

**ASTE GIUDIZIARIE**  
**Dr. Ing. Federico NUZZARELLO**  
Via Archimede, 163 - 97100 RAGUSA  
[federico.nuzzarello@ingpec.eu](mailto:federico.nuzzarello@ingpec.eu)  
[federiconuzzarello@virgilio.it](mailto:federiconuzzarello@virgilio.it)  
Cell. 335/8438067

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**  
**TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**Oggetto:** RELAZIONE DI STIMA nella procedura esecutiva immobiliare N. 236/2023 R.G.E.

**Creditore:** [REDACTED]

**ASTE GIUDIZIARIE**

**Debitori:** [REDACTED]

**Giudice dell'esecuzione:** Dott. Carlo Di Cataldo

**ASTE GIUDIZIARIE**

**Custode giudiziario:** Avv. Rosa Scrofani

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**  
**- RELAZIONE DEL C.T.U. -**

**ASTE GIUDIZIARIE**

Ragusa li 20.08.2024

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**  
**Il C.T.U.**  
Dr. Ing. Federico Nuzzarello

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

ASTE GIUDIZIARIE

SCHEDA SINTETICA

Lotto unico

Esec. 236/2023 contro:

Giudice Dott. Carlo Di Cataldo  
Custode Giudiziario Avv. Rosa Scrofani  
Esperto del procedimento Ing. Federico Nuzzarello

Diritto	Piena proprietà	
Bene	Unità immobiliare ubicata a primo piano composta da quattro vani+accessori e box auto di pertinenza	
Ubicazione	Comune di Vittoria, Via Strada peer Scoglitti n. 105 (Coord. Geografiche: Lat. 36.938643, Lon. 14.519948)	
Titolarità	Proprietà a seguito di Atto di compravendita stilato dal Notaio Maria Di Matteo del 21/02/2006 trascritto il 01/03/2006 ai nn. 5217/2888.	
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.	
Dati Catastali	Appartamento: Foglio 120, particella 1597 sub 29 Categoria A/3, Zona Cens. 1, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale mq. 89, Rendita: € 207,54, Scala A Interno 4 Piano 1; Box auto: Foglio 120, particella 1597 sub 16 Categoria C/6, Zona Cens. 1, Classe 2, superficie catastale mq. 16, Rendita: € 31,09, Piano S1	
Lotto	Lotto unico costituito da appartamento per civile abitazione e box auto di pertinenza	
Occupazione	L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dai loro figli minori	
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	La documentazione risulta completa e corretta	
Irregolarità e Abusi	Nessuna irregolarità e abuso	
Immobile insanabile		
Titolarità Urbanistica	C.E. n. 513 del 11/10/2005 ex C.E. n. 527 del 04/11/1992	
Agibilità Abitabilità	Assente	
Divisibilità	Il suddetto lotto unico non è divisibile	
Valore di Mercato		€ 77.920,00
Valore di Vendita Forzata		€ 66.250,00
Valore del Canone di Mercato		
Vendibilità e motivo	Trattasi di una unità abitativa con accesso da Via Strada per Scoglitti a Vittoria (RG) in pieno centro abitato con annesso box auto e lungo la direttrice che porta a Scoglitti.	
Vincoli	Inesistenti	
Edilizia agevolata	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	
Oneri	Non vi sono oneri	

APE/CDU	I costi ammontano a € 550,00 per entrambi i documenti
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<b>Iscrizioni</b>
	ISCRIZIONE CONTRO del 01/03/2006 – Registro Particolare 1704 Registro Generale 5218 Pubblico ufficiale MARIA DI MATTEO Repertorio 59877 del 21/02/2006 Importo € 88.000,00 a favore della Banca Antonveneta S.p.A. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
	ISCRIZIONE CONTRO del 18/03/2013 – Registro Particolare 582 Registro Generale 3963 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.p.A. Repertorio 16771/2012 del 14/03/2013 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 Importo complessivo di € 64.531,14 a favore di RISCOSSIONE SICILIA S.p.A. a carico di [REDACTED] a per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sugli immobili sopra descritti
	<b>Trascrizioni</b>
	TRASCRIZIONE A FAVORE del 01.03.2006 – Registro Particolare 2888 Registro Generale 5217 Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 59876/13143 del 21/02/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
	TRASCRIZIONE CONTRO del 28.11.2023 – Registro Particolare 14360 Registro Generale 19537 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2952 del 26/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### SCHEDA IMMOBILE

#### Lotto unico

Descrizione	Appartamento di civile abitazione sito a Vittoria (RG) in Via Strada per Scoglitti n. 105. L'unità immobiliare è ubicata al piano primo del complesso residenziale, scala "A" interno 4, quattro vani + accessori per una superficie lorda totale di mq. 88,45 (comprensiva dei muri interni ed esterni) ed utile calpestabile di mq. 71,06, censito al NCEU al F. 120 p.lla 1597 sub 29; Box auto di pertinenza ubicato al piano seminterrato accessibile da rampa in Via Strada per Scoglitti n. 105 per una superficie lorda di mq. 16,00, censito al NCEU al F. 120 p.lla 1597 sub 16.
-------------	--

Destinazione		Abitazione			
Caratteristiche	Acronimo	Sup. (mq.)	Indice	Sup. Commerciale (mq.)	
Superficie principale	S1	85	1,0	85	
Superficie balconi	SUB	13,8	0,25	3,45	
Superficie terrazzo	SUT	***	***	***	
Superficie pertinenze	SUP	***	***	***	
Superficie commerciale	(SUP)	mq. 88,45			
Destinazione		Box auto			
Caratteristiche	Acronimo	Sup. (mq.)	Indice	Sup. Commerciale (mq.)	



Superficie pertinenze	SUP	16	1,0	mq. 16
Valore di Mercato				€ 77.920,00
Valore di stima di VENDITA FORZATA				€ 66.250,00
Valore del Canone di Mercato				



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

14/09/24, 20:10

Via Str. per Scoglioli, 105 - Google Maps

Via Str. per Scoglioli, 105

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Google

Immagini ©2024/Altya, Dall'ortografici ©2024 10 m

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

140054, 3812

via Str. per Scoglitti, 105 - Oradea (Mare)

Google Maps

Via Str. per Scoglitti, 105

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

https://www.google.it/maps/@45.85144,24.85144,15z

1/1

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

## SOMMARIO

- |  |         |
|--|---------|
| 1. PREMESSA                              | pag. 2  |
| 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI | pag. 7  |
| 3. RISPOSTA AI QUESITI                   | pag. 8  |
| 4. CONCLUSIONI                           | pag. 33 |

## ALLEGATI

- |  |         |
|--|---------|
| 1. All. I – Verbale del sopralluogo del 22.02.2024       | pag. 35 |
| 2. All. II – Visura catastale e planimetria appartamento | pag. 37 |
| 3. All. III – Visura catastale e planimetria box auto    | pag. 40 |
| 4. All. IV – Mappale                                     | pag. 44 |
| 5. All. V – Ortofoto                                     | pag. 45 |
| 6. All. VI – Foto Google Earth                           | pag. 46 |
| 7. All. VII – Stralcio del P.R.G. del Comune di Vittoria | pag. 47 |
| 8. All. VIII – C.E. n. 513                               | pag. 48 |
| 9. All. IX – Pianta progetto piano primo                 | pag. 53 |
| 10. All. X - Ispezione ipotecaria                        | pag. 54 |

**RELAZIONE****1. PREMESSA**

Ill.mo G.E. Dott. Carlo Di Cataldo del Tribunale di Ragusa con *Decreto di fissazione udienza ex art.569 c.p.c. e nomina dell'esperto estimatore e del custode giudiziario* in data 12.12.2023, nominava il sottoscritto Dott. Ing. Federico Nuzzarello iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 540, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa di cui al R.G.E. 236/2023 promossa da **Amco-Asset Management Company S.p.A.** nei confronti dei Sig.ri **Giunta Giombattista e Russo Eleonora**. Il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento in data 15.12.2023.

