TRIBUNALE DI RAGUSA

Sezione EE.II.

CONSULENZA TECNICA D' UFFICIO

Redatta dall' arch. Giuseppe Guglielmino nell'Esecuzione Immobiliare n. 119/2025 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale/P.Iva :

contro

- [redacted]

Codice fiscale:

- [redacted]

Codice Fiscale :

Giudice : ***Dott. Antonio Pianoforte***

Custode Giudiziario: ***Avv. Stefano Adamo***

Esperto ex art.568 C.P.C. : ***Architetto Giuseppe Guglielmino***

Firmato Da: GIUSEPPE GUGLIELMINO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: e3dd94141e39774

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

INDICE

1) Incarico pag. 4

2) Individuazione dei beni pag. 4

3) Inquadramento storico pag. 5

4) Immobile edificato per edilizia residenziale pubblica pag. 6

5) Descrizione dei beni e delle finiture pag. 6

6) Barriere architettoniche pag. 8

7) Dati catastali pag. 8

8) Corrispondenza documentazione catastale pag. 8

9) Caratteristiche costruttive prevalenti pag. 8

10) Divisibilità pag. 9

11) Stato Conservativo pag. 9

12) Confini pag. 9

13) Titolarità e stato di possesso pag. 9

14) Situazione degli occupanti pag. 10

15) Vincoli, servitù pag. 10

16) Esame Atto di Pignoraento, Relazione Notarile e completezza documentazione ex art. 567 c.p.c. Pag. 11

17) Elenco sintetico formalità estratte Pag. 11

18) Normativa urbanistica Pag. 12

19) Stralcio P.R.G. Di Vittoria Pag. 14

20) Regolarità Urbanistica Pag. 16

21) Storia della conformità urbanistica Pag. 16

22) Potenzialità edificatorie Pag. 17

23) Certificazioni e dichiarazioni di conformità Pag. 17

24) Controlli presso l'amministrazione condominiale Pag. 17

25) Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) Pag. 18

26) Contabilizzazione costi A.P.E. E Certificato di desti, urbanistica Pag. 18

27) Planimetria dello stato di fatto pag. 19

28) Consistenza BENE 1 pag. 20

29) Rilievi BENE 2 pag. 21

Firmato Da: GIUSEPPE GUGLIELMINO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: e3dd94141e39774

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

30) Consistenza BENE 2 pag. 21

31) Formazione Lotti pag. 21

32) Stima dei beni pag. 22

33) Valore finale di stima pag. 25

34) Elenco allegati pag. 26

35) Riepilogo sintetico pag. 29

Firmato Da: GIUSEPPE GUGLIELMINO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: e3dd94141e39774

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

INCARICO

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Guglielmino, iscritto all'ordine degli architetti della Provincia di Ragusa al numero 940, email: arch.giuseppe.guglielmino@gmail.com, PEC: giuseppe.guglielmino@archiworldpec.it , Tel. 3270660832, nominato esperto nella procedura sopra indicata dal giudice dell'esecuzione Dott. Antonio Pianoforte con provvedimento del 3/07/2025 , ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 22/08/2025.

Il C.T.U. si è recato sui luoghi, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Stefano Adamo in data 15/10/2025, al fine effettuare il primo accesso e verificare lo stato d'uso e di manutenzione dei beni oggetto di stima, dando inizio alle operazioni peritali. E' ritornato sui luoghi il 30/10/2025 per sviluppare e concludere tali operazioni, ultimando i rilievi planimetrici, verificando la consistenza e lo stato di conservazione dell'immobile al fine della redazione della presente.

Dopo aver effettuato ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria (RG), avendo presentato richiesta di accesso agli atti Urbanistici ed Amministrativi relativa all'immobile oggetto di consulenza in data 15/11/2025, riuscendo ad analizzare il fascicolo contenente tutti gli atti relativi al fabbricato in data 05/12/2025.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI :

Su istanza di [illegible], in virtù del pignoramento del 12/06/2025, rep.1058 dell'Ufficiale Giudiziario, notificato il 25/05/2025 e trascritto a Ragusa il 04/07/2025 ai nn. 11145/8436, sono stati sottoposti a pignoramento immobiliare i beni immobili dei signori :

- [illegible]
- [illegible]

PRECISAMENTE

- ***abitazione di tipo popolare*** *sita in Vittoria (RG), C.da Gaspanella n°31, piano secondo, interno 4, identificata al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio 118, part.lla 695, sub. 120 (ex Foglio 118, part.lla 460, sub 11) , cat. A/3, da questo momento identificata come "**BENE N° 1**";*
- ***garage****, sito in Vittoria (RG), C.da Gaspanella s.n., cat. C/2, piano terra, identificato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio 118, part.lla 695, sub141 (ex Foglio 118, part.lla 460, sub. 32), da questo momento identificata come "**BENE N° 2**".*

BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO SITA IN VITTORIA (RG), C.DA GASPANELLA N°31, PIANO 2 - FOGLIO 118, PART.LLA 695, SUB 120, CATEGORIA A/3, CLASSE 3, 6,5 VANI

Trattasi di un appartamento a piano secondo in un immobile per civile abitazione, facente parte di una lottizzazione popolare convenzionata, successivamente riscattata, di proprietà dei signori:

- [illegible]
- [illegible]

coniugi in regime di comunione dei beni.

Firmato Da: GIUSEPPE GUGLIELMINO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: e3dd94141e39774

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

BENE N° 2 – GARAGE SITO IN VITTORIA (RG). C.DA GASPANELLA – FOGLIO 118, PRT.LLA 695 SUB. 141, ZONA CENSUARIA 1, CATEGORIA C/2, CLASSE 2, CONSISTENZA MQ 20,00

Trattasi di garage a piano terra, sito nello stesso immobile in cui si trova l'appartamento, che consta di posto auto, disimpegno e piccolo bagno, di proprietà dei signori:

-
-

coniugi in regime di

- Entrambi i beni sono pervenuti a potere di ero. per atto pubblico de i rogit

  *Ha fatto parte della vendita dei beni pignorati la comproprietà condominiale pari ad un dodicesimo (1/12) delle cose e spazi comuni per legge e, in particolare :
  - della centrale termica;
  - del verde inedificato;
  - dei locali ove sono ubicati impianti e servizi dell'area soprastante e, in genere, di ogni altra parte, opera, installazione e servizio che è di uso comune tra i condomini dello stesso edificio; nonché la comproprietà in ragione di un sesto (1/6) dell'atrio, del portico e dell'ascensore a servizio della scala "A" ; del relativo portico; dell'ascensore a servizio di detta scala e della stessa scala "A".

  Si fa presente che la comproprietà di detti beni comuni è anche al servizio di altro cespite oggetto della compravendita in favore dei debitori esecutati, indicato in rogito in catasto al Foglio 118, Part.lla 460/3, oggi Foglio 118, part.lla 695 sub.114 non compreso, però, fra i beni staggiti.

- Con atto a rogito Notar Demostene Giovanni, in Comiso, alla data del 16/12/1988. Rep. n° 64466, a assegnato in proprietà i suddetti beni a comunione legale.
- Con atto a rogito Notar Valentini Antonio, in Vittoria, alla data del 23/09/1982 il Comune di Vittoria ha concesso alla di superficie sull'area ove è sorto il complesso abitativo ed i relativi servizi.

INQUADRAMENTO STORICO

Il fabbricato fa parte di una lottizzazione importante, avvenuta tra il 1982 ed il 1986.

L'intervento edilizio, di cui fa parte l'immobile pignorato, è una parziale realizzazione del piano attuativo P.E.E.P. redatto dal Comune di Vitoria, avvalendosi delle risorse finanziarie destiate dalla legge 05/08/1978 n° 457, di cui la soggetto beneficiario, conformemente agli articoli 16,18, 36 e 41 della suddetta legge.

Precisamente, la è stata inserita come soggetto beneficiario di un contributo pari a Lire 360.000.000, così come comunicato dall'assessorato LL.PP. Con nota del 05/06/1981 prot. 2673, per la realizzazione di un programma sociale per la costruzione di n° 12 alloggi popolari.

Tale lotto corrisponde ad uno stralcio di progetto unitario più ampio, volto ad edificare 48 alloggi finanziati.

L'area individuata ed assegnata dal Comune di Vittoria alla suddetta Cooperativa, è stata inquadrata nel Piano di Zona di cui alla legge n° 167 del 18/04/1962, contraddistinta dalla lettera "C" (come da tavole 8 e 9).

Particolarità della lottizzazione sono state la scelta della corte interna ad uso collettivo e la scelta della realizzazione di uno spazio interesterno (porticato) intesi come fulcro di incontro e socializzazione.

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

Firmato Da: GIUSEPPE GUGLIELMINO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: e3dd94141e39774

La morfologia architettonica proposta è stata la tipologia "in linea", omogenea alla tradizione culturale dell'abitare a Vittoria, rappresenta l'evoluzione della tradizionale casa a schiera come sua "plurifamiliarizzazione".

Si sono distinti due tipi di appartamenti : A e B, per lieve differenza di superficie (vedasi progetto allegato).

TRATTASI DI IMMOBILE DI EDILIZIA RESINDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA

- Edificato dalla quindi ante legge Ferrarini-Botta n° 179/1992;
- L'immobile è stato di proprietà dell quando è stato acquistato dal sig ubblico del Comiso (RG), rep. N° 64466;
- dall'atto di provenienza, del 1988 il bene risulta libero da qualsiasi vincolo;
- con atto pubblico del 01/07/1999 a rogit , l'immobile viene acquistato da ;
- sono state estratte copie degli atti di provenienza.

