

Esecuzione n° 15/2025 contro: [REDACTED]

Giudice: Dott. Antonio Pianoforte

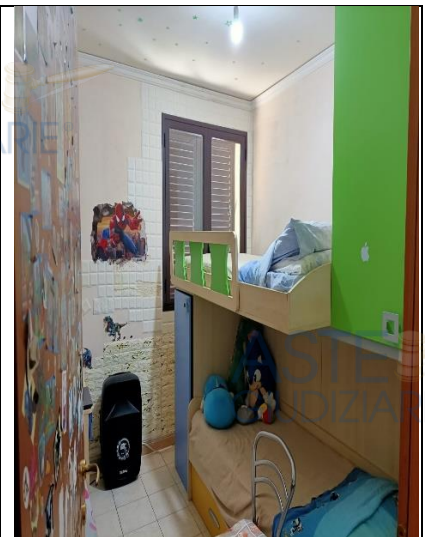
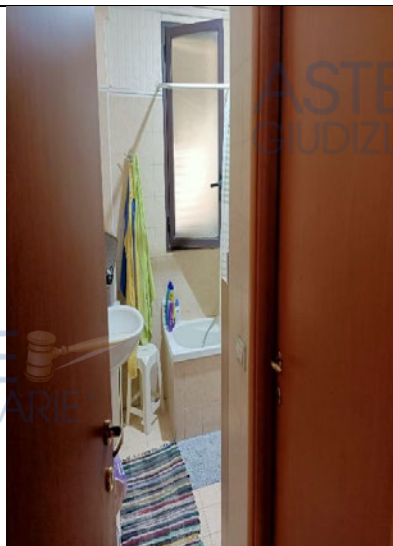
Custode Giudiziario: Avv. Andrea Pollicita

Esperto del procedimento: Dott. Agronomo Gaetano Alessandro Guarino

Diritto	Proprietà [REDACTED] per la quota di ½ e [REDACTED] per la quota di ½
Bene	Appartamento al piano 4° di 80 mq con relativo posto auto di 10 mq
Ubicazione	Comune di Vittoria, Via Cavalieri Di Vittorio Veneto n° 7 (Coord. Geografiche: 36° 57' 24" N; 14° 33' 01" E)
Titolarità	[REDACTED], per la quota di ½ ciascuno della p.lla 2086 sub. 21, foglio 89 e p.lla 2086 sub. 35 foglio 89 del comune di Vittoria pervenuto ai signori [REDACTED] per atto di compera del 05/10/2007, da potere di [REDACTED]
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, per la p.lla 2086 sub 21 e per la p.lla 2086 sub 35 del Comune di Vittoria, il primo atto dopo il ventennio è l'atto di compera compera del 05/10/2007, da potere di [REDACTED]
Dati catastali	Comune di Vittoria, foglio 89: p.lla 2086 sub 21, cat. A/3, p.lla 2086 sub 35, cat. C/6 Intestatari: [REDACTED] [REDACTED]
Lotto	Il lotto è formato dalle p.lle 2086 sub 21, e 2086 sub. 35 del foglio 89 del comune di Vittoria
Occupazione	Il lotto è attualmente occupato dal sig. [REDACTED] per ½ e dai suoi due figli
Completezza documentaz.	La documentazione risulta corretta e completa
Irregolarità e abusi	Il non presenta nessuna irregolarità e nessun abuso
Immobile insanabile	L'immobile oggetto di perizia non presenta irregolarità
Titolarità urbanistica	L'immobile ha la concessione edilizia n. 749 del 29/12/2006 rilasciata dal comune di Vittoria

