



TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. Carlo Di Cataldo

Procedimento Esecutivo n. 18/2025

Creditore procedente:

Contro:

Oggetto: Relazione di stima dei seguenti immobili siti in Vittoria, identificati catastalmente in via Pietro Calamandrei Snc., nella realtà accessibile da via Failla n. 62 e via Virgilio Lavoro Snc censiti in catasto:

- fabbricati al foglio 221 particella 1 sub 149;
- fabbricati al foglio 221 particella 1 sub 200.
- Quota proporzionale di fabbricati al foglio 221 particella 1 sub 166 ed ex 132





- Scheda sintetica, pag. 3
- Relazione di stima, pag. 17



SCHEMA SINTETICA

Lotto 1

Esecuzione 18/2025 contro Giudice Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario Dott. Katia Ricci Esperto del procedimento: Ing. Marco Gileppo	
Diritto	Diritto di proprietà - Quota 1/1
Bene	I beni oggetto di vendita sono un appartamento al piano primo, un garage al piano S1 e proporzionalmente le quote condominiali tra cui proporzionalmente quota dei mappali 1/166 e 1/132. <u>Si segnala che la nota di trascrizione dell'atto di compravendita recita nell'elencare le quote proporzionali "nonché la quota proporzionale tra i soli condomini che accedono dalla medesima scala C dei locali sottotetto rappresentati in catasto mappali 1/166 e 1/132 non utilizzabili ai fini abitativi" e che il mappale 1/132 è soppresso mentre la 1/166 oltre a non essere pignorata dalla presente procedura, risulta non essere intestata in quota</u>
Ubicazione	Comune di Vittoria, catastalmente via Pietro Calamandrei Snc, nella realtà via V. Failla n. 62 e/o via Virgilio Lavore Snc, Coord. Geografiche: (36°56'36.10"N, 14°31'19.88"E)
Titolarità	L'immobile è di esclusiva proprietà da per l'intero, al quale è pervenuto in virtù: dell'atto di compravendita del 29/04/1992 - Registro Particolare 5228 Registro Generale 6465 notaio DI MATTEO MARIA Repertorio 10481 del 10/04/1992, trascrizione n. 5228 del 29/04/1992; trascrizione di rettifica del 23/04/2025 - Registro Particolare 4877 Registro Generale 6567 notaio DI MATTEO MARIA Repertorio 10481/2416 del 10/04/1992.

	<u>Si fa presente che quanto segnalato dal Notaio Maria Landolfo nella certificazione notarile, risulta essere vero ovvero che</u> <u>è proprietaria del sub 149 e non del sub 147. Difatti dietro segnalazione da parte del Dott. Katia Ricci al Notaio Maria Di Matteo, la stessa ha provveduto con la rettifica della trascrizione a correggere tale imprecisione.</u>
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrando la regolare continuità, a seguito dei seguenti titoli: dell'atto di compravendita del 29/04/1992 - Registro Particolare 5228 Registro Generale 6465 notaio DI MATTEO MARIA Repertorio 10481 del 10/04/1992, trascrizione n. 5228 del 29/04/1992; trascrizione di rettifica del 23/04/2025 - Registro Particolare 4877 Registro Generale 6567 notaio DI MATTEO MARIA Repertorio 10481/2416 del 10/04/1992
Dati catastali	I beni correttamente individuati in catasto e nel pignoramento sono: Fabbricati: foglio 221 particella 1 sub 149 Fabbricati: foglio 221 particella 1 sub 200 <u>I beni non correttamente individuati in catasto e nel pignoramento sono:</u> <u>Fabbricati: foglio 221 particella 1 sub 132 (soppresso)</u> <u>Fabbricati: foglio 221 particella 1 sub 166</u>
Lotto	Lotto n. 1, composto dall'immobile residenziale, il garage e le quote condominiali
Occupazione	L'immobile risulta occupato dalla debitrice e dalla sua famiglia.
Completezza doc. ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta, al netto delle segnalazioni sopra riportate.
Irregolarità ed abusi	Le difformità riscontrate sono: <u>Comune:</u>