DESCRIZIONE DEI BENI

BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO SITA IN VITTORIA (RG), C.DA GASPANELLA N°31, PIANO 2 - FOGLIO 118, PART.LLA 695, SUB 120, CATEGORIA A/3, CLASSE 3, 6,5 VANI

Passando attraverso uno spazio porticato, filtro tra piano stradale ed immobile, si accede al civico n° 31 di C.da Gaspanella, che si apre sul vano scala-ascensore dove sulla destra si trova la scala A.

Il cespite oggetto di perizia è un appartamento sito al piano secondo del fabbricato "C", scala "A", interno 4.

L'ingresso all'abitazione si apre su un **corridoio di distribuzione** ai vani, alla sinistra del quale si trova il **soggiorno**, di consistenza mq calpestabili 18,15, che comunica tramite una porta finestra delle dimensioni di m (1,26 x 2,30) con una **loggia** delle dimensioni di mq 8,58; il vano risulta altresì illuminato da una finestra a due ante delle dimensioni di m(1,40 x 1,40), arredato con divano ad "L" 6 posti, mobile tv, una libreria ed un frigorifero di supporto al vano cucina-pranzo, prospiciente il soggiorno.

Alla destra dell'ingresso si trova il vano **cucina-pranzo**, delle dimensioni di mq calpestabili 12,40, che comunica con una seconda **loggia** delle dimensioni di mq 9,62 tramite una porta finestra delle dimensioni di mq (0,76 x 2,30); il vano è altresì illuminato da una finestra a due ante delle dimensioni di m(1,40 x 1,40).

Il blocco cucina è in legno, disposto ad "L", frontalmente ed alla destra dell'accesso al vano, ed è composto da due piani lavorazione alimenti, un piano a quattro fuochi, un forno elettrico, un lavabo a due pozzetti, un frigo, oltre ad elettrodomestici e pensili vari. Nel vano cucina-pranzo si trova un tavolo in legno da sei posti.

Proseguendo lungo il corridoio, dopo la cucina-pranzo, sulla destra troviamo un **bagno**, delle dimensioni di mq calpestabili 4,85, completo di vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno e mobiletti pensili, le cui pareti sono rivestite da piastrelle delle dimensioni di cm (30 x 30), di colore azzurro. A seguire, sempre sul lato destro del corridoio, si apre un doppio servizio (W.C.), di mq calpestabili 3,71, completo di lavabo, lavatrice, vaso e doccia, rivestito con le medesime piastrelle del bagno principale. Di fronte al secondo servizio si trova un **vano lettino** (cameretta), delle dimensioni di mq calpestabili 9,00, attualmente utilizzato come cabina armadio, ed opportunamente arredato.

Firmato Da: GIUSEPPE GUGLIELMINO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: e3dd94141e39774

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

Continuando per il corridoio troviamo sul lato sinistro una **camera da letto matrimoniale** delle dimensioni di mq calpestabili 16,67, arredata con armadio quattro stagioni, due comodini, un letto matrimoniale e due cassettiere, tutto in legno di design recente; il vano prende aria e luce da una finestra a due ante delle dimensioni di m(1,40 x 1,40), è dotato di climatizzatore e termosifoni.

Sul lato destro del corridoio, all'altezza del vano precedentemente descritto, si trova una **seconda camera da letto matrimoniale**, delle dimensioni di mq calpestabili 16,08, illuminata da una finestra a due ante delle dimensioni di m (1,40 x 1,40), arredata con letto matrimoniale, armadio quattro stagioni, cassettiera e specchiera, tutto in legno massello (probabilmente rovere), di design riconducibile agli anni '70; il vano è dotato di climatizzatore e termosifoni.

Il corridoio termina su un vano cieco ad uso **ripostiglio** delle dimensioni di mq calpestabili 2,58.

DESCRIZIONE DELLE FINITURE:

- La **pavimentazione** è a piastrelle in grés porcellanato delle dimensioni di cm (30,00 x 30,00), di colore bianco, ad eccezione dei bagni, pavimentati e rivestiti fino ad una altezza pari a m 2,10 con piastrelle delle dimensioni di cm (30,00 x 30,00), di colore azzurro;
- gli **zoccolini battiscopa** sono del medesimo materiale e medesimo colore del pavimento;
- tutte le **pareti interne** sono intonacate a gesso;
- le **porte interne** sono in legno tamburato di colore marrone;
- il **portoncino di accesso** è blindato.

Si rimanda alla planimetria del rilievo dello stato di fatto e all'allegato fotografico per maggiore chiarezza.

BENE N° 2 – GARAGE SITO IN VITTORIA (RG). C.DA GASPANELLA – FOGLIO 118, PRT.LLA 695 SUB. 141, ZONA CENSUARIA 1, CATEGORIA C/2, CLASSE 2, CONSISTENZA MQ 20,00

Trattasi di un garage sito a piano terra dello stesso stabile in apposita area destinata a parcheggi e movimentazione di mezzi, il cui ingresso si trova alle spalle dell'ingresso agli appartamenti.
L'area destinata ai garages è accessibile da un cancello carrabile, che si apre su una grande coorte progettata ed attrezzata con verde e sedute per favorire la socializzazione fra gli inquilini dei diversi appartamenti.
Al garage si accede aprendo una saracinesca metallica della lunghezza di ml 2,75, che affaccia su questa coorte.
Il garage è composto da un posto auto, un disimpegno che funge da antibagno (di mq 2,30) e da un piccolo bagno delle dimensioni di mq 2,30, per un totale di mq 20,00.

DESCRIZIONE DELLE FINITURE:

Il garage si trova in ottimo stato di conservazione; è completamente rifinito.
Presenta una pavimentazione a piastrelle in grès porcellanato di colore grigio tortora, delle dimensioni di cm (10,00 x 10,00);
tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e rifiniti a gesso; le porte interne sono in legno, di buona fattura e di installazione recente.
Il bagno, completo di vaso, bidet e lavabo, si presenta intonacato e rivestito a piastrelle in grès porcellanato, delle dimensioni di cm (20,00 x 20,00) posate per una altezza da terra pari a ml 1,80.

Firmato Da: GIUSEPPE GUGLIELMINO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: e3dd94141e39774

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

BARRIERE ARCHITETTONICHE :

I beni risultano compatibili con la fruizione da parte di soggetti con ridotta mobilità.

L'appartamento contraddistinto come **BENE N° 1**, si trova a piano secondo di un immobile per civile abitazione. E' presente un ascensore per la distribuzione ai vari livelli.

Il garage, contraddistinto come **BENE N° 2**, trovandosi a pian terreno, risulta facilmente accessibile anche da soggetti con ridotta mobilità.

Non sono presenti barriere architettoniche.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO SITA IN VITTORIA (RG), C.DA GASPANELLA N°31, PIANO 2 - FOGLIO 118, PART.LLA 695, SUB 120, CATEGORIA A/3, CLASSE 3, 6,5 VANI

BENE N° 2 – GARAGE SITO IN VITTORIA (RG). C.DA GASPANELLA – FOGLIO 118, PRT.LLA 695 SUB. 141, ZONA CENSUARIA 1, CATEGORIA C/2, CLASSE 2, CONSISTENZA MQ 20,00

CORRISPONDENZA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Le **visure** attuali rispecchiano effettivamente la consistenza dello stato dei luoghi e tutti i dati riportati in visura risultano verificati.

le **planimetrie** risultano conformi allo stato dei luoghi, come da rilievi effettuati dal sottoscritto.

- La planimetria catastale dell' appartamento è stata registrata il 29/01/1986 c'
- la planimetria del garage è stata registrata il 09/01/1998 dall' ...

La documentazione catastale risulta corretta e corrispondente in consistenza e morfologia allo stato di fatto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Questo paragrafo analizza le caratteristiche tecnologiche, frutto delle scelte progettuali, riguardanti la struttura portante dell'edificio, la tipologia di infissi, gli impianti e le finiture.

Struttura portante :

La struttura portante dell'intero immobile è costituita da plinti, travi e pilastri in calcestruzzo armato e **tamponature** in laterizio intonacato.

I **solai** sono di tipo latero-cementizio (gettati in opera) .

La **scala** che consente l'accesso ai vari livelli e' realizzata in calcestruzzo armato ;

Infissi :

Tutti gli infissi presentano telaio in alluminio non a taglio termico, e vetro semplice da mm 3,00.

Copertura :

La **copertura del fabbricato** è costituita da un solaio in calcestruzzo armato a falde inclinate, coperta da tegole in terracotta.

Firmato Da: GIUSEPPE GUGLIELMINO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: e3dd94141e39774

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

La **copertura dell'appartamento** oggetto di perizia è composta da un solaio piano latero-cementizio, sopra cui si trova un altro appartamento.

Specifiche sugli impianti:

L'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia a gas, mentre i servizi di riscaldamento/raffrescamento, sono forniti da termosifoni e condizionatori con terminali a "split" (aria-aria), posti in soggiorno e nelle camere da letto matrimoniale.

- Non è stato trovato il Libretto degli Impianti né alcun documento che certifichi la corretta istallazione, la manutenzione e l'efficienza periodica delle macchine indicate.