Il G.E. conferiva al C.T.U. il seguente

**Mandato**

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

**B)** *esaminare, confrontandosi col custode - **prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A)** - 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;*

c) *i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*

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;*

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

*f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, 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; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;*

**C) verificare, anche con controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune:**

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

**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.**

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

- a) per verificare la consistenza e l'esatta identificazione*
- b) per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie*
- c) per accertare lo stato di conservazione*
- d) per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale*
- e) per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustificano la permanenza nell'immobile*
- f) per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n. 2;*

**F) accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:**

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

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

**H)** verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

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

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)

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed estrarre copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

**I)** predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad esempio 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.

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;

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 i 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;

- 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. 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;

d) esistenza di formalità, vincoli e 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 P.E. 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, prelazione in favore dello IACP etc.,) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli

art. 49 bis dell'art. 31 della legge 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge - 23/10/2018, n. 119); 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);

- 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.*
- 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)*
- g) *attestazione di prestazione energetica / certificato di destinazione urbanistica l'esperto estimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima;*

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;
- 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);
- j) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);
- k) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente separata istanza di liquidazione corredata da una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;
- l) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;
- m) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E.;
- n) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;
- o) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.

## **2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Di concerto con il custode giudiziario Avv. Rosa Scrofani, previo avviso alle parti, si procedeva in data 22.2.2024 alla convocazione del primo sopralluogo in Via Strada per Scoglitti n. 105, scala A, a Vittoria (RG). In occasione del primo accesso, sui luoghi, oltre al sottoscritto C.T.U. e

al custode dei beni, erano presenti i due debitori. Si procedeva ad un'ispezione generale dei luoghi e durante il quale, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato i necessari rilievi sia planimetrici che fotografici e successivamente veniva redatto il verbale di primo accesso (cfr. allegato I).

### 3. RISPOSTA AI QUESITI

Quesito I)

**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.**

#### **Identificazione del bene pignorato e verifica della proprietà in capo ai debitori:**

Gli immobili interessati al procedimento esecutivo sono un appartamento per civile abitazione e un box auto e fanno parte di un complesso residenziale avente quattro piani fuori terra e due scale d'ingresso "A" e "B" sito a Vittoria (RG) in Via Strada per Scoglitti n. 105. L'appartamento si trova al primo piano salendo a destra tramite la scala condominiale Scala "A" ed ha i due prospetti principali sui cortili laterali interni dell'edificio, confinando sui due restanti lati da una parte con il vano della scala d'accesso e dall'altra con il vano dell'altra scala condominiale Scala "B". Il box auto si trova al piano seminterrato con accesso per mezzo di rampa da Via Strada per Scoglitti n. 105 e più precisamente in fondo a destra il penultimo box.

I beni di cui sopra risultano appartenere, per 1/2 di proprietà, a **Giunta Giombattista (Cod. Fisc. GNT GBT 76T22 M088V)** e 1/2 di proprietà, a **Russo Eleonora (Cod. Fisc. RSS LNR 81M47 M088D)** e sono pervenuti per ATTO DI COMPRAVENDITA del 21.02.2006 rogato dal Notaio Maria Di Matteo repertorio n. 59876/13143 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 01.03.2006 ai nn. 5217 Reg. Generale e 2888 Reg. Particolare, da potere di Viago Costruzioni S.r.l. con sede in Vittoria (RG) Cod. Fisc. 01240010882.

### **Presenza dei beni in NCEU:**

Le unità immobiliari risultano accatastate al NCEU, presso l'Agenzia del Territorio di Vittoria provincia di Ragusa, come da mappale (cfr. allegato IV) e da ortofoto (cfr. allegato V):

#### **U.I. 1:**

**Unità immobiliare di tipo economico sita a Vittoria (RG), in Via Strada per Scoglitti n. 105, composta da 4,5 vani e accessori al piano primo:** (cfr. allegato II)

**Foglio 120 – p.lla 1597 – sub. 29 – cat. A/3 – cl. 2 – consistenza 4,5 vani – superficie catastale mq. 89 – scala A, interno 4 - piano 1 - R.C. € 207,54**

#### **U.I. 2:**

**Box auto sito a Vittoria (RG), in Via Strada per Scoglitti n. 105, unico vano al piano seminterrato:** (cfr. allegato III)

**Foglio 120 – p.lla 1597 – sub. 16 – cat. C/6 – cl. 2 – superficie catastale mq. 16 – piano seminterrato – R.C. € 31,09**

La situazione reale, secondo quanto rilevato in fase di sopralluogo, è coerente alle planimetrie giacenti presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa (cfr. allegato II e allegato III).

#### ***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;***

### **Sommatoria descrizione dei beni:**

I beni oggetto di stima sono delle un'unità immobiliari facente parte di un complesso residenziale costruito giusta C.E. n. 513 del 11/10/2005 ex C.E. n. 527 del 04/11/1992 (cfr. allegato VIII).

**U.I. 1** L'accesso all'appartamento avviene per mezzo di cancello pedonale in ferro dalla Via Strada per Scoglitti n. 105, senza alcuna barriera architettonica, e per mezzo di un

piccolo cortile condominiale si accede al portone d'ingresso della scala "A" posto entrando sul lato sinistro. Dall'androne, per mezzo sia della scala che dall'ascensore, si accede ai vari piani, compreso il piano -1 che porta nel seminterrato dove si trovano i box auto pertinenziali ai vari appartamenti del complesso residenziale.

**U.I. 2** Il box auto è accessibile da una rampa adiacente al cancello pedonale di Via Strada per Scoglitti n. 105 ed è chiusa al piano seminterrato con una saracinesca a serranda condominiale motorizzata. Si accede al box attraverso uno spazio di manovra abbastanza agevole dove insistono i vari box pertinenziali agli appartamenti e più specificatamente il box oggetto della stima si trova in fondo a destra alla penultima posizione. L'accesso al box avviene anche tramite l'ascensore condominiale.

Il complesso residenziale ricade pienamente nel centro urbano di Vittoria (RG) e più precisamente, come da mappa Google Earth (cfr. allegato VI), nella direttrice che collega la città alla vicina località marinara di Scoglitti.

La zona è pienamente urbanizzata e servita di tutti i servizi.

La struttura portante dell'edificio è costituita da fondazioni in c.a. del tipo a travi rovesce, pilastri e travi in c.a., solai del tipo misto in laterocemento; i tamponamenti sono realizzati con doppie pareti di mattoni forati con interposto materiale isolante, le tramezzature interne sono realizzate con mattoni forati dello spessore di cm. 8, la copertura è del tipo a solaio piano. Il collegamento dei vari piani, è assicurato tramite due scale interne "A" e "B" in c.a. e da due ascensori.

**U.I. 1**

L'appartamento si trova al primo piano dello stabile, l'altezza degli ambienti è di m. 2,70 e la superficie netta, scorporando le tramezzature, è di mq. 71,06 mentre i balconi hanno complessivamente una superficie di mq. 13,78 e si articola come segue (cfr. allegato IX):

ingresso-soggiorno	mq. 20,02
letto matrimoniale	mq. 17,77
letto singolo	mq. 11,18
cucinino	mq. 5,03
bagno	mq. 5,07



spogliatoio	mq. 7,00
disimpegno	mq. 4,99
balconi	mq. 13,78

Il bene in oggetto, risulta essere in ottimo stato, pertanto lo stato di conservazione del bene, nel complesso, è ottimo ed è congruo alla vetustà di un immobile realizzato nel 2005, e che negli ultimi anni non è stato sottoposto a degli interventi di manutenzione straordinaria.

Dall'ingresso-soggiorno si accede al cucino e al disimpegno da cui a sua volta si accede al bagno, alla camera matrimoniale, alla camera singola e allo spogliatoio. La camera matrimoniale e quella singola hanno le aperture sul balcone prospiciente l'ingresso principale posto sul piccolo cortile interno mentre il cucinino ha un'apertura su un piccolo balcone sul lato opposto. L'ingresso-soggiorno ha una finestra che dà sul piccolo balcone condiviso con il cucinino, il bagno e lo spogliatoio hanno delle finestre che si affacciano sul cortile interno del complesso residenziale.