Agibilità/Abitabilità	I fabbricati hanno l'Agibilità
Divisibilità	L'immobile pignorato non è divisibile
Valore di mercato	€ 50.340,00
Valore di vendita forzata	€ 41.396,23
Valore del canone di mercato	€/anno 5.400,00
Vendibilità e motivo	<p>Gli immobili staggiati sono costituiti da un edificio su appartamento al 4° piano di un palazzo sito in via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 7 con posto auto nel comune di Vittoria.</p> <p>L'immobile è sito in una zona periferica della città ed ha una superficie di mq 80, mentre il posto auto si trova nei sotterranei del palazzo.</p>
Vincoli	L'immobile è privo di vincoli
Oneri	L'immobile è regolare
APE/CDU	I presumibili costi di redazione dell'APE e di acquisizione del CDU ammontano a € 800,00
Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	<ul style="list-style-type: none"> • Ipoteca volontaria n. 4748 del 02/10/2008 favore: B [REDACTED] [REDACTED]; per Euro 180.000,00 di cui Euro 120.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da atto a rogito [REDACTED]. • Pignoramento Immobiliare n. 1911 del 28/02/2011 favore: [REDACTED], Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa, in data 19/01/2011 rep.102. • Pignoramento Immobiliare n. 2261 del 25/02/2025 favore: [REDACTED], Pubblico Ufficiale Giudiziario di Ragusa, in data 27/01/2025 rep.95.
SCHEMA IMMOBILE	
Lotto	
Descrizione	Appartamento di 80 mq al 4° piano di un palazzo sito nel comune di Vittoria in Via Cavalieri di Vittorio Veneto, n. 7 e relativo posto auto di 10 mq

Caratteristiche	Acronimo	Sup. (mq)	Indice	Sup. comm
Superficie appartamento		80		80
Superficie pertinenze/posto auto		10		10
Valore di mercato	€ 72.984,00			
Valore di stima di vendita	€ 41.396,23			
Valore del canone di mercato	€/anno 5.400,00			



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



piano quarto h 2,70
via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 7



H = 2,50

piano terra

via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 7

Oggetto: Esecuzione immobiliare n.15/2025 R.G. Es. del Tribunale di Ragusa, promossa da

██████████ contro ██████████

Giudice dell'esecuzione: dott. Antonio Pianoforte.

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Agronomo Gaetano Alessandro Guarino, nato a Scicli il 25/09/1980, residente in Scicli via S. Domenico n° 12/b, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Ragusa al n° 586, nominato esperto nel procedimento iscritto al n° 15/2025 del Ruolo Generale Es. del Tribunale di Ragusa dall'illustrissimo G.E. dott. Antonio Pianoforte, il giorno 01/04/2025 accettava l'incarico ricevuto e prestava giuramento.

L'incarico ha per oggetto la predisposizione di una relazione di stima (redatta secondo il modello allegato al provvedimento di nomina) dei beni immobili di cui all'Atto di Pignoramento Immobiliare del 13/01/2025 del Tribunale di Ragusa, trascritto il 25/02/2025 al n. 2261 di formalità, a favore di Iseo SPV S.r.l., con sede a Conegliano (TV), (codice fiscale 05045600268) e per essa Do Value S.p.A. con sede legale a Verona, (codice fiscale 00390840239, P.IVA 02659940239).

I beni immobili oggetto del pignoramento sono i seguenti:

- 1) Appartamento 4pt foglio 89 p.lla 2086 sub21 del comune di Vittoria, di proprietà di ██████████ e ██████████ proprietari per la quota di ½ ciascuno;
- 2) Posto auto foglio 89 p.la 2086 sub 35 del comune di Vittoria, di proprietà di ██████████ e ██████████ proprietari per la quota di ½ ciascuno;

A) – INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Come notificato a mezzo lettera raccomandata A.R. alle parti, il sottoscritto Esperto Estimatore e il Custode Giudiziario Avvocato Andrea Pollicita, in data 16/06/2025 alle ore 16:00, hanno dato inizio alle operazioni peritali con accesso all'immobile pignorato, sito nel comune di Vittoria in via Cavalieri di Vittorio Veneto, n. 7.

Dello svolgimento delle indagini compiute in sede di sopralluogo è fornito resoconto verbale già depositato.

B) – VERIFICA ATTO DI PIGNORAMENTO E RELAZIONE NOTARILE

Il sottoscritto, confrontandosi con il custode nominato, ha esaminato l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale in atti ed ha effettuato le seguenti verifiche.

a. Completezza / Idoneità dei documenti in atti

I documenti in atti sono risultati idonei ma non sufficienti allo svolgimento dell'incarico affidato.