DIVISIBILITA'

Poiché gli immobili sono stati pignorati nell'intero, in piena proprietà, non sussiste la necessità di verificarne la divisibilità

STATO CONSERVATIVO

BENI N° 1

L'immobile si trova complessivamente in buono stato conservativo, presentando tuttavia problemi di infiltrazione derivanti dall'appartamento sovrastante, circoscritti al soffitto del bagno di servizio (colpito dal fenomeno dell'esfoliazione dell'intonaco) e nelle pareti a contatto con l'esterno, specialmente a ridosso dei ponti termici tra solaio di copertura e pareti, nei vani soggiorno, cucina e nelle camere da letto con conseguenti effetti di efflorescenza, e piccole chiazze con visibili formazioni di muffe .

Il sopralluogo ha suggerito la presenza di perdite nell'impianto idrico dell'appartamento sovrastante il cespite in esame. Andrebbe controllato l'impianto idrico del piano superiore, sicuramente vetusto.

BENI N° 2

L'immobile si trova in ottimo stato conservativo non presentando alcun danno riconducibile alla umidità o alla vetustà.

CONFINI

Il bene confina con appartamento di proprietà della con quello della

TITOLARITÀ E STATO DI POSSESSO

BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO SITA IN VITTORIA (RG), C.DA GASPANELLA N°31, PIANO 2 - FOGLIO 118, PART.LLA 695, SUB 120, CATEGORIA A/3, CLASSE 3, 6,5 VANI

BENE N° 2 – GARAGE SITO IN VITTORIA (RG). C.DA GASPANELLA – FOGLIO 118, PRT.LLA 695 SUB. 141, ZONA CENSUARIA 1, CATEGORIA C/2, CLASSE 2, CONSISTENZA MQ 20,00

I BENI N°1 e 2 risultano essere di proprietà di :

-
-

Firmato Da: GIUSEPPE GUGLIELMINO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: e3dd94141e39774

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

- I BENI SONO STATI ACQUISTATI DAI CONIUGI IN COMUNIONE LEGALE DEI BENI MEDIANTE ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA A ROGITO MATTEO IN VITTORIA, N° DI REPERTORIO
- I beni sono stati pignorati nell' intero.

SITUAZIONE DEGLI OCCUPANTI

BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO SITA IN VITTORIA (RG), C.DA GASPANELLA N°31, PIANO 2 - FOGLIO 118, PART.LLA 695, SUB 120, CATEGORIA A/3, CLASSE 3, 6,5 VANI

Dal certificato di stato di famiglia l'immobile risulta abitato
figli
risulta attualmente occupato dalla

BENE N° 2 – GARAGE SITO IN VITTORIA (RG). C.DA GASPANELLA – FOGLIO 118, PRT.LLA 695 SUB. 141, ZONA CENSUARIA 1, CATEGORIA C/2, CLASSE 2, CONSISTENZA MQ 20,00

Il garage è adibito a deposito di mobili, scatoloni e suppellettili vari.

VINCOLI , SERVITÙ E USI CIVICI

BENE N° 1 :

- Dall'analisi del PRG non si sono evinti vincoli particolari.
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
- Non sono presenti vincoli od oneri condominiali sul sopra descritto bene.

Firmato Da: GIUSEPPE GUGLIELMINO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: e3dd94141e39774

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

ESAME DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E DELLA RELAZIONE NOTARILE COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

- è stata verificata la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto dell'espropriazione in relazione ai dati catastali ed alla relazione notarile;
- I dati catastali effettivamente risultanti, confermati dalla relazione notarile, corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento;
- non risultano servitù o altri vincoli trascritti né iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- E' risultata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' ESTRATTE

- ***TRASCRIZIONE del 04/07/2025*** - **ai nn. 11145**/*8436* - *VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 12/06/2025, REP. 1058, UFFICIALE GIUDIZIARIO DI RAGUSA, [illegible] CARICO DEI DEBITC*

- ***ISCRIZIONE del 11/07/2013*** - **ai nn. 9884**/1571 - *IN FORZA DI ATTO DI CONCESSIONE DI MUTUO FONDIARIO DEL 04/07/2013, REP. N. [illegible] VITTORIA, A FAVORE DELLA [illegible] BENI SUCCESSIVAMENTE PIGNORATI;*

- ***ISCRIZIONE del 30/12/2008*** - **ai nn. 26706**/*6288* - *CANCELLAZIONE TOTALE ESEGUITA IN DATA 02/09/2013 ;*

- ***ISCRIZIONE del 05/07/1999*** - **ai nn. 10196**/*1617* - *CANCELLAZIONE TOTALE ESEGUITA IN DATA 26/02/2009;*

- ***TRASCRIZIONE del 05/07/1999*** - **ai nn. 10186**/*7915, Pubblico ufficiale : N[illegible] rtorio n° [illegible] TRA VIVI – COMPRAVENDITA IN FAVORE D[illegible] [illegible] COMPRENDENTE ANCHE I BENI SUCCESSIVAMENTE OGGETTO DI PIGNORAMENTO;*

Firmato Da: GIUSEPPE GUGLIELMINO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: e3dd94141e39774

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

NORMATIVA URBANISTICA

L'IMMOBILE RICADE IN ZONA RESIDENZIALE B5 (EDIFICATE E CONSOLIDATE) ZONE PER EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Dalle Norme Tecniche di Attuazione

Zone B ART. 35

Nell'ambito della zona B5 sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e riedificazione, nuova edificazione, in lotti interclusi non superiori a mq 1000, nel rispetto delle seguenti prescrizioni senza vincoli tipologici precostituiti:

– la densità fondiaria massima sarà pari a mc/mq 5,00;

– l'altezza massima sarà pari a ml 11 e non più di tre piani fuori terra, e comunque nel rispetto del D.M. LL.PP. 16.01.'96 e successive modifiche ad integrazione; quando l'edificio da costruire rispetti l'allineamento sul fronte stradale in continuità con la cortina degli edifici esistenti, è consentito realizzare un quarto piano, la cui altezza utile interna misurata tra pavimento e soffitto non superi i metri lineari 2,70, purché questo presenti un fronte prospiciente la strada arretrato rispetto al fronte del corpo di fabbrica sottostante, allineato con la cortina degli edifici esistenti, per una profondità almeno pari a quella ottenuta con una inclinata di 45 gradi che, spiccata dalla gronda prospiciente la strada del solaio di copertura del terzo piano, intercetti l'orizzontale formata dalla gronda del solaio di copertura al quarto piano, e comunque nel rispetto del disposto del D.M. LL.PP. 16/01/'96 e successive modifiche ad integrazioni;

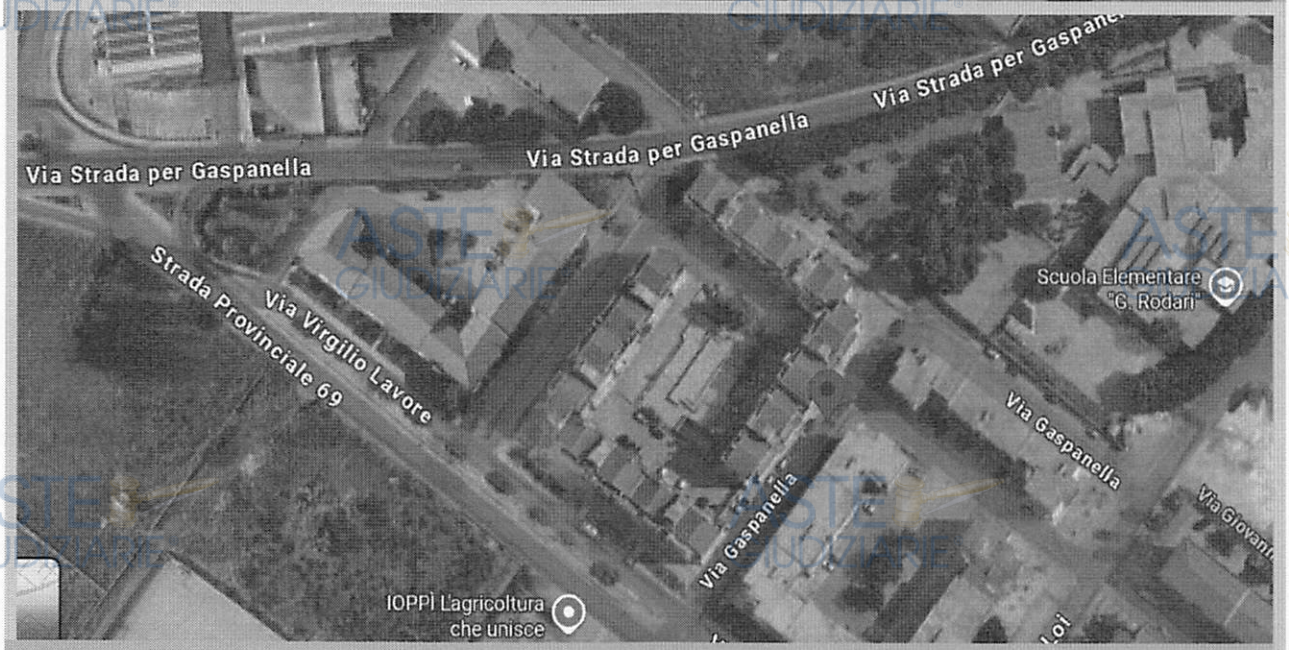
– nei casi di demolizione e riedificazione, nonché di nuova edificazione va destinata a parcheggio una superficie non inferiore a mq 1,00 ogni mc 20 di volume edificato;

– le aree di pertinenza dell'edificio che risulteranno libere vanno sistemate e mantenute a verde privato. Per gli interventi di demolizione e riedificazione nonché di nuova edificazione, che interessino lotti superiori a mq 1000 l'edificazione avverrà secondo quanto disposto dall'articolo 21 della L.R. 71/78 come modificato dall'articolo 39 della L.R. 37/85 e comunque nel rispetto delle previsioni contenute nel presente arti colo. Il rilascio della singola concessione è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante). ART. 23 Z.T.O. B5 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA RESIDENZIALE La zona B5 comprende le aree dei comprensori già edificati e destinati a residenza di iniziativa pubblica e normate dai relativi piani delle zone ex legge n. 167/'62.

