore di stima)	Secondo quanto disposto dalla circolare/provvedimento generale in tema di redazione APE/ACQUISIZIONE CDU emanata il 18/11/2021 dal Tribunale di Ragusa – Sez. Civile, l'APE verrà redatto dopo il versamento del saldo prezzo e prima dell'emissione del decreto di trasferimento così come definito secondo le nuove Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica degli Edifici (Decreto Interministeriale 26 giugno 2015).  (costi previsti € 450,00 comprensivi di redazione dell'APE da parte di un tecnico abilitato e rilascio libretto di impianto da parte di ditta specializzata)
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni per il compendio pignorato  ISCRIZIONE del ██████ Reg. Part. ██████ Reg. Gen. ██████ - IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notarile pubblico del ██████, di cui al rogito del Notaio Di Matteo Maria, rep. ██████ racc. ██████, a favore di Banco di Sicilia Spa con sede in Palermo contro ██████ (per € 160.000,00 di cui € 80.000,00 per capitale – durata 20 anni);  ISCRIZIONE del ██████ Reg. Part. ██████ Reg. Gen. ██████ – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di Condominio ██████ con sede in Vittoria per 1/2 di piena proprietà contro ██████ per 1/2 di piena proprietà per € 7.842,28 di cui € 3.921,14 per capitale, Tribunale di Ragusa, rep. ██████ del ██████;  ISCRIZIONE del ██████ Reg. Part. ██████ Reg. Gen. ██████ - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notarile pubblico del ██████, di cui al rogito del Notaio Di Matteo Maria, rep. ██████ racc. ██████ a favore di Banco di Sicilia Spa con sede in Palermo contro ██████

	<p>██████████ e ██████████ (per € 160.000,00 di cui € 80.000,00 per capitale – durata 20 anni), in rinnovazione della formalità n. ██████████;</p> <p>TRASCRIZIONE del ██████████ Reg. Part. ██████████ Reg. Gen. ██████████ - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE rep. ██████████, a favore di PRISMA SPV srl, con sede in Roma contro ██████████ per l'intera piena proprietà<sup>12</sup>.</p>
--	--

<p><b>Descrizione</b></p>	<p>L'immobile pignorato, sito nel Comune di Vittoria nella Piazza Giordano Bruno al civico 26/A, ricade nella zona A del P.R.G. definita "zona residenziale comprendente il nucleo di fondazione di vittoria e la sua prima espansione" e si trova al piano quinto interno 10 di un condominio composto da 7 piani fuori terra.</p> <p>Il fabbricato, edificato giusta c.e. n. 550 del 14/08/1968, è realizzato con struttura intelaiata in c.a. e scheletro portante in pilastri e travi emergenti, partizioni e oggetti orizzontali in latero-cemento con copertura a terrazzo.</p> <p>Il condominio esternamente presenta alcune zone da restaurare ma nel complesso è in discrete condizioni di manutenzione, con le facciate rivestite con intonaco murale di colori beige e ambra.</p> <p>Si accede all'edificio attraverso un grande portone in ferro a sbarre e da una rampa di 8 scalini si accede al pianerottolo dove si trovano l'ingresso della scala condominiale e il vano ascensore.</p> <p>L'appartamento all'interno si presenta in buone condizioni, è ben rifinito e molto luminoso. Dal pianerottolo si accede in un piccolo ingresso; a sinistra il soggiorno, di fronte una camera da letto e a destra un corridoio che consente il passaggio ad altre due camere, un ripostiglio, un servizio, una lavanderia e una cucina.</p> <p>La pavimentazione di tutta la casa è in piastrelle in cotto, tranne per il bagno e la lavanderia, ambienti rivestiti con piastrelle di ceramica.</p> <p>Gli infissi sono in legno con vetro singolo comprensivi di persiane.</p> <p>Relativamente agli impianti tecnici:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) <b>Impianti di riscaldamento e raffrescamento:</b> nelle stanze sono installati radiatori in ghisa collegati ad una caldaia a gasolio centralizzata non funzionante. Recentemente sono stati installati tre monosplit per il riscaldamento e il raffrescamento dei vari ambienti privi di libretto di impianto.</li><li>2) <b>Impianto di acqua calda sanitaria:</b> è installato uno scaldabagno elettrico della capacità di 80 litri.</li><li>3) <b>Impianto idrico:</b> collegamento alla condotta civica.</li><li>4) <b>Impianti ad energia rinnovabile.</b> No.</li><li>5) <b>Barriere architettoniche:</b> necessario il montaggio di un montascale per disabili all'ingresso del condominio in cui è presente una rampa di scala di 8 scalini per raggiungere l'ascensore</li><li>6) <b>Allaccio fognario:</b> collegamento alla fognatura comunale.</li></ol>
---------------------------	--