Pertanto, si è reso necessario effettuare delle verifiche e dei controlli presso le seguenti amministrazioni pubbliche:

- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa – Territorio – Servizi catastali al fine di acquisire visure catastali aggiornate, visure catastali storiche, planimetrie catastali dei fabbricati;
- Ufficio urbanistica del comune di Santa Croce Camerina per verificare la regolarità urbanistica dei fabbricati;

b. Corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della procedura

Tutti i beni oggetto della procedura sono stati esattamente e correttamente individuati in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari.

c. Dati catastali

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Ragusa – Servizi Catastali, è stato verificato che i dati catastali sono corrispondenti ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

Comune	Foglio	Particella	qualità	classe	Consistenza	Superficie (mq)	Rendita (€)
Vittoria	89	2086 sub. 21	A/3	3	4 vani	80	216,91
Vittoria	89	2086 sub. 35	C/6	3	10 mq	10	26,34
Intestatari		Codice fiscale			Diritti e oneri reali		
[REDACTED]		[REDACTED]			[REDACTED]		
[REDACTED]		[REDACTED]			[REDACTED]		
[REDACTED]		[REDACTED]			[REDACTED]		

d. Note di trascrizione e titoli di trasferimento

L'immobile descritto al catasto fabbricati al foglio 89 p.la 2086 sub. 21 del comune di Vittoria è pervenuto ai signori [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED], per atto di compera del 05/10/2007 rep.5195/3740, da potere di [REDACTED]

L'immobile descritto al catasto terreni al foglio 89 p.la 2086 sub 35 del comune di Vittoria, è pervenuto ai signori [REDACTED]

[REDACTED], per atto di compera del del 05/10/2007 rep.5195/3740, da potere di [REDACTED]

Non si rilevano servitù o altri vincoli trascritti o iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

e. Diritti di comproprietà

Per gli immobili pignorati sussistono diritti di comproprietà. I debitori sono comproprietari in regime di comunione di beni, per la quota di 1/2 ciascuno delle p.lle 2086 sub 21 e sub. 35 foglio 89, del comune di Vittoria.

f. Continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio

- L'immobile descritto in catasto al foglio 89 p.la 2086 sub. 21 del comune di Vittoria è pervenuto al sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 dell'intero in comunione di beni ed alla sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/2 dell'intero in comunione di beni per atto di compera del 05/10/2007, da potere di [REDACTED] sede [REDACTED] [REDACTED]).

Alla [REDACTED] era pervenuto con atto di permuta rogito Dott. [REDACTED] del 05/02/2003 rep.104723, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 01/03/2003 al n. 2791.

- L'immobile descritto al foglio 89 p.la 2086 sub. 35 del comune Vittoria è pervenuto agli esecutati per atto di compera del 05/10/2007, da potere di [REDACTED] [REDACTED]). Alla

[REDACTED] era pervenuto con atto di permuta rogito Dott. [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 01/03/2003 al n. 2791.

C) – VERIFICHE SULLA REGOLARITA' URBANISTICA DEI FABBRICATI

Per la verifica della regolarità edilizia e urbanistica degli immobili pignorati sono state effettuate delle ricerche presso l'Ufficio Edilizia pubblica e privata del Comune di Vittoria, che hanno permesso di accertare la regolarità urbanistica degli immobili pignorati.

D) – VERIFICHE SULLA PRESENZA DI VINCOLI

Dal controllo effettuato sul Piano Regolatore Generale del comune di Vittoria si è potuto accertare che l'immobile ricade in zona esente da vincoli.

E) – ACCESSO AI LUOGHI

In occasione degli accessi ai luoghi del 16/06/2025 il sottoscritto e il custode giudiziario hanno adempiuto a quanto previsto ai punti a, b, c, d, e, f della lettera E) del provvedimento di nomina.

F) – CONTROLLI PRESSO L'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

- a) L'ammontare medio delle spese condominiali è pari a €/anno 348,72;
- b) Le spese condominiali insolute ammontano ad € 1.392,77.