Firmato Da: GIUSEPPE GUGLIELMINO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: e3dd94141e39774

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



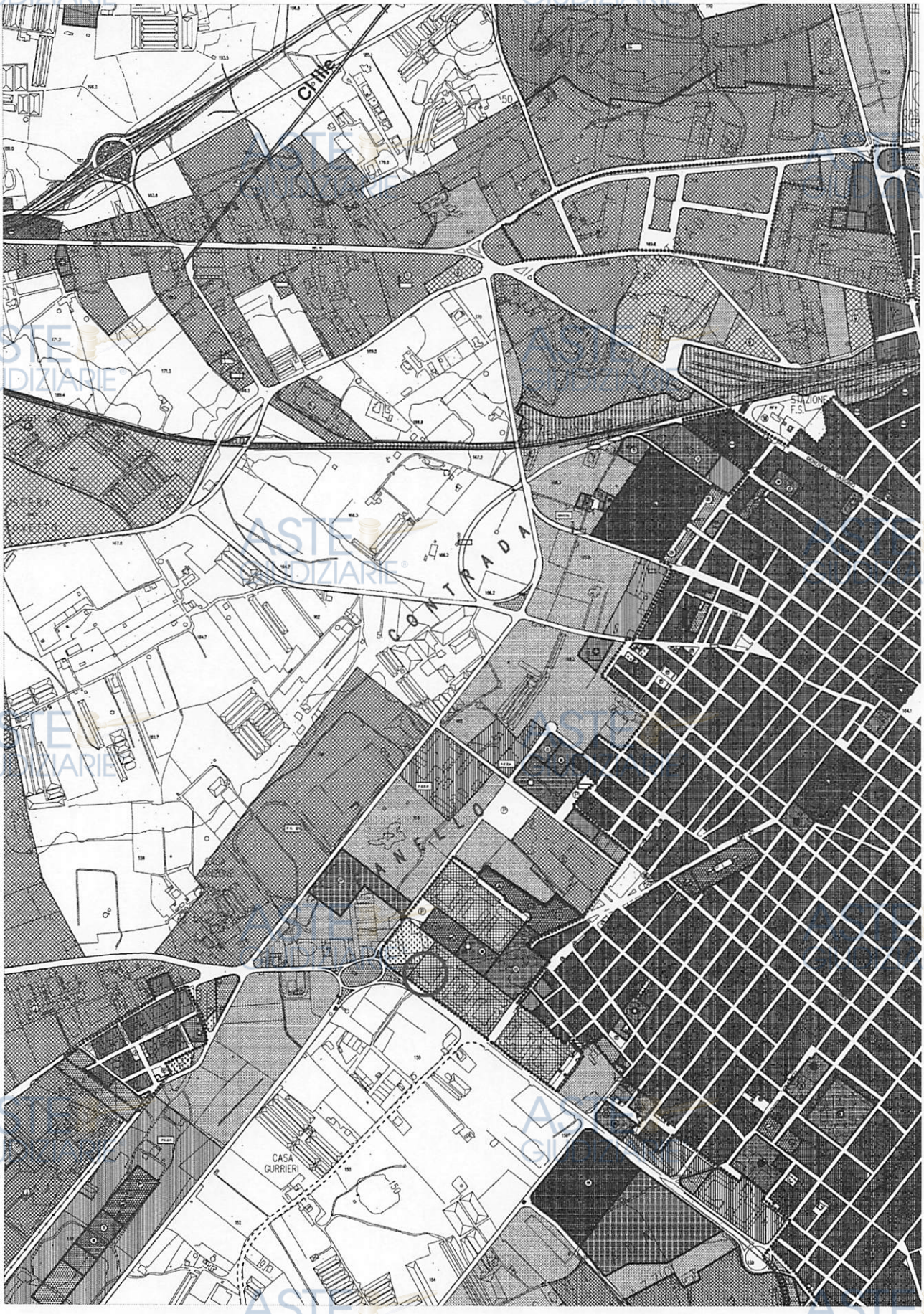




Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

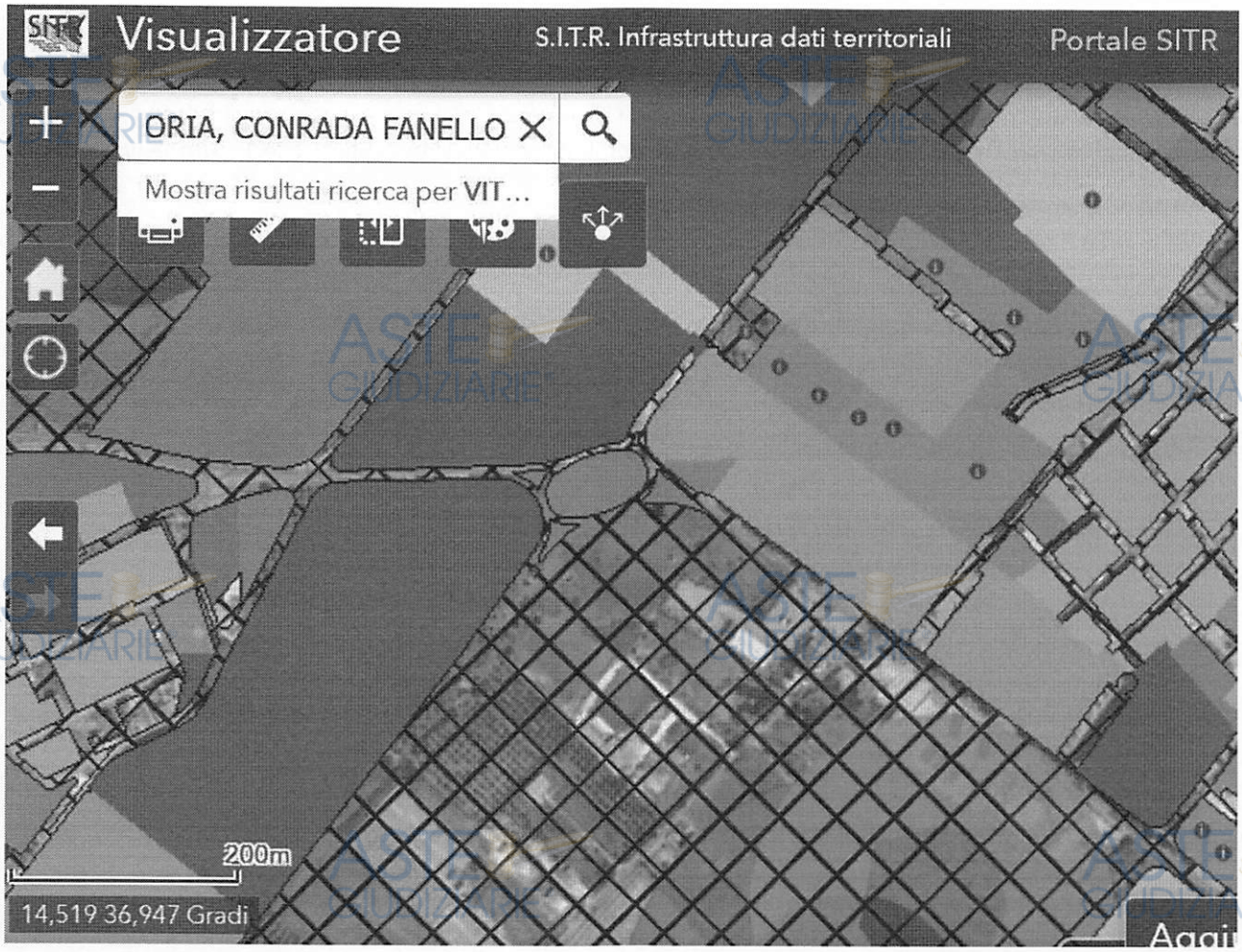
Firmato Da: GIUSEPPE GUGLIELMINO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: e3dd94141e39774

STRALCIO P.R.G. - ZONA OMOGENEA B5



Firmato Da: GIUSEPPE GUGLIELMINO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: e3dd94141e39774

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



Zonizzazione

OBJECTID	4282
Scala acquisizione	10.000
Assogettamento	
Destinazione	B5 - ZONA RESIDENZIALE
Cod. omog. regionale	UR02050305
Omog. regionale	SISTEMA RESIDENZIALE
Cod. omog. provinciale	UR0205030502
Omog. provinciale	ZONE EDIFICATE CONSOLIDATE (Zone B)
Cod. omog. comunale	UR020503050206
Omog. comunale	Zone edificate per l'edilizia residenziale pubblica
Perimetro	834,05
Area	28.101,99
Stum. Urb. data approvazione	Ottobre 16, 2003
Vigente	1
Strum.Urb.	
RuleID	UR020503050206, Zone edificate per l'edilizia residenziale pubblica
RuleID_1	UR0205030502, ZONE EDIFICATE CONSOLIDATE (Zone B)

L'area su cui si insedia il cespite in esame non è soggetta a particolari vincoli geologici, geomorfologici o idro-geologici.