Il portone d'ingresso dell'appartamento è del tipo blindato, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e vetro camera con persiana di colore marrone, le porte interne sono in legno tamburato di colore marrone. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica di ottima fattura così come le rifiniture in generale. L'immobile è servito di fornitura elettrica, di adduzione dell'acqua e di impianto di riscaldamento autonomo a metano, nel disimpegno è presente un climatizzatore a servizio di tutto l'appartamento.

#### **U.I. 2**

Il box auto si trova al piano seminterrato del complesso residenziale e si trova in buono stato di conservazione considerato che le pareti non sono intonacate e che la struttura risale al 1992, internamente la pavimentazione è in cemento mentre lo spazio di manovra condominiale è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato. La superficie netta è pari a mq. 14,00 e l'altezza è di m. 3,00, il box è chiuso da una saracinesca a serranda.

***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 i 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;**

**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. 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;**

#### **Stato di possesso di beni:**

I beni oggetto del suddetto procedimento esecutivo, come accertato in fase di sopralluogo, sono occupati dagli esecutati e dai loro tre figli minori. Negli immobili non ci sono beni o cose da smaltire.

**d) esistenza di formalità, vincoli e 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 P.E. 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, 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 Decreto Legge – 23/10/2018, n. 119); 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);***

**Accertamenti iscrizioni – trascrizioni pregiudizievoli sul bene:**

Per gli immobili di cui sopra, secondo quanto rilevato dall'Ispezione Ipotecaria (cfr. allegato X), sussistono le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01.03.2006 – Registro Particolare 2888 Registro Generale 5217 Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 59876/13143 del 21/02/2006  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in VITTORIA (RG)
2. ISCRIZIONE CONTRO del 01/03/2006 – Registro Particolare 1704 Registro Generale 5218 Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 59877 del 21/02/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in VITTORIA (RG)
3. ISCRIZIONE CONTRO del 18/03/2013 – Registro Particolare 582 Registro Generale 3963 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 16771/2012 del 14/03/2013

IPOTECA LEGALE derivante IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DPR 602/73 a carico di **Giunta Giombattista** per i diritti pari a un 1/2 di piena proprietà sugli immobili sopra descritti.

Immobili siti in VITTORIA (RG)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/11/2023 – Registro Particolare 14360 Registro Generale 19537 Pubblico Ufficiale UFF.GIUD. UNEP TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2952 del 26/10/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in VITTORIA (RG)

Gli immobili di cui sopra non sono stati edificati in regime di edilizia convenzionata e agevolata.

***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.***

Non risulta alcuna formalità inerente a questo quesito.

***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)***

#### **Regolarità edilizia e urbanistica del bene:**

Dalla consultazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Vittoria (RG) risulta agli atti la C.E. n. 513 del 11/10/2005 ex C.E. n. 527 del 04/11/1992 che riguarda la realizzazione del complesso immobiliare di cui fa parte l'appartamento e il box auto oggetto della presente perizia. Il sottoscritto C.T.U., confrontando gli elaborati grafici di progetto depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria (RG) e lo stato di fatto dei luoghi, facendo le opportune verifiche dimensionali e di distribuzione degli ambienti, attesta la piena conformità. Non risulta agli atti alcuna certificazione di abitabilità.

Dall'esame del P.R.G. del Comune di Vittoria (RG) l'intero complesso residenziale ricade (cfr. allegato VII) all'interno della zona Z.T.O. " B4 " ZONA TERRITORIALE OMOGENEA RESIDENZIALE PARZIALMENTE EDIFICATA. Le zone B4 comprendono le parti periferiche del centro urbano di Vittoria parzialmente edificate. Le zone B4 sono destinate alla residenza e alle attività a questa connesse, comprese le attività legate al commercio al minuto, gli uffici pubblici e privati, gli esercizi pubblici, le attività culturali e sociali, le attività ricettive alberghiere, le attività artigianali di servizio alla residenza, con esclusioni di quelle rumorose o moleste o non confacenti alle caratteristiche o non confacenti alle caratteristiche residenziale della zona; qualora le attrezzature di iniziativa privata connesse alla residenza riguardino asili - nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie, queste potranno essere consentite nell'ambito delle zone nel presente articolo e nel rispetto di quanto previsto in materia della normativa nazionale e regionale vigente all'atto della richiesta di edificazione.

**g) attestazione di prestazione energetica / certificato di destinazione urbanistica**  
***l'esperto estimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima;***

Il costo previsto per la redazione dell'APE e del relativo ulteriore sopralluogo è pari a € 300,00, a cui vanno aggiunti € 200,00 per il rilascio del CDU.

**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***

**ASTE GIUDIZIARIE** - **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;**

### **Superficie lorda e superficie commerciale:**

#### **U.I. 1**

Dal rilievo effettuato in fase di sopralluogo la superficie lorda dell'immobile pignorato risulta essere mq. 85,00.

Per la quantificazione della superficie commerciale, sono state applicate, alle superfici rilevate, le riduzioni percentuali stabilite dall'Agenzia del Territorio (all. 2 ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23.03.1998):

#### *Superfici coperte:*

- 100% delle superfici calpestabili
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne
- 100% muri perimetrali

Dunque, nel caso in esame, la superficie coperta risulta essere mq. 85,00.

#### *Superfici scoperte (verande, balconi):*

- 25% se sono scoperti

Pertanto si considera:

25% per balconi esterni:  $25\% \times \text{mq. } 13,80 = \text{mq. } 3,45$ .

La superficie commerciale per l'immobile oggetto della presente stima risulta dalla somma della superficie coperta e di quelle scoperte:

**superficie commerciale = mq. 88,45**

### **Descrizione analitica del bene:**

#### **Caratteristiche esterne:**

L'immobile in oggetto si trova in Via Strada per Scoglitti n. 105 a Vittoria (RG) e si presenta come un appartamento per civile abitazione sito al primo piano di un complesso residenziale costruito nel 1992 e ultimato nel 2005 a quattro elevazioni fuori terra, con copertura piana e intonaco esterno di colore chiaro. L'intero complesso edilizio si evidenzia per avere dei prospetti sia su Via Strada per Scoglitti che lateralmente ben rifiniti e in ottimo stato di

conservazione. Si accede all'appartamento da un cancello pedonale in ferro dal civico 105 da cui tramite un piccolo cortile condominiale si accede alla Scale "A" da un portone in alluminio colore marrone e vetro camera. L'androne, la scala e i pianerottoli sono pavimentati in granito e a servizio dei vari piani c'è un ascensore che porta anche al piano seminterrato dove sono ubicati i box auto.

**Caratteristiche interne:**

L'accesso all'appartamento al primo piano avviene tramite portoncino blindato direttamente nel soggiorno (mq. 20,02) da cui si accede al cucinino (mq. 5,03), inoltre sempre da questo ambiente si accede tramite disimpegno (mq. 4,99) alla camera matrimoniale (mq. 17,77), alla camera singola (mq. 11,18), allo spogliatoio (mq. 7,00) e la bagno (mq. 5,07). Lo sviluppo planimetrico, al netto delle murature, è di mq. 71,06 con altezza interna di m. 2,70. La pavimentazione dell'intero appartamento è in piastrelle di gres porcellanato color beige mentre il bagno è pavimentato e rivestito fino ad un'altezza di m. 1,80 con piastrelle in ceramica verdi e bianche e i sanitari installati, di colore bianco, sono un wc, bidet, vasca e un mobile bagno con specchiera in legno scuro con lavabo di colore bianco e due pensili sempre in legno scuro. Nel cucinino è presente una parete attrezzata con piano cottura a gas, lavello, piano di lavoro, frigorifero, forno e forno a microonde. Le porte interne sono in legno tamburato con apertura a libro nei quattro ambienti (Letto matrimoniale, letto singolo, spogliatoio e bagno) mentre le due porte presenti nel soggiorno sono sempre in legno tamburato ma quella del cucino ha due ante scorrevoli a scomparsa e quella del disimpegno ha un'unica anta scorrevole esternamente.