G) – VERIFICHE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DEL TITOLO DEI TERZI

OCCUPANTI

L'immobile risulta attualmente occupato dal sig. [REDACTED] e dai 2 figli.

H) – VERIFICHE PRESSO LA CANCELLERIA DEL TRIBUNALE

Dall'esame del certificato ipotecario non risultano domande trascritte che possano generare cause pendenti.

I) – RELAZIONE DI STIMA

Gli immobili pignorati sono rappresentati da un appartamento di 4 vani al 4° piano di un palazzo ed un posto auto di mq 10, siti in Vittoria. Gli immobili pignorati sono stati inseriti in un unico lotto.

LOTTO

Appartamento al 4° piano co posto auto in via Cavalieri di Vittorio Veneto, n. 7,

Foglio 89, p.lla 2086 sub. 21 e 35

1 – Identificazione dei beni pignorati

Il lotto è costituito da un appartamento e relativo posto auto.

1.1 – Dati catastali

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Ragusa – Servizi

Catastali, è stato verificato che le particelle costituenti il lotto sono così identificate:

Catasto dei fabbricati

Comune	Foglio	Particella	qualità	classe	Consistenza	Superficie (mq)	Rendita (€)
Vittoria	89	2086 sub. 21	A/3	3	4 vani	80	216,91
Vittoria	89	2086 sub. 35	C/6	3	10 mq	10	26,34
Intestatari		Codice fiscale			Diritti e oneri reali		
[REDACTED]		[REDACTED]			Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]		
[REDACTED]		[REDACTED]			Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]		

2 – Sommaria descrizione del bene

Di seguito si riporta una descrizione sintetica dell'unità immobiliare costituente il lotto.

Ubicazione	Comune di Vittoria, via Cavalieri di Vittorio Veneto, 7
Particelle	Foglio 89, p.lla 2086 sub 21 e 35
Tipologia	<p>L'appartamento presenta una consistenza di 4 vani per circa 80 mq si trova l al 4° piano di un palazzo sito in via Cavalieri di Vittorio Veneto, 7 a Vittoria.</p> <p>Il palazzo è di recente costruzione e tenuto in buono stato di manutenzione. Presenta una tipologia costruttiva in muratura di blocchi di arenaria con pareti esterne bianche e gli infissi esterni in PVC color marrone. Le pareti interne risultano intonacate e gli infissi in PVC, le porte sono in legno tamburato.</p> <p>Il posto auto di circa 10 mq consente di poter alloggiare una sola auto.</p>
Superficie fabbricati	80 mq
Superficie pertinenze	10 mq
Caratteristiche dei terreni	Non vi sono terreni negli immobili pignorati

Composizione fabbricati	interna	L'appartamento oggetto di pignoramento, presenta un ingresso, soggiorno dov'è alloggiata la cucina, percorrendo il corridoio troviamo un ripostiglio, un bagno e due camere da letto.
Condizioni di manutenzione		Il fabbricato risulta in buono stato di manutenzione.
Caratteristiche strutturali		L'appartamento al 4° piano piano di un palazzo di recente costruzione, presenta
Caratteristiche interne		L'immobile presenta pareti perimetrali e divisorie tinteggiate, i pavimenti sono in piastrelle in monocottura, il portoncino di ingresso con finiture in legno scuro. Dalla cucina si accede attraverso un corridoio alle due camere da letto una più grande ed una più piccola attualmente utilizzata come camera da letto dei bambini. Proseguendo per il corridoio si trovano un locale lavanderia, un bagno ed un locale ripostiglio. Le pareti interne risultano intonacate e gli infissi in PVC, le porte sono in legno tamburato.
Impianti		Impianto idrico: presente Impianto fognario: presente Impianto elettrico: presente Impianto di riscaldamento/raffrescamento: presente
Barriere architettoniche		Il condomino ha un ascensore e diverse rampe per i disabili

3 – Stato di possesso del bene

L'unità immobiliare risulta attualmente occupato dal sig. [REDACTED] e dai suoi figli.

4 – Esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

L'immobile è privo di vincoli o oneri a carico dell'acquirente.