Firmato Da: GIUSEPPE GUGLIELMINO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: e3dd94141e39774

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

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria in data 05/11/2025 al fine di iniziare le ricerche, richiedendo l'accesso agli atti per individuare i documenti che hanno legittimato la costruzione del fabbricato in questione.

Il sottoscritto è ritornato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria il 21/11/2025 ed il 26/11/2025 per visionare il fascicolo, produrne copia da studiare ed effettuare ricerche più approfondite.

L'immobile si presenta internamente ed esternamente conforme al progetto approvato nella seduta del 12/03/1982 e legittimato da Concessione Edilizia n° 143 del 29/11/1982 e successive varianti (1983 e 1986).

Nessuna modifica è stata apportata negli anni a seguire.

STORIA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

- Il 25/01/1982 il Presidente [illegible] presenta una richies[illegible]ealizzazione di n° 12 alloggi di edilizia economico e popolare di cui alla L. n° 457 del 05/08/1978. Il progetto, presentato contestualmente alla richiesta di Concessione, è stato protocollato al n° 03103 in data 01/02/1982.

- A seguito del parere favorevole dell'Ufficio Sanitario, rilasciato il 29/11/1982, la Commissione Edilizia, con parere n° 64, nella seduta del 12/03/1982, ha approvato il progetto di costruzione di n° 12 alloggi, che costituisce uno stralcio della lottizzazione generale prevista dal Piano di Zona a fronte dei 48 alloggi previsti, ha rilasciato la **Concessione Edilizia n° 143** in data 29/11/1982, a firma del Sindaco Rosario Iacono.

- L'inizio lavori è datato 30/11/1982.

- E' stata presentata una **prima variante**, relativa al piano terra, a seguito di osservazioni mosse dall'Ufficio Tecnico circa un esubero di cubatura presente in progetto, approvata il 17/09/1982 con Concessione Edilizia n° 26 dello 03/03/1983.

- L'inizio lavori della prima variante è avvenuto il 28/11/1983.

- E' stata presentata ed approvata una **seconda variante** del 20/01/1986.

- E' stata rilasciata l'**abitabilità** il 22/11/1986 (dato evinto da comunicazioni ufficiali, allegate a suddetta relazione di perizia, tuttavia il documento non è stato riscontrato all'interno del fascicolo).

- Con delibera consiliare n° 353 del 15/07/1981, riscontrata legittima della C.P.C., era stata stata assegnata alla [illegible] mq 3.485,35 contraddistinta dalla lettera "C" dalle tavole n° 8 e 9 del Piano di Zona .

- E' stata fornita una dichiarazione di pubblica utilità ed il conseguente piano particellare di esproprio.

- la [illegible] ta dichiarata assegnataria del diritto di superficie, avendo soddisfatto tutti i requisiti come da articoli n.n. 16,18, 36 e 41 della Legge n° 457/1978, ed autorizzata a realizzare un primo stralcio dell'intervento di lottizzazione che ha visto la realizzazione di suddetti 12 alloggi popolari . In detta area, secondo quanto prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Fabbricazione, è stato possibile realizzare mc 20.068,59 per un totale di n° 48 alloggi.

  L'intervento sito in C.da Fanello, P.Z. Lotto "C" , relativo all'edificazione dei 12 alloggi, ha operato su un lotto di mq 3.486,35, insistendo sulla particella 85 e 262 del foglio 118 alla partita 19111 e 28083.

Firmato Da: GIUSEPPE GUGLIELMINO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: e3dd94141e39774

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

Il progetto approvato ha previsto :

- un area coperta dall'edificio pari a mq 788,91
- un Volume V/P (parte fuori terra) pari a mc 5.021,66
- un volume totale (compreso interrato) pari a mc 5.021,66
- piani fuori terra : 4
- altezza massima pari a m 13,00
- realizzazione di 60 stanze destinate a 12 soggiorno, 12 cucina, 24 letto e 12 lettini;

  accessori n. 67 destinati a 12 ingresso, 12 corridoio/disimpegno, 12 ripostiglio, 12bagno, 12 doppio servizio e 3 W.C., 2 vano macchine più centrale termica e centrale idrica.
- I locali a piano terra sono 3 destinati ad "altro uso", 2 destinati a negozi – attività collettive .

POTENZIALITA' EDIFICATORIE

L' edilizia convenzionata, promossa dagli Istituti assistenziali o cooperative, si basava su piani di lottizzazione che sfruttassero l'intera cubatura utilizzabile.

Non risulta cubatura disponibile.

CERTIFICAZIONI E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

- non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- non è presente la dichiarazione di conformità dell' impianto termico;
- non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico;
- non è stato rinvenuto il certificato di collaudo strutturale ;
- non è stata rinvenuta la Fine Lavori (tuttavia citata in comunicazioni ufficiali dell'Ufficio Tecnico);
- non è presente certificato di agibilità dell'immobile(tuttavia citato in comunicazioni ufficiali dell'Ufficio Tecnico);
- non è presente il libretto degli impianti.

CONTROLLI PRESSO L'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Il sottoscritto, avendo contattato l'amministratore di condominic scito a verificare gli importi relativi alla corresponsione periodica per spese condominiali e la presenza di insoluti. Da prospetto, allegato a suddetta relazione, si evince che le spese mensili ammontano ad € 52,00 ed è presente un debito di **€ 315,16** nei confronti dell'amministrazione condominiale relativo all'anno in corso e nell'anno solare precedente.

Firmato Da: GIUSEPPE GUGLIELMINO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: e3dd94141e39774

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

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il sottoscritto CTU, non essendo in possesso di nessun documento comprovante la classe energetica dei beni immobili oggetto del pignoramento, nel reperire tutti i dati tecnici necessari a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica si è accorto della mancanza del libretto degli impianti (che dunque non risultano accatastati presso il Catasto Energetico Impianti Sicilia). Al fine di poter redigere e registrare regolarmente l' A.P.E. prodotto al Catasto Energetico Sicilia, è necessario che un installatore abilitato rediga il suddetto libretto degli impianti, da ***D.M 10/02/2014*** e rediga altresì il rapporto di efficienza energetica (allegati necessari per l'accatastamento).

CONTABILIZZAZIONE DEI COSTI PER LA PRODUZIONE DELL' A.P.E. E DEL C.D.U. :

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA :

- compilazione libretto impianti ed accatastamento macchine al catasto energetico (ad opera di un installatore abilitato) € 100,00
- redazione ape + registrazione al catasto energetico Sicilia € 250,00

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA :

- n° 2 marche da bollo da € 16,00 cadauna
- versamento di € 51,65 relativo ai diritti di segreteria,
- redazione pratica e produzione di allegati da protocollare € 250,00

TOTALE COSTI :

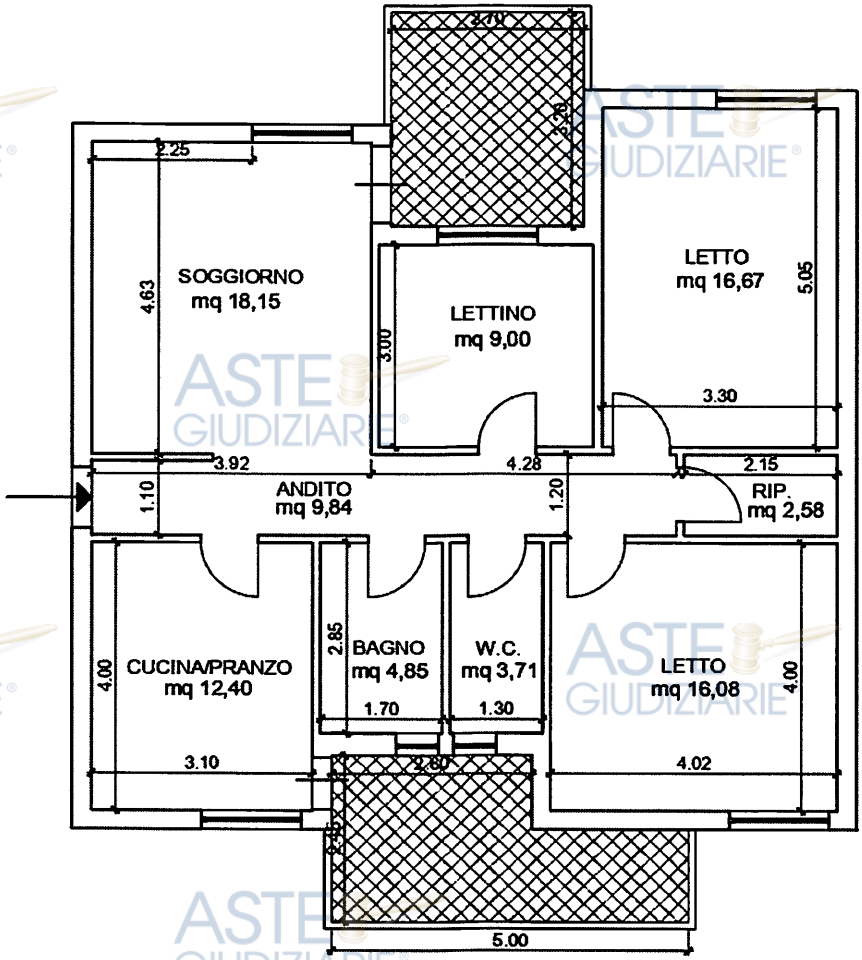
- TOTALE A.P.E. € 350,00
- TOTALE C.D.U. € 333,65
- **TOTALE** **€ 683,65.**