**Spese condominiali ordinarie:**

Le spese condominiali ordinarie ammontano a € 500,00/anno.

**Stato di manutenzione:**

In fase di sopralluogo non sono stati riscontrati degradi e dissesti statici alla struttura. La pavimentazione, le pareti interne ed il bagno presentano un'ottima manutenzione dell'appartamento. Esternamente le pareti e gli infissi del complesso residenziale rappresentano lo stato di fatto di un immobile che è stato realizzato nel 2005 e comunque in ottimo stato manutentivo.

**Impianti installati:**

**Impianto elettrico:**

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, con contatore elettrico in apposita cassetta condominiale, e quadro elettrico generale da incasso all'interno dell'immobile. L'impianto elettrico non è dotato di DI.CO. (dichiarazione di conformità).

### **Impianto termico:**

L'impianto di riscaldamento è presente con radiatori in alluminio e caldaia a metano da 24Kw. Inoltre, è presente un climatizzatore da 9.000 Btu nel disimpegno a servizio dell'intero appartamento. Non è presente alcun libretto d'impianto.

### **Impianto idrico – sanitario e di smaltimento reflui:**

L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla caldaia a metano. Lo smaltimento delle acque reflue avviene mediante lo scarico nella rete fognaria comunale.

### **Determinazione valore commerciale del bene e criteri estimativi adottati:**

Determinata la consistenza dell'immobile (*superficie commerciale*) ed esaminato lo stato dei luoghi, così come precedentemente riportato, la *scelta del criterio di stima* da adottare dipende essenzialmente dallo scopo che la stima stessa si prefigge e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in esame occorre stabilire il prezzo che assumerebbe l'immobile qualora fosse posto in vendita e, in funzione di ciò, il criterio più congruo allo scopo è rappresentato dal *più probabile valore di mercato*, poiché esprime l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile potrebbe essere, con maggiore probabilità, compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore.

Il procedimento adottato per la formulazione del giudizio di stima, e quindi della definizione del più probabile valore di mercato, è stato il *metodo sintetico-comparativo per confronto diretto*: si fonda sulla comparazione del bene da stimare con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro utilizzato più frequentemente nella stima di un immobile è la superficie e pertanto, in questa valutazione, si è impiegato il *metodo sintetico-comparativo per confronto diretto utilizzando come parametro di riferimento la superficie*.

Al fine di ottenere un valore commerciale certo dell'immobile, si è ritenuto opportuno mediare il valore ottenuto per *stima comparativa* con il valore commerciale indicato dall'Osservatorio del *Mercato Immobiliare (O.M.I.)* dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Ragusa.

### **Stima comparativa:**

Il bene è stato valutato tramite l'analisi dei valori di vendita degli immobili ubicati nella zona e tenendo conto della vetustà e delle caratteristiche dell'immobile stesso.

E' stata effettuata una breve indagine di mercato per risalire al prezzo medio di compravendita di un appartamento sito in Via Strada per Scoglitti a Vittoria (RG), giungendo alle seguenti conclusioni:

1. l'immobile in questione ricade in una zona in forte espansione urbanistica e piena di attività commerciali ed è ubicato sulla strada molto trafficata che porta a Scoglitti;
2. l'esposizione è favorevole dal punto di vista energetico e illuminotecnico;



3. esistono nella stessa zona, altri fabbricati simili per condizioni intrinseche e estrinseche;  
4. di questi beni si conoscono i recenti e normali valori di compravendita;

Pertanto il valore unitario medio corrente dell'immobile oggetto di stima è di € 800,00 per metro quadrato di *superficie commerciale*.

Inoltre, dal rilievo effettuato e dal calcolo della *superficie commerciale*, l'immobile risulta mq. 88,45 e pertanto:

$$€ 800,00/\text{mq.} \times 88,45 \text{ mq.} = € 70.760,00 \text{ (A)}$$

Dunque, secondo stima sintetico-comparativa il valore dell'immobile è di € 70.760,00.

Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.):

Si è fatto riferimento alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, prov. Ragusa, comune di Vittoria, relativamente al 2° Semestre dell'anno 2023.

Pertanto i valori commerciali a cui riferirsi sono i seguenti:

Fascia/zona: PERIFERIA/AREE A OVEST E A SUD DEL CENTRO

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazione di tipo civile

Destinazione: Residenziale

Per la tipologia *Abitazioni civili di tipo civile* la forbice del valore di mercato è € 700,00/mq./€ 1.000,00/mq. pari ad un *valore medio* di € 850,00/mq., riferito ad una superficie lorda e per uno stato di conservazione normale.

Da cui il valore dell'immobile risulta:

$$€ 850,00/\text{mq.} \times 88,45 \text{ mq.} = € 75.182,50 \text{ (B)}$$

*Valore dell'immobile (al lordo della decurtazione del 15%):*

Il valore stimato dell'immobile, al lordo della decurtazione del 15% per vizi occulti, risulta dalla media dei valori (A + B) calcolati in precedenza:

$$V = (70.760,00 + 75.182,50) / 2 = € 72.971,25$$

Per la redazione dell'APE si prevede una spesa di € 350,00 a cui vanno aggiunti € 200,00 per il rilascio del CDU.

Il valore inizialmente stimato viene così ridotto:

$$€ 72.971,25 - € 350,00 - € 200,00 = \mathbf{€ 72.421,25}$$

**U.I. 2**

Dal rilievo effettuato in fase di sopralluogo la superficie lorda del box auto pignorato risulta essere mq. 16,00.

Rifacendosi ai criteri sopra adottati, il valore unitario medio corrente dell'immobile oggetto di stima è di € 350,00 per metro quadrato di *superficie commerciale*.

Pertanto:

$$€ 350,00/mq. \times 16,00 \text{ mq.} = € 5.600,00 \text{ (A)}$$

Dunque, secondo stima sintetico-comparativa il valore dell'immobile è di € 5.600,00.

Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.):

Si è fatto riferimento alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, prov. Ragusa, comune di Vittoria, relativamente al 2° Semestre dell'anno 2023.

Pertanto i valori commerciali a cui riferirsi sono i seguenti:

Fascia/zona: PERIFERIA/AREE A OVEST E A SUD DEL CENTRO

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazione di tipo civile

Destinazione: Residenziale

Per la tipologia *Box* la forbice del valore di mercato è € 275,00/mq./€ 400,00/mq. pari ad un *valore medio* di € 337,50/mq., riferito ad una superficie lorda e per uno stato di conservazione normale.