5 – Esistenza di formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati

Sull'unità immobiliare sopra descritta, risultano le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria n. 1947 del 23/03/2007 a favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico, a rogito [REDACTED].
- Ipoteca volontaria n. 4748 del 02/10/2008 favore: B [REDACTED]
[REDACTED]

Tra gli immobili pignorati vi è anche il posto auto di circa 10 mq, sito nei sotterranei del palazzo.

L'appartamento si trova in una zona residenziale della città ma un po' distante dal centro storico.

8.1 - Determinazione del valore dell'immobile

Trattandosi di un lotto costituito da un appartamento con posto auto in una zona residenziale di Vittoria, il sottoscritto dopo aver effettuato delle indagini al fine di conoscere:

- i prezzi recentemente pagati per beni situati nella zona in esame, aventi caratteristiche costruttive e di utilizzo simili a quello oggetto di stima;

- i valori medi rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);

ritiene che esistano le condizioni perché sia possibile effettuare la stima del valore di mercato del bene sopra descritto con procedimento diretto sintetico sulla base del parametro fisico: superficie.

Il calcolo della superficie dell'intera unità immobiliare, riportato nella sottostante tabella, è stato effettuato secondo i criteri previsti dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio.

Precisamente:

- le superfici dei vani principali e accessori diretti sono state determinate al lordo delle murature interne ed esterne (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o altra unità immobiliare, fino ad uno spessore massimo di 50 cm);
- per le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (balconi, terrazze e similari)

la superficie è stata misurata fino al contorno esterno e omogeneizzata nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq.

Unità immobiliare	Tipologia	Superficie (mq)	Coeff. di omogeneizz.ne	Superficie commerciale (mq)
Appartamento	Superficie lorda	80	100%	80
	Balcone (fino a 25 mq)	3	30%	0,9
Posto auto	(fino a 25 mq)	10	30%	3
Totale superficie commerciale				83,9

Il valore medio di mercato rilevato, sia con indagini nella zona in esame, sia con consultazioni della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI, è stato corretto con un coefficiente di adeguamento che, in questo caso, tiene conto dell'incompletezza dei lavori di finitura dell'unità immobiliare in esame.

In base alle considerazioni sopra riportate il valore di stima risulta pari a:

Descrizione	Sup. commerciale (mq)	Valore di mercato (€/mq)	Coeff. di adeguamento	Valore di stima (€)
Unità immobiliare				
Appartamento e posto auto	83,9	1.000,00	0,6	50.340,00
TOTALE				50.340,00

9 – Valore finale dei beni

Al valore sopra determinato di 50.340,00 occorre sottrarre:

- abbattimento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene: € 7.551,00;
- gli oneri relativi alle dovute all'amministrazione di condominio pari ad € 1.392,77

ottenendo un **valore finale** di: $50.340,00 - € 7.551,00 - € 1.392,77 = € 41.396,23$

che arrotondato a **€ 41.400,0** può considerarsi il valore finale del bene.

L – PIANO DI VENDITA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili pignorati sono stati unificati in un unico lotto.

Poiché i beni oggetto di esecuzione non sono di proprietà di una impresa costruttrice il trasferimento non comporta il pagamento dell’IVA.

Tanto il sottoscritto doveva in adempimento all’incarico ricevuto.

M – ALLEGATI

- 01. Visura catastale foglio 89 p.lla 2086 sub 21 e 35
- 02. Planimetria catastale della p.lla 2086 sub. 21 e 35
- 03. Concessione edilizia n. 729/2006 rilasciata dal comune di Vittoria
- Elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia
- Estratto spese condominiali insolute al 07/08/2025
- Tabelle millesimi inviate dall’amministratore di condominio
- 04. Relazione di stima con omissis

Ragusa, 10/12/2025

IL PERITO ESTIMATORE

Dr. Agronomo Gaetano Alessandro Guarino



ALLEGATO FOTOGRAFICO





Foto n.1: Ingresso al piano dell'appartamento



Foto n.2: bagno



Foto n.3: camera da letto bambini



Foto n.5: camera da letto matrimoniale



Foto n.6: posto auto