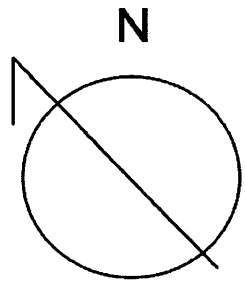
Firmato Da: GIUSEPPE GUGLIELMINO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: e3dd94141e39774

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

RILIEVI DEL BENE N° 1- PLANIMETRIA IN SCALA 1:100

APPARTAMENTO IN C.DA GASPANELLA n° 31, PIANO 2





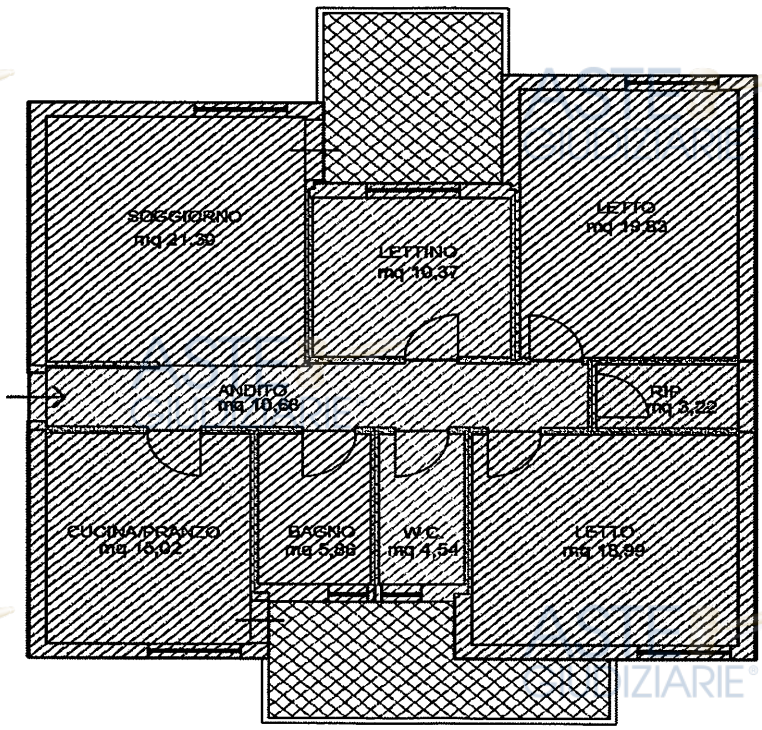
Firmato Da: GIUSEPPE GUGLIELMINO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: e3dd94141e39774

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

CONSISTENZA DEI BENI OGGETTO DI STIMA:

BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO SITA IN VITTORIA (RG), C.DA GASPANELLA N°31, PIANO 2 - FOGLIO 118, PART.LLA 695, SUB 120, CATEGORIA A/3, CLASSE 3, 6,5 VANI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Commerciale ** Che valuta l'incidenza di muri esterni e tramezzi	Altezza	Piano
Vano 1 – SOGGIORNO	mq 18,15	mq 21,30	h m 2,70	SECONDO
Vano 2 – CUCINA-PRANZO	mq 12,40	mq 15,02	h m 2,70	SECONDO
Vano 3 – BAGNO	mq 4,85	mq 5,86	h m 2,70	SECONDO
Vano 4 – W.C.	mq 3,71	mq 4,54	h m 2,70	SECONDO
Vano 5 – CAMERETTA	mq 9,00	mq 10,37	h m 2,70	SECONDO
Vano 6 – CAMERA MATRIMONIALE 1	mq 16,67	mq 19,83	h m 2,70	SECONDO
Vano 7 – CAMERA MATRIMONIALE 2	mq 16,08	mq 18,99	h m 2,70	SECONDO
Vano 8 - RIPOSTIGLIO	mq 2,58	mq 3,22	h m 2,70	SECONDO
CORRIDOIO DI DISTRIBUZIONE	mq 9,84	mq 10,68		
TOTALE VANI ABITATIVI	**mq 90,70**	**mq 109,81**		
Aree di pertinenza :				
BALCONI/LOGGE	mq 8,64 + 9,90 = mq 18,54	mq 18,54 con incidenza del 35% fino a mq 25 = 18,54 x 35% =mq 6,50		SECONDO
TOTALE SUPERFICI NETTE PERTINENZE	**mq 10,84**	**mq 6,50**		
TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI DELLE PERTINENZE		**mq 6,50**		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		**mq 116,31**		

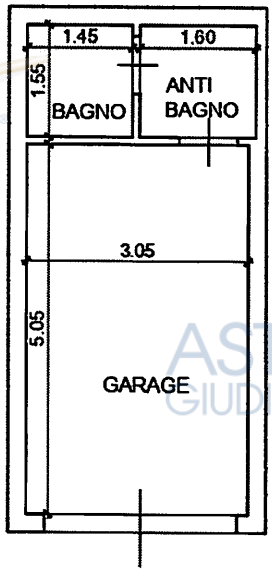


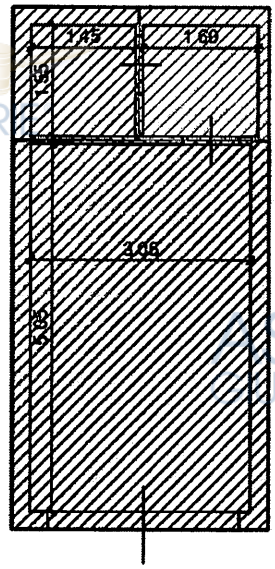
Firmato Da: GIUSEPPE GUGLIELMINO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: e3dd94141e39774

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

BENE N° 2 – GARAGE SITO IN VITTORIA (RG). C.DA GASPANELLA – FOGLIO 118, PRT.LLA 695 SUB. 141, ZONA CENSUARIA 1, CATEGORIA C/2, CLASSE 2, CONSISTENZA MQ 20,00

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Commerciale ** Che valuta l'incidenza di muri esterni e tramezzi	Altezza	Piano
Vano 1 – GARAGE	mq 15,40	mq 19,00	h m 2,70	TERRA
Vano accessorio 2 – ANTIBAGNO	mq 2,48	mq 3,33	h m 2,70	TERRA
Vano accessorio 3 – BAGNO	mq 2,25	mq 3,24	h m 2,70	TERRA
TOTALE SUPERFICIE	**mq 20,13**	**mq 25,57**		
Aree di pertinenza :				
TOTALE SUPERFICI NETTE PERTINENZE				
TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI DELLE PERTINENZE				
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		**mq 25,57**		





FORMAZIONE LOTTI

LOTTO 1 : Al fine di agevolare la vendibilità del compendio, il sottoscritto propone in vendita un lotto unico,composto da appartamento avente una superficie commerciale di mq 116,31 e di garage a piano terra avente una superficie commerciale di mq 25,57.

BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO SITA IN VITTORIA (RG), C.DA GASPANELLA N°31, PIANO 2 - FOGLIO 118, PART.LLA 695, SUB 120, CATEGORIA A/3, CLASSE 3, CONSISTENZA 6,5 VANI

BENE N° 2 – GARAGE SITO IN VITTORIA (RG). C.DA GASPANELLA – FOGLIO 118, PRT.LLA 695 SUB. 141, ZONA CENSUARIA 1, CATEGORIA C/2, CLASSE 2, CONSISTENZA MQ 20,00

Firmato Da: GIUSEPPE GUGLIELMINO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: e3dd94141e39774

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

STIMA DEI BENI

Il valore di mercato **da norma UNI 11612/2015** è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo un'adeguata attività di marketing da entrambe le parti.

Per calcolare il valore di mercato di un immobile si utilizza tale formula matematica :

V.M. = Sup. Commerciale x Quotazione al mq x Coeffic. Di merito

La superficie commerciale equivale alla superficie convenzionale vendibile, data dalla somma di :

- Superfici coperte
- Superfici ponderate di uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii, giardini...
- Quote percentuali delle superfici di pertinenza

La ***Quotazione al mq*** di un immobile è un valore deducibile da attenta analisi di mercato, frutto di esame di dati reperiti tramite confronto con tecnici, agenzie immobiliari, analisi prezzi di immobili simili; fondamentale diventa la consultazione dei dati ***OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)*** dell' Agenzia del Territorio, basati sulla zona omogenea in cui si trova il cespite .