Da cui il valore dell'immobile risulta:

$$€ 337,50/mq. \times 16,00 \text{ mq.} = € 5.400,00 \text{ (B)}$$

*Valore dell'immobile (al lordo della decurtazione del 15%):*

Il valore stimato dell'immobile, al lordo della decurtazione del 15% per vizi occulti, risulta dalla media dei valori (A + B) calcolati in precedenza:

$$V = (5.600,00 + 5.400,00) / 2 = \mathbf{€ 5.500,00}$$

Riepilogando:

**U.I. 1** Appartamento per civile abitazione: **€ 72.421,25**

**U.I. 2** Box auto: **€ 5.500,00**



Nella presente valutazione si ritiene opportuno considerare l'ipotesi di vendita delle unità immobiliari in un unico lotto. Pertanto, per quanto sopra esposto, si giunge ad un valore di stima complessivo pari a:

**€ 77.921,25**

*Abbattimento forfettario del 15%:*

Applicando l'abbattimento del 15% al valore appena calcolato, si ottiene:

$$V = (\text{€ } 77.921,25 - 15\%) = \text{€ } 66.233,00, \text{ arrotondato a } \text{€ } 66.250,00$$



***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 di stima dei beni, calcolato al punto precedente, è pari a:



**Valore finale = € 66.250,00**



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

Prospetto su Via Strada per Scoglitti n. 105



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





















ASTE GIUDIZIARIE  
Accesso al box auto da Via Strada per Scoglitti



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

#### 4. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti posti dal mandato, in fede si rassegna la presente relazione, ribadendo quanto segue:

1. I beni oggetto di pignoramento sono di proprietà dei sig.ri **Giunta Giombattista e Russo Eleonora.**
2. I beni sono così individuati al NCEU di Vittoria provincia di Ragusa:  
**U.I. 1**
  - Foglio 120 – p.lla 1597 – sub. 29 – cat. A/3 – classe 2 – consistenza 4,5 vani – superficie catastale 89 mq – R.C. € 207,54**U.I. 2**
  - Foglio 120 – p.lla 1597 – sub. 16 – cat. C/6 – classe 2 – superficie catastale 16 mq – R.C. € 31,09
3. Sui beni gravano iscrizioni e trascrizioni (cfr. allegato VIII).
4. Il valore di stima del lotto unico, comprendente l'appartamento e il box auto è pari a:

**€ 66.250,00**

*Ragusa li 20.08.2024*



**- ALLEGATI DEL C.T.U. -**





TRIBUNALE DI RAGUSA

Proc. esecutiva n.236/2023 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Carlo Di Cataldo

Custode Giudiziario: Avv. Rosa Scrofani

VERBALE DI PRIMO ACCESSO AL COMPENDIO PIGNORATO

Il giorno 22 del mese di Febbraio dell'anno DUEMILAVENTIQUATTRO alle ore 18.15, la sottoscritta Avv. Rosa Scrofani, in qualità di custode giudiziario nominato nella procedura esecutiva n. 236/2023 R.G.E. del Tribunale di Ragusa, promossa da [REDACTED]

[REDACTED] contro i Sigg.ri C. [REDACTED]

[REDACTED] insieme all'Esperto nominato, Ing. Federico Nuzzarello, per il rilievi tecnici, si è recata a Vittoria, in Via Stradale per Scoglitti 105, Scala A, per accedere al compendio immobiliare pignorato, avendo preso appuntamento con i debitori il giorno 15.2.2024, come da verbale in atti

E' presente il Custode Avv. Rosa Scrofani

L'Ing. Federico Nuzzarello, Esperto nominato

Il Sig. [REDACTED]

La Sig.ra [REDACTED]

che è stata fissata per il giorno 25.09.2024 alle ore 9,30 e ss. l'udienza ex art. 569 c.p.c., che in tale udienza il custode nominato verrà delegato all'espletamento delle operazioni di vendita degli immobili pignorati;

- che è ancora possibile evitare la vendita;
- che a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente gli avvocati dei creditori versare un importo pari ad un sesto dei crediti fatti valere e chiedere di poter pagare la restante parte in un massimo di 72 rate mensili, purché la relativa istanza sia proposta entro l'udienza sopra indicata;
- che è nel suo interesse pervenire ad un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura;
- che in ogni caso l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode.

Pertanto si accede all'immobile per i rilievi tecnici.

A questo punto i debitori esecutati cozzeranno che ripanare il debito rivolgendosi  
al loro Avvocato.

Pag. 1/2

Tel: 0932244660 - Fax: 0932684773  
Proc.rosa.scrofani@avvragusa.legalmail.it

Na [REDACTED]  
co [REDACTED]  
[REDACTED]  
Il P.T.U. per [REDACTED]

Il presente verbale si chiude alle ore 18:43 dopo averne data lettura e viene sottoscritto dai

presenti:  
Firme  
Debitori [REDACTED]

Custode [REDACTED]

Esperto [REDACTED]

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 05/12/2023

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di VITTORIA (Codice:M088)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di RAGUSA</b>
	<b>Foglio: 120 Particella: 1597 Sub.: 29</b>

**INTESTATI**

1	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		120	1597	29	1		A/3	2	4,5 vani	Totale: 89 m² Totale: esase aree scoperte**: 85 m²	Euro 207,54	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>					STRADA VITTORIA SCOGLITTI n. 5N Scala A Interno 4 Piano 1							
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>			<b>Mod.58</b>				
<b>Assinzioni</b>					-classamento e rendita validati							

**Mappali Terreni Correlati**  
 Codice Comune M088 - Sezione A - Foglio 120 - Particella 1597

**Situazione dell'unità immobiliare dal 29/09/2005**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		120	1597	29	1		A/3	2	4,5 vani		Euro 207,54	COSTITUZIONE del 29/09/2005 Pratica n. RG0105204 in atti dal 29/09/2005 COSTITUZIONE (n. 3906.1/2005)

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 05/12/2023

Indirizzo	STRADA VITTORIA SCOGLITTI n. SN Scala A Interno 4 Piano 1		
Notifica		Partita	Mod.58
Annotazioni	-classamento e rendita validati		

**Mappali Terreni Correlati**  
 Codica Commis M088 - Sezione A - Foglio 120 - Particella 1597

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli intestati dal 21/02/2006**

N.	DAIT ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni
<b>DAIT DERIVANTI DA</b>			
Atto del 21/02/2006 Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Sede VITTORIA (RG) Repertorio n. 39876 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2888.1/2006 Rapporto PI di RAGUSA in atti dal 02/03/2006			

**Situazione degli intestati dal 29/09/2005**

N.	DAIT ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VIAGO COSTRUZIONI S.R.L. CON SEDE IN VITTORIA Sede in VITTORIA (RG)	01240010882*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 21/02/2006
<b>DAIT DERIVANTI DA</b>			
COSTITUZIONE del 29/09/2005 Pratica n. RG0105204 in atti dal 29/09/2005 COSTITUZIONE (n. 3906.1/2005)			

Visura telematica  
 Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
 (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Ragusa**

Dichiarazione protocollo n. <i>XXXXXX</i> del <i>XXXXXX</i>	
Planimetria di <i>v.s.a.</i> in Comune di <i>Vittoria</i>	
Strada Provinciale <i>Vittoria</i> <i>XXXXXX</i>	civ. <i>SN</i>
Identificativa Catastale	<i>XXXXXX</i>
Sezione:	<i>XXXXXX</i>
Foglio: <i>120</i>	<i>XXXXXX</i>
Particella: <i>1000</i>	<i>XXXXXX</i>
Subalterno: <i>09</i>	<i>XXXXXX</i>
	<i>XXXXXX</i>

Scheda n. **1**      Scala **1:200**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**



**ASTE GIUDIZIARIE**

PIANO PRIMO H=2.70

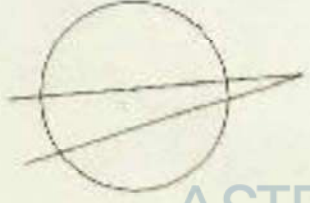
**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**



**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

Cassa di Rabat - Simulazione al 20/02/2024 - Comune di VITTORIA (RG) - Foglio 120 Part. cat. 1000 Subalterno 09 - STRADA VITTORIA SOCCELITTA - 09 048 A 1000-4 Piano 1

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 05/12/2023

<b>Comune di riferimento:</b>	Comune di VITTORIA (C.A. 04600)
<b>Cat. Catastrale:</b>	Provincia di M.A.G. 046 Foglio 120 Particella 1597 Sub. 16

**INTEGRAZIONI**

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di assegnazione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di assegnazione dei beni

**Quadro Catastrale del 05/12/2023**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		120	1597	16	1		C/6	2	14 m <sup>2</sup>	Totale: 14 m <sup>2</sup>	Euro 31,89	Variazione del 00/11/2015 - Inadempimento in via dei dati di superficie.
Indirizzo		STRADA VITTORIA SCOLZITTA s.n. P.zza II										
Municipalità		Municipalità										
Assessorato		-Censimento e realtà valdici										