<sup>11</sup> Nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale viene erroneamente indicata la data del 03/12/2002

<sup>12</sup> Nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale viene erroneamente indicato che il pignoramento è contro la signora ██████████ per 1/2 di piena proprietà

Destinazione				
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup	Indice	Sup. Commerciale
		[m <sup>2</sup> ]	[-]	[m <sup>2</sup> ]
Superficie principale	S1	140	1	140
Superficie balconi	SUB	8,40	0,25	2,10
Superficie commerciale				<b>142</b>
Valore di Mercato				<b>126.735,00 €</b>
Spese decurtate				<b>4.907,82 €</b>
Valore di stima di VENDITA FORZATA comprensivo dell'abbattimento forfettario del 15%				<b>103.500,00 €</b>
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)				//



Prospetto principale su Piazza Giordano Bruno



Ingresso condominio dal civico 26/A





Ingresso appartamento



Salone



Ripostiglio



Camera da letto matrimoniale



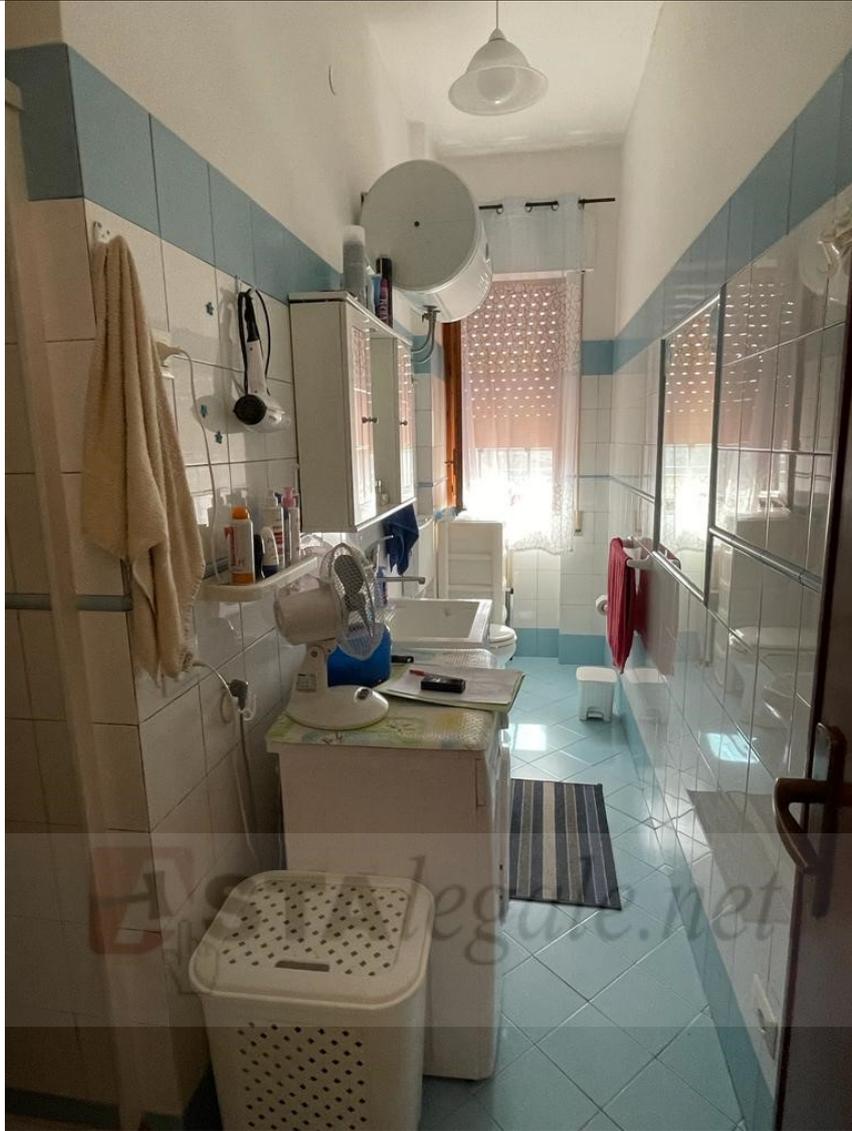
Camera 2



Camera 1



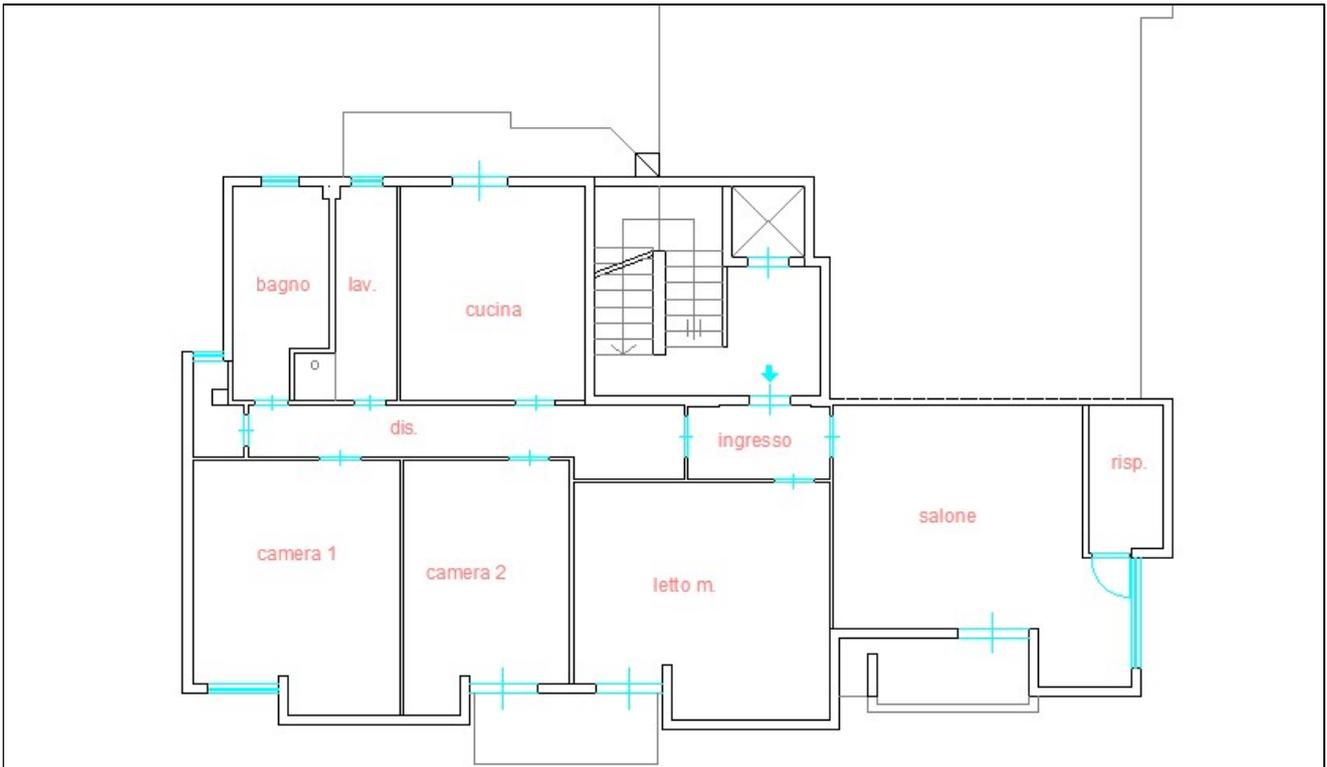
Bagno



Lavanderia



Cucina



Planimetria piano quinto - Stato di fatto (non in scala)



Estratto di mappa



Immagine satellitare con individuazione del condominio Di Blasi



Individuazione dell'immobile

Con la presente relazione, composta da n°35 pagine e n°13 allegati, la scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto completamente il mandato assegnatole e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Ragusa, li 16/10/2023

IL C.T.U.  
Ing. Adriana Vernuccio

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