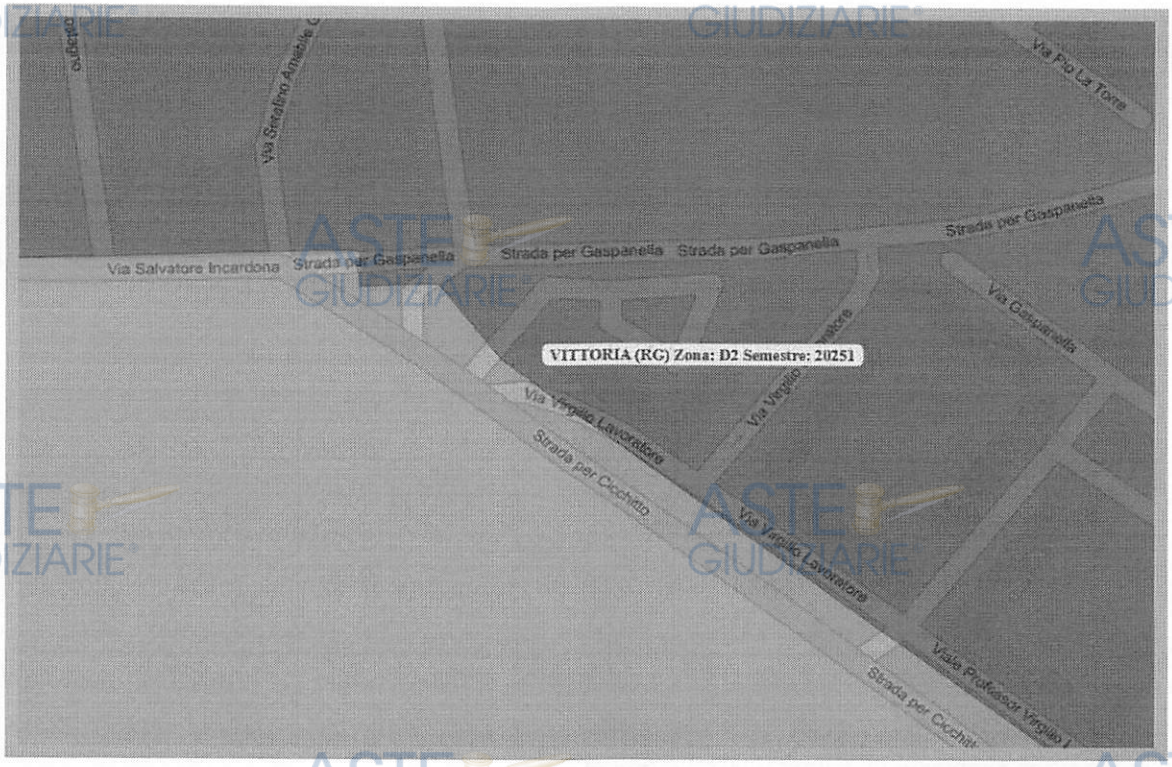
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione dell'immobile,
- caratteristiche e peculiarità della zona,
- facilità di raggiungimento,
- stato di manutenzione,
- conservazione,
- finitura e comfort,
- consistenza,
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive,
- dati metrici
- ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima

Firmato Da: GIUSEPPE GUGLIELMINO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: e3dd94141e39774

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: RAGUSA

Comune: VITTORIA

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

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	710	990	L	3,2	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	560	830	L	3,1	3,8	L
Autorimesse	NORMALE	270	390	L	1,3	1,9	L
Box	NORMALE	280	410	L	1,4	2	L

Firmato Da: GIUSEPPE GUGLIELMINO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: e3dd94141e39774

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

BENE N° 1

In base ai dati **OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**, riguardanti le abitazioni di tipo economico, il prezzo a mq oscilla da un minimo di €/mq 560,00 ed un massimo di €/mq 830,00; il C.T.U ritiene congruo il valore medio pari ad **€/mq 695,00** per la superficie commerciale pari a **mq 116,31.**

ANALISI DI MERCATO

Da un'attenta analisi di mercato, effettuata comparando dati economici utilizzati dalle più professionali agenzie immobiliari di Vittoria, il valore medio al mq , per immobili di tipo "abitazione economica A/3", situati in zona B5, di edificazione databile intorno alla fine degli anni '80, in buono stato di conservazione è di €/mq 750,00. Per la determinazione del prezzo a mq più congruo è stato considerato:

- Il livello di finiture dell'appartamento;
- il numero dei vani abitabili;
- la presenza di pertinenze;
- Il grado di illuminazione naturale;
- la necessità di verificare l'impianto idrico del piano superiore, probabile causa di infiltrazioni meteoriche
- il contesto in cui si trova l'immobile ed il degrado estetico e sociale che contraddistingue l'area in cui è ubicato

il sottoscritto ritiene congruo un valore pari ad €/mq 695,00;

da cui : €/mq 695,00 x mq 116,31 = ***€ 80.835,45***

– **APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI DI MERITO :**

BENE N° 1 :

PIANO : - 3 %

RISCALDAMENTO : AUTONOMO + 5 %

ESPOSIZIONE E VISTA : MISTA (INTERNA ED ESTERNA) +0 %

STATO DI CONSERVAZIONE : +0 %

LUMINOSITA' : + 5 %

TOTALE = +7 %

→ ***V.M. = Sup. Commerciale x Quotazione al mq x Coeffic. Di merito =***

→ *€/mq 695,00 x mq 116,31 = € 80.835,45 + 7% = **€ 86.493,93***

- ***PER GARANZIA SUI VIZI OCCULTI L'IMPORTO VA RIDOTTO DEL 15 % :***

→ ***€ 86.493,93 -15% = € 73.519,84***

Firmato Da: GIUSEPPE GUGLIELMINO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: e3dd94141e39774

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

BENE 2

DATI O.M.I.

da dati O.M.I. per i box auto si evince un valore minimo pari ad €/mq 280,00 ed un valore massimo pari ad €/mq 410,00. Considerato l'ottimo stato di conservazione e la presenza di un antibagno e un bagno, il sottoscritto ha ritenuto congruo scegliere il valore di €/mq 400,00.

DATI DA ANALISI DI MERCATO

Avendo analizzato il mercato locale e avendo preso visione dei prezzi correnti a mq per immobili simili, considerato che il BENE 2 si presenta in ottimo stato di conservazione ed appare interamente rifinito, a differenza degli immobili simili posti in vendita, il sottoscritto ha rilevato un valore pari ad €/mq 600,00 .

per la superficie commerciale pari a mq 25,57 ;

Al fine di determinare un valore quanto più vicino allo stato dei luoghi, il sottoscritto ha adoperato la media matematica tra i risultati delle due analisi dati :

€ (600,00 + 400,00) : 2 = € 500,00

→ €/mq 500,00 x mq 25,57 = € 12.785,00

PER GARANZIA SUI VIZI OCCULTI L'IMPORTO VA RIDOTTO DEL 15 % :

€ 12.785,00 – 15% = ***€ 10.867,25***

VALORE FINALE DI STIMA , LOTTO N° 1

Il Perito estimatore , a seguito delle verifiche effettuate puntigliosamente, formula il valore dei beni oggetto di pignoramento, tenendo conto delle dovute decurtazioni sul valore di mercato, come segue :

LOTTO 1 : € (73.519,84+10.867,25) = ***€ 84.387,09***

IMPORTI DA DETRARRE :

- TOTALE A.P.E. : **€ 350,00**
- TOTALE C.D.U. : **€ 333,65**
- **TOTALE** DA DETRARRE : **€ 683,65**

PREZZO A BASE D'ASTA : € (84.387,09-683,65) = ***€ 83.703,44***

Firmato Da: GIUSEPPE GUGLIELMINO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: e3dd94141e39774

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

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita telematicamente la relazione di stima, in duplice copia. Una delle copie dell'elaborato peritale, atta alla pubblicazione, è priva di ogni nominativo di debitori e di soggetti terzi.

Copia dell'elaborato integrale viene inviata alle parti interessate.

Tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V., il sottoscritto resta a disposizione per eventuali delucidazioni.

Vittoria, li 11/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giuseppe Guglielmino

Firmato Da: GIUSEPPE GUGLIELMINO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: e3dd94141e39774

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

ELENCO ALLEGATI:

1. **ACCESSO AGLI ATTI URBANISTICI**
2. **COPIA CONCESSIONE EDILIZIA N. 143 – 1982**
3. **COPIA PROGETTO APPROVATO**
4. **COPIA ATTI E COMUNICAZIONI RILEVANTI (UFFICIO TECNICO)**
5. **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
6. **CERTIFICATO STATO DI FAMIGLIA**
7. **RILIEVI DEL BENE 1**
8. **RILIEVI DEL BENE 2**
9. **PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE 1 (ABITAZIONE)**
10. **PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE 2 (GARAGE)**
11. **SCHEMA DI CALCOLO SUP. COMMERCIALE BENE 1**
12. **SCHEMA DI CALCOLO SUP. COMMERCIALE BENE 2**
13. **ATTO DI PROVENIENZA**
14. **ATTO DI PROVENIENZA**
15. **ISPEZIONE IPOTECARIA NOMINATIVA :**
16. **ISPEZIONE IPOTECARIA NOMINATIVA:**
17. **ISPEZIONI IPOTECARIE CON NOTE ISCRIZIONE/TRASCRIZIONE FORMALITA' DA FASCICOLO**
18. **NOTA ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA DEL 5/7/99**
19. **NOTA ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA DEL 30/12/08**
20. **COMUNICAZIONE ESTINZIONE OBBLIGAZIONE**
21. **VISURA PER SOGGETTO :**
22. **AMMONTARE MEDIO SPESE CONDOMINIALI ED INSOLUTI**

Firmato Da: GIUSEPPE GUGLIELMINO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: e3dd94141e39774