**Mappali Terreni Catastrali**  
 Codice Comune M084 - Sezione A - Foglio 120 - Particella 1597

**Revisione dell'atto catastale del 29/09/2005**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		120	1597	16	1		C/6	2	14 m <sup>2</sup>		Euro 31,89	CONSTITUZIONE del 29/09/2005 Pratica n. R0105204 in atti del 29/09/2005 CONSTITUZIONE (n. 3906.1/2005)
Indirizzo		STRADA VITTORIA SCOLZITTA s.n. P.zza II										
Municipalità		Municipalità										

**Visura storica per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati al 05/12/2023**

Assoluti - Classamento e matricole validi

Mappali Terreni Catastrati  
 Codice Comune M988 - Sezione A - Foglio 120 - Particella 1597

L'Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli intestati dal 21/02/2006**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 21/02/2006 Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Sede VITTORIA (RG) Rapporto n. 29876 - COMPRAVENTA Nota presentata con Modello Unico n. 2881/2006 Rapporto PI di RAGIONE in atti del 02/02/2006	

**Situazione degli intestati dal 29/09/2005**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VIAGGI COSTRUZIONI E.C.E.L. CON SEDE IN VITTORIA in VITTORIA (RG)	012400109829	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 21/02/2006
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 29/09/2005 Pratica n. RO3105204 in atti del 29/09/2005 COSTITUZIONE (n. 2906.1/2005)	

Visura telematica  
 Tributi speciali: Euro 0,90  
 \* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Ragusa**

Dichiarazione protocollo n. <u>          </u> del <u>          </u>	
Planimetria di u.s.u. in Comune di Vittoria	
Strada Provinciale Vittoria Scutellata	
Identificativi Catastrali:	
sezione:	
Foglio: 120	
Particella: 1500	
Subalterno: 16	

Scheda n. 1      Scala 1:200

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**



PIANO SEMINTERRATO H=3.00

**ASTE GIUDIZIARIE**

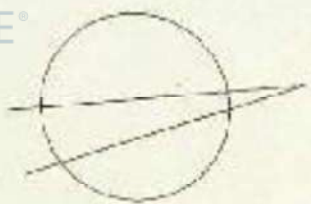
**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Direzione Provinciale di Sanusca Ufficio Provinciale - Particella 1557 Direttore MANUELE CASCIANO

Via (tel. 10.80 euro)

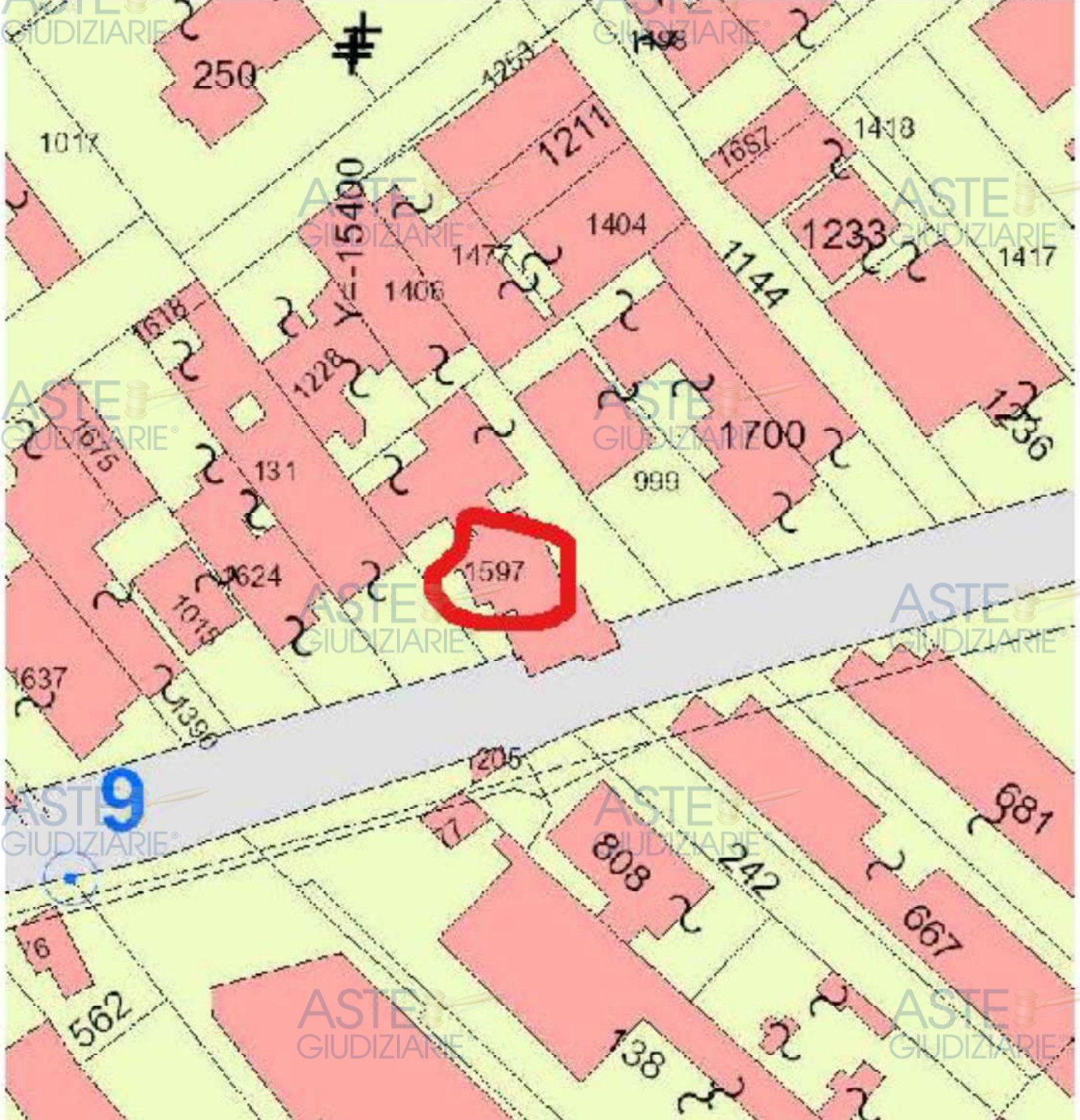
Particella 1557

Comune: (RG) VITTORIA/A  
Foglio: 120

Scala originale 1:2000  
Dimensione cartacea: 534.000 x 378.000 metri  
6.016-2023 19.10.6  
Protocollo pratica 7410562/2023



Catasto



Scale 1: 702

0 110 m

Nota:

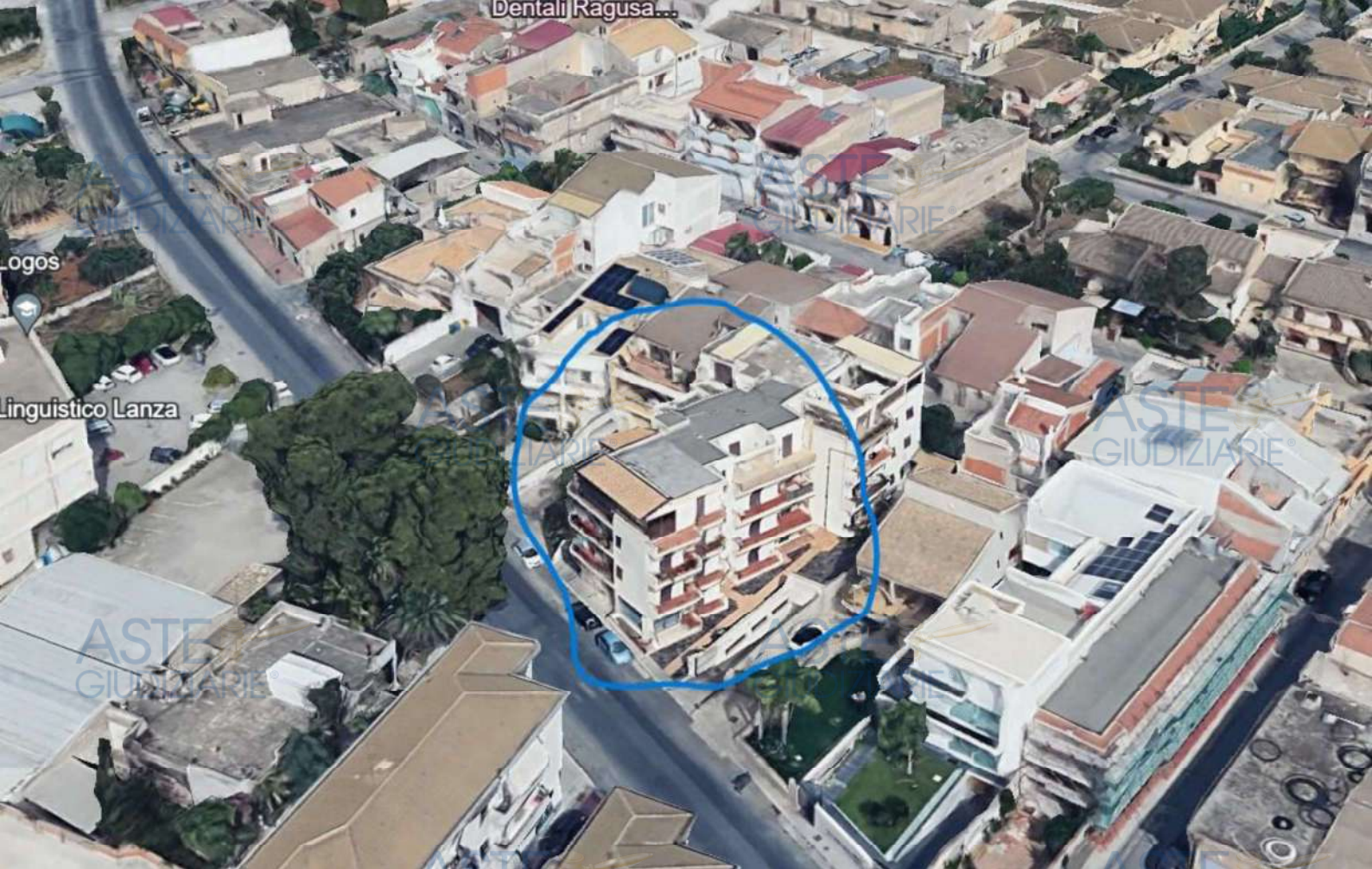
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



STRALCIO DEL P.R.C. SCALA 1:2000

COMUNE DI VITTORIA

SETTORE URBANISTICA

CONCESSIONE EDILIZIA N. 513

IL DIRIGENTE

Vista la domanda registrata in data 1-9-2004 al prot.n. 35304 presentata dalla società denominata VIAGO COSTRUZIONI s.r.l., con sede a Vittoria, Via Ruggero Settimo n. 262/c, numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Ragusa e c.f. 01240010882, rappresentata dall'amministratore unico Iacono Roberto, nato a Vittoria il 30-1-1955 (in seguito denominata concessionario)

con la quale viene chiesta la concessione per i lavori di realizzazione di un complesso residenziale, a rinnovo ed in variante alla concessione edilizia n.527 del 4-11-1991 e successiva n. 549 del 12-12-1995, sull'immobile sito in questo Comune, ex S.P. 17 Vittoria- Scoqlitti, ai confini con Longobardo, Massari-Nuzzarello e detta via;

nel N.C.T. al Foglio n.120 particelle:

- 223/b di are 3.58 giusta frazionamento del Geom. Paolo Gilotta di cui all'estratto n. 9042 del tipo 1535 dell'11-7-1967;

- 223/b di are 4.50 giusta frazionamento del Geom. Paolo Gilotta di cui all'estratto n. 9066 del

tipo 1668 del 30-8-1968;

Visto il progetto dei lavori redatto dal Geom.  
Roberto Iacondo (c.f. CNI RRT 55A30 M0890;

Visto il parere favorevole del Servizio di Igiene  
Pubblica dell'Azienda USL n.7 espresso in data 29-  
8-2005;

Visto il parere favorevole della Commissione edili-  
zia in data 10-2-2005, verbale n. 59;

Vista tutta la vigente normativa urbanistica  
nazionale e regionale;

Visti i regolamenti comunali nonché il vigente  
Piano Regolatore Generale;

Viste le leggi 28/1/1977 n.10 e 28/2/1985 n.47;

Viste le leggi regionali n.71/78 e n.37/85;

Visto il DPR n.380 del 6-6-2001;

Vista la Legge 2/2/1974 n.64 e relative normative  
tecniche;

Preso atto che il concessionario ha titolo al  
presente provvedimento nella qualità di  
proprietario giusta atto di trasferimento del  
Tribunale di Ragusa del 28-4-2004, rep. 513;

DISPONE  
Art.1 (oggetto della concessione)

A VIAGO COSTRUZIONI s.r.l. è concesso di eseguire i  
suddetti lavori, a rinnovo ed in variante alla

concessione edilizia n.527 del 4-11-1991 e  
successiva n. 549 del 12-12-1995, secondo il  
progetto approvato dalla C.E. il 10-2-2005 costi-  
tuito da n.2 tavole allegata alla presente, per  
realizzare: al piano interrato 9 box auto, 5  
cantine, 4 ripostigli, un deposito di materiali non  
nocivi, un vano sgombero ed un vano per impianti  
tecnologici; al piano rialzato un locale  
commerciale con annessi ufficio e wc, oltre tre  
appartamenti; al primo piano quattro appartamenti;  
al secondo piano quattro appartamenti; al terzo  
piano tre appartamenti.

Art.2 (prescrizioni)

La presente concessione è subordinata alle seguenti  
condizioni e prescrizioni:

a) alla destinazione d'uso delle opere per come  
specificato nel progetto;

b) al mantenimento a parcheggio permanente della  
superficie di mq. 166,13 segnata nell'allegata  
planimetria; detto spazio costituisce pertinenza  
della costruzione ai sensi degli artt.817, 818, 819  
del codice civile.

L'inizio dei lavori di cui alla presente  
concessione è subordinato al rilascio  
dell'autorizzazione scritta del Genio Civile.

Quanto sopra, fatti salvi riservati e rispettati i

diritti di terzi.

Art.3 (titolo della concessione)

Concessione con pagamento degli oneri relativi.

Il contributo dovuto dal concessionario, a termini degli artt.3, 5, 6 e 10 della Legge 28-1-1977 n.10,

è stato determinato nella misura di €.3.099,45 (euro tremilanovantanove/45), ai sensi e per gli

effetti della Determinazione del Dirigente n.203 del 27-01-2005.

Tale somma risulta versata presso la Tesoreria Comunale come da attestazione di versamento su ccp n.601 del 23-6-2005.

Art.4 (obblighi e responsabilità)

Restano ferme le condizioni e le prescrizioni indicate nella concessione edilizia originaria n.527 del 4-11-1991 non in contrasto con quelle della presente.

E' fatto obbligo alla ditta esecutrice dei lavori, prima dell'inizio degli stessi, richiedere il DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva) ai sensi dei commi 332 e seguenti dell'art. 1 della legge 311/2004. In assenza della predetta certificazione è sospesa l'efficacia della presente concessione edilizia.



Il termine di ultimazione entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori autorizzati con la presente concessione.