	la diversa distribuzione interna previo accertamento di conformità, tale intervento comporta il pagamento di una sanzione a partire da 516,00 € oltre che la redazione di una pratica redatta da un tecnico per un totale di circa 2.000,00 €.
Immobile insanabile	Allo stato attuale, per i dati in possesso in merito alla conoscenza strutturale lo scrivente sembrerebbe escluderlo.
Conformità urbanistica	<u>Comune:</u> dalle indagini eseguite presso il comune di Vittoria, l'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia e successive varianti: • n. 280/1989; • n. 281/1989; • n. 285/1991; • n. 286/1991; • n. 384/1991; • n. 39/1992. Lo stesso presenta, per quanto riguarda l'appartamento, rispetto al titolo abilitativo la diversa distribuzione interna la quale è sanabile.
Agibilità/Abitabilità	Esistenza di un documento ufficiale un atto formale redatto dall'ufficio tecnico che invia missiva all'ufficio sanitario e che dichiara l'immobile conforme.
Valore di Mercato	<u>92.000,00 €</u>
Valore abusi	<u>2.000,00 €</u>
Valore smaltimento beni	<u>0,00 €</u>
Debiti condominiali	<u>1.139,13 €</u>
Valore Vendita Forzata (abbattimento 15%)	<u>75.000,00 €</u>
Vendibilità e motivo	L'immobile è della tipologia residenziale di buona qualità, lo stesso è

	vendibile.	
Vincoli	Non risultano essere presenti vincoli.	
Edilizia Agevolata	No	
Oneri	No	
APE	Per il solo appartamento si redigerà dopo l'assegnazione e prima della vendita del bene. Le quote condominiali ed il garage non necessitano dell'attestato di prestazione energetica.	
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni	
	ISCRIZIONE CONTRO del 15/01/2009 - Registro Particolare 144 Registro Generale 830 Pubblico ufficiale LONGOBARDO GIOVANNI Repertorio 112569/27522 del 08/01/2009 Capitale € 60.000,00 Totale € 90.000,00 A favore di: Contro:	Tipo di Iscrizione: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
	ISCRIZIONE CONTRO del 21/05/2024 - Registro Particolare 709 Registro Generale 8675 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 157 del 31/01/2023 Capitale € 22.560,73 Totale € 10.000,00 A favore di: Contro:	Tipo di Iscrizione: IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Trascrizioni	
TRASCRIZIONE CONTRO del 28/01/2014 - Registro Particolare 910 Registro Generale 1187 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3528/2013 del 17/12/2013 A favore: Contro:	Tipo di Trascrizione: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
TRASCRIZIONE CONTRO del 04/02/2025 - Registro Particolare 1370 Registro Generale 1903 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA - UNEP Repertorio 3529 del 02/01/2025 A favore: Contro:	Tipo di Trascrizione: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Scheda Immobili

Lotto 1

Descrizione			Descrizione sintetica dell'immobile n. 1-2	
			L'immobile ha destinazione d'uso residenziale ed è composto da un appartamento, un garage e le quote proporzionali condominiali, è sito Vittoria, catastalmente, in via Pietro Calamandrei Snc, nella realtà vi può accedere o da via Failla n. 62 oppure da via Virgilio Valore Snc. Nella sua consistenza, il lotto è così composto: appartamento della superficie lorda di 118,16 mq, balconi della superficie lorda di 8,35 mq, garage della superficie lorda di 38,16 mq.	
Destinazione			Abitazione	
Caratteristiche	Acronimo	Sup. (mq)	Indice	Superficie Commerciale (mq)
Superficie principale	S1	118,16	1,00	118,16
Superficie pertinenze	SUP1	8,35	0,35	2,92
Superficie commerciale (SUP RESIDENZA)		121,08		
Valore di Mercato			78.000,00 €	
Destinazione			Garage	
Caratteristiche	Acronimo	Sup. (mq)	Indice	Superficie Commerciale (mq)
Superficie	S1	38,83	1,00	38,83



PRO MARCO Emesso Da: INEOCAMERE CIVIL ELETTRONIC SIGNATURE



principale				
Superficie commerciale (SUP GARAGE)	38,83			
Valore di Mercato	14.000,00 €			
Valore di stima di Vendita ipotesi detrazione solo abusi	92.000,00 €			
Valore di stima di Vendita ipotesi detrazione abbattimento forfettario 15%	76.500,00 €			

Data presentazione: 16/12/1991 - Data: 31/03/2025 - n. T477680 - Richiedente: GLPMRC73D01H163U

MODULARIO
F. rog. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vittoria via Calamandrei civ. 34

SPAZIO COMUNE

data intestata

01480904

RICERCA

Dichiarazione di N.C. ☒ Ultima denuncia di variazione ☐

Data presentazione: 16/12/1991 - Data: 31/03/2025 - n. T477680 - Richiedente: GLPMRC73D01H163U
Identificativi catastali: Iscritto all'albo dei G.C.O.M.E.L.R. - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Data della provincia di Trapani in Sicilia