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

SCHEDA SINTETICA LOTTO n° 1

Esec. n. 119/2025 contro :	*Codice fiscale:*
	Codice Fiscale :
	Giudice Dott. Antonio Pianoforte
	Custode Giudiziario : Avv. Stefano Adamo
	Esperto del procedimento : Arch. Giuseppe Guglielmino
DIRITTO	IMMOBILE DI PROPRIETA' DEI SIGNORI :
BENE	• ***abitazione di tipo popolare*** *sita in Vittoria (RG), C.da Gaspanella n°31, piano secondo, identificata al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio 118, part.lla 695, sub 120, cat. A/3, da questo momento identificata come "**BENE N° 1**";* • ***garage****, sito in Vittoria (RG), C.da Gaspanella s.n., cat. C/2, piano terra, identificato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio 118, part.lla 695, sub141, da questo momento identificata come "**BENE N° 2**".*
UBICAZIONE	Comune di VITTORIA (RG), C.DA GASPANELLA n° 31; COORDINATE GEOGRAFICHE: 36°94'74,82" N, 14°51'63,82" E
TITOLARITA'	L'immobile risulta di proprietà di : • • *Entrambi i beni sono pervenuti ai* *Notar Maria Di Matteo in Vittoria (RG).*
PROVENIENZA VENTENNALE	Risultano verificate le trascrizioni nel ventennio.
DATI CATASTALI	**BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO SITA IN VITTORIA (RG), C.DA GASPANELLA N°31, PIANO 2 - FOGLIO 118, PART.LLA 695, SUB 120, CATEGORIA A/3, CLASSE 3, CONSISTENZA 6,5 VANI, RENDITA € 352,48** **BENE N° 2 – GARAGE SITO IN VITTORIA (RG). C.DA GASPANELLA – FOGLIO 118, PRT.LLA 695 SUB. 141, ZONA CENSUARIA 1, CATEGORIA C/2, CLASSE 2, CONSISTENZA MQ 20,00**
LOTTO	Il Lotto è composto dal Bene n° 1, appartamento a piano secondo sito in Vittoria (RG), c.da Gaspanella n° 31 e dal Bene n° 2, garage a piano terra, il cui accesso è posto alle spalle di quello del Bene n° 1.
OCCUPAZIONE	l'immobile risulta attualmente occupato
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567, c.2 -C.P.C.	La documentazione risulta completa e corretta.

Firmato Da: GIUSEPPE GUGLIELMINO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: e3dd94141e39774

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

IRREGOLARITA' E ABUSI	Gli immobili risultano pienamente conformi al progetto approvato.
SANABILITA'	-
TITOLARITA' URBANISTICA	Il fabbricato fa parte di una lottizzazione importante, avvenuta tra il 1982 ed il 1986. L'intervento edilizio di cui fa parte l'immobile pignorato è una parziale realizzazione del piano attuativo P.E.E.P. Redatto dal Comune di Vitoria. Tale intervento si è avvalso delle risorse finanziarie della legge 05/08/1978 n° 457, di cui la [illegible] è stata soggetto beneficiario, come previsto dagli articoli 16,18, 36 e 41 della suddetta legge. [illegible] stata inserita come soggetto beneficiario di un contributo pari a Lire 360.000.000, così come comunicato dall'assessorato LL.PP. Con nota del 05/06/1981 prot. 2673, per la realizzazione di un programma sociale per la costruzione di n° 12 alloggi popolari.
AGIBILITA'/ABITABILITA'	Sono documenti citati nelle relazioni tecniche e nelle comunicazioni ufficiali, tuttavia nel fascicolo non sono state riscontrate copie fisiche.
DIVISIBILITA'	Poichè gli immobili sono stati pignorati nel loro intero, in piena proprietà, non sussiste la necessità di verificarne la divisibilità.
VALORE DI MERCATO	***BENE 1: € 86.493,93*** ***BENE 2 : € 12.785,00***
VALORE DI VENDITA FORZATA	***BENE 1 :VALORE DI MERCATO – 15% = € 73.519,84*** ***BENE 2 : VALORE DI MERCATO – 15% = € 10.867,25***
VALORE DI CANONE DI MERCATO	(RENDITA CATASTALE X COEFF. RIVALUTAZIONE X 10%) = €352,48 X 1,05 X 1,10 = € 407,11 mese DA DATI O.M.I. €/mq 3,45 x mq 116,31 = € 401,27 mese MEDIA : € 404,19
VENDIBILITA' E MOTIVO	DISCRETA VENDIBILITA' : L'immobile di superficie pari a mq 109,81 calpestabili è luminoso, ben tenuto e,nel complesso, in buono stato conservativo (ad eccezione di piccoli segni di infiltrazioni sul soffitto di un bagno e di una camera da letto). Il lotto comprende anche un garage, sito nello stesso stabile.
VINCOLI	• Dall'analisi del PRG non si sono evinti vincoli particolari.
EDILIZIA AGEVOLATA	Il bene, appartenente ad una lottizzazione convenzionata, promossa dall[illegible]to riscattato e si trova privo di vincoli di qualsiasi natura o genere.
ONERI	Da ricerche effettuate presso l'ufficio dell'Amministratore di condominio le spese mensili sono apri ad € 52,00. E' presente un insoluto pari ad € 315,16.
APE	Il sottoscritto non ha reperito alcun attestato di prestazione

Firmato Da: GIUSEPPE GUGLIELMINO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: e3dd94141e39774

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

	energetica, né il libretto degli impianti o alcun documento che attesti la manutenzione periodica.
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	• ***TRASCRIZIONE del 04/07/2025*** - **ai nn. 11145**/*8436* - *VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 12/06/2025, REP. 1058, UFFICIALE GIUDIZIARIO DI RAGUSA. A FAVORE DI* [illegible] *A QUOTA DI ½ CIASCUNO IN PROPRIETA';* • ***ISCRIZIONE del 11/07/2013*** - **ai nn. 9884**/*1571* - *IN FORZA DI ATTO DI CONCESSIONE DI MUTUO FONDIARIO DEL* [illegible] *VITTORIA.* [illegible] *RAGUSA (RG)* [illegible] *BENI SUCCESSIVAMENTE PIGNORATI;* • ***ISCRIZIONE del 30/12/2008*** - **ai nn. 26706**/*6288* - *CANCELLAZIONE TOTALE ESEGUITA IN DATA 02/09/2013 ;* • ***ISCRIZIONE del 05/07/1999*** - **ai nn. 10196**/*1617* - *CANCELLAZIONE TOTALE ESEGUITA IN DATA 26/02/2009;* • ***TRASCRIZIONE del 05/07/1999*** - **ai nn. 10186**/*7915*, *Pubblico ufficiale :* [illegible] *Repertorio n° 32569 del 01/07/1999 ; ATTO TRA VIVI – C* [illegible] *SUCCESSIVAMENTE PIGNORATI BENI*
CONSISTENZA	***BENE 1***

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Commerciale ** Che valuta l'incidenza di muri esterni e tramezzi	Altezza	Piano
Vano 1 – SOGGIORNO	mq 18,15	mq 21,30	h m 2,70	SECONDO
Vano 2 – CUCINA-PRANZO	mq 12,40	mq 15,02	h m 2,70	SECONDO
Vano 3 – BAGNO	mq 4,85	mq 5,86	h m 2,70	SECONDO
Vano 4 – W.C.	mq 3,71	mq 4,54	h m 2,70	SECONDO
Vano 5 – CAMERETTA	mq 9,00	mq 10,37	h m 2,70	SECONDO
Vano 6 – CAMERA MATRIMONIALE 1	mq 16,67	mq 19,83	h m 2,70	SECONDO
Vano 7 – CAMERA MATRIMONIALE 2	mq 16,08	mq 18,99	h m 2,70	SECONDO
Vano 8 - RIPOSTIGLIO	mq 2,58	mq 3,22	h m 2,70	SECONDO
CORRIDOIO DI DISTRIBUZIONE	mq 9,84	mq 10,68		
TOTALE VANI ABITATIVI	**mq 90,70**	**mq 109,81**		
Aree di pertinenza :				
BALCONI/LOGGE	mq 8,64 + 9,90 = mq 18,54	mq 18,54 con incidenza del 35% fino a mq 25 = 18,54 x 35% =mq 6,50		SECONDO
TOTALE SUPERFICI NETTE PERTINENZE	**mq 10,84**	**mq 6,50**		
TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI DELLE PERTINENZE		**mq 6,50**		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		**mq 116,31**		
**** PER SUPERFICIE COMMERCIALE SI INTENDE LA SUPERFICIE DA UNI 10750.**				
VALORE DI MERCATO	***€ 86.493,93***			
VALORE DI VENDITA FORZATA	***€ 73.519,84***			

Firmato Da: GIUSEPPE GUGLIELMINO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: e3dd941141e39774

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

BENE N° 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Commerciale ** Che valuta l'incidenza di muri esterni e tramezzi	Altezza	Piano
Vano 1 – GARAGE	mq 15,40	mq 19,00	h m 2,70	TERRA
Vano accessorio 2 – ANTIBAGNO	mq 2,48	mq 3,33	h m 2,70	TERRA
Vano accessorio 3 – BAGNO	mq 2,25	mq 3,24	h m 2,70	TERRA
TOTALE SUPERFICIE	**mq 20,13**	**mq 25,57**		
Aree di pertinenza :				
TOTALE SUPERFICI NETTE PERTINENZE				
TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI DELLE PERTINENZE				
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		**mq 25,57**		

VALORE DI MERCATO	***€ 12.785,00***			
VALORE DI VENDITA FORZATA	***€ 10.867,25***			

VALORE DI CANONE DI MERCATO :

(RENDITA CATASTALE X COEFF. RIVALUTAZIONE X 10%) =

€ 50,61 X 1,05 X 1,10 = € 58,45 mese

DA DATI O.M.I. €/mq 1,70 x mq 25,57 = € 43,47 mese

MEDIA : € 50,96

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 1 : € 83.703,44

Firmato Da: GIUSEPPE GUGLIELMINO Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: e3dd94141e39774

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