Vittoria, 11 OTT. 2005

L'Istr. Ammin.vo

Il Resp. Ammin.vo

IL DIRIGENTE

(Arch. Nunzio Barone)



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

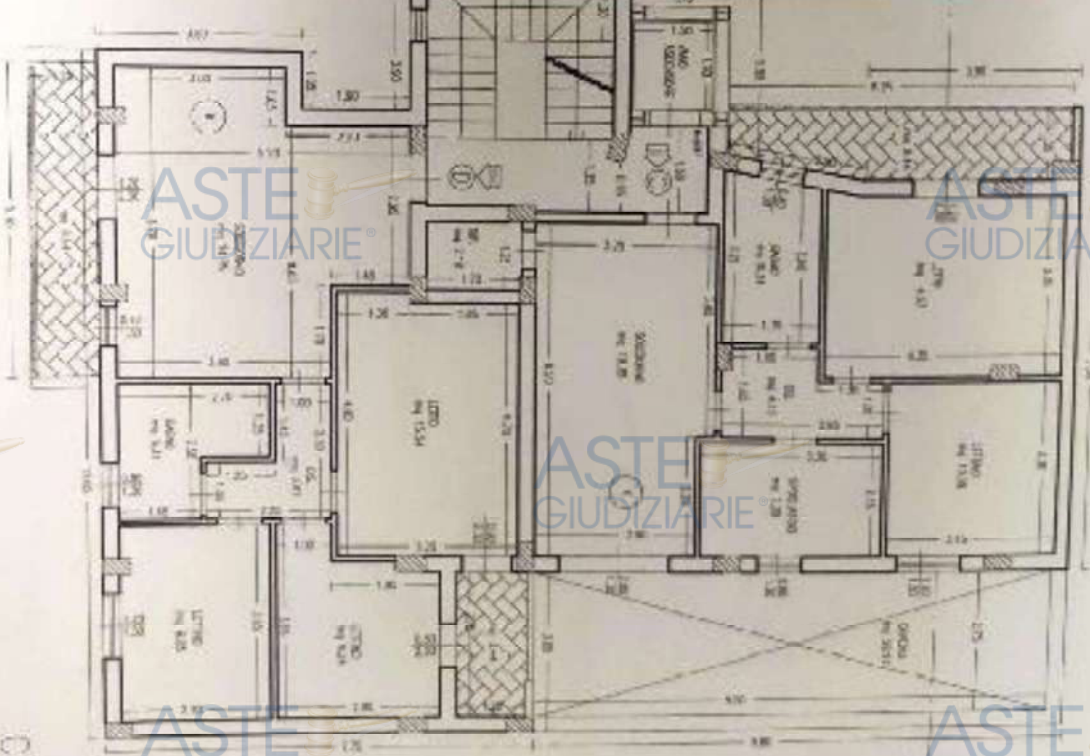
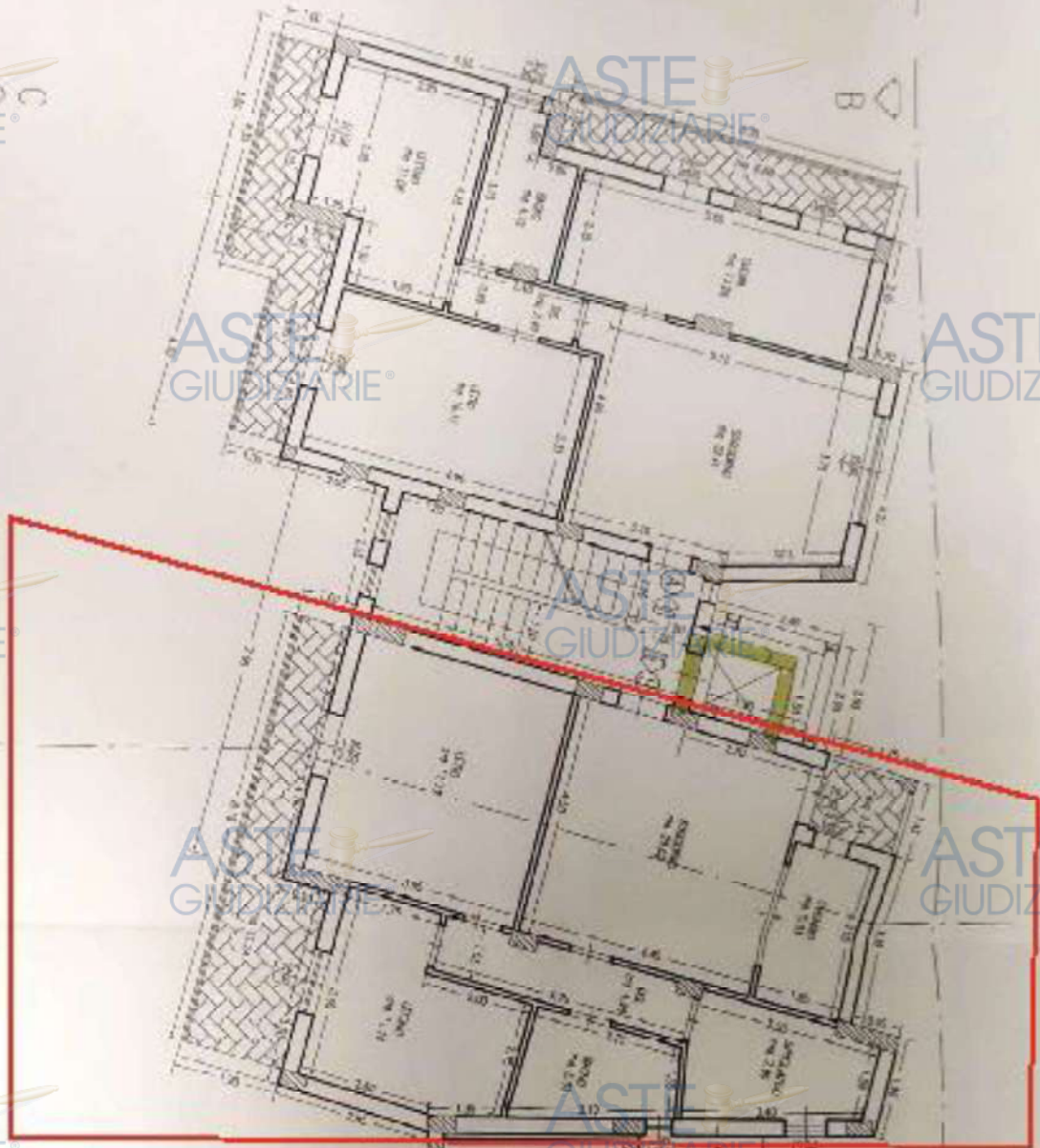
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PiANO PRIMO



Direzione Provinciale di RAGUSA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 13/08/2024 Ora 12:26:58  
Pag. 1 - Segue

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

**Ispezione telematica a pagamento**

Ispezione n. T80249 del 13/08/2024

per dati anagrafici

Motivazione 0

Richiedente NZZFRC

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

**Dati della richiesta**

Cognome: [REDACTED]

Nome: [REDACTED]

Sesso: [REDACTED]

Luogo di Nascita: VITTORIA(RG)

Data di Nascita: [REDACTED]

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

ASTE GIUDIZIARIE

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal

06/12/1989 al

12/08/2024

Periodo recuperato e validato dal

-/-/1974 al

05/12/1989

ATTENZIONE: nel periodo precedente vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

**Elenco omonimi**

1. [REDACTED]

Luogo di nascita [REDACTED]

Data di nascita [REDACTED]

Sesso [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/03/2006 - Registro Particolare 2888 Registro Generale 5217

Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 59876/13143 del 21/02/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in VITTORIA(RG)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 01/03/2006 - Registro Particolare 1704 Registro Generale 5218

Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 59877 del 21/02/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Direzione Provinciale di RAGUSA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 13/05/2024 Ora 12:26:58  
Pag. 2 - Fine



ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Ispezione telematica a pagamento**

Ispezione n. T80249 del 13/05/2024

per dati anagrafici

Motivazione 0

Richiedente NZZFRC



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Immobili siti in VITTORIA(RG)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

**3. ISCRIZIONE CONTRO del 18/03/2013 - Registro Particolare 582 Registro Generale 3963**

Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 16771/2012 del 14/03/2013

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73

Immobili siti in VITTORIA(RG)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

**4. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/11/2023 - Registro Particolare 14360 Registro Generale 19537**

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2952 del 26/10/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in VITTORIA(RG)

Nota disponibile in formato elettronico



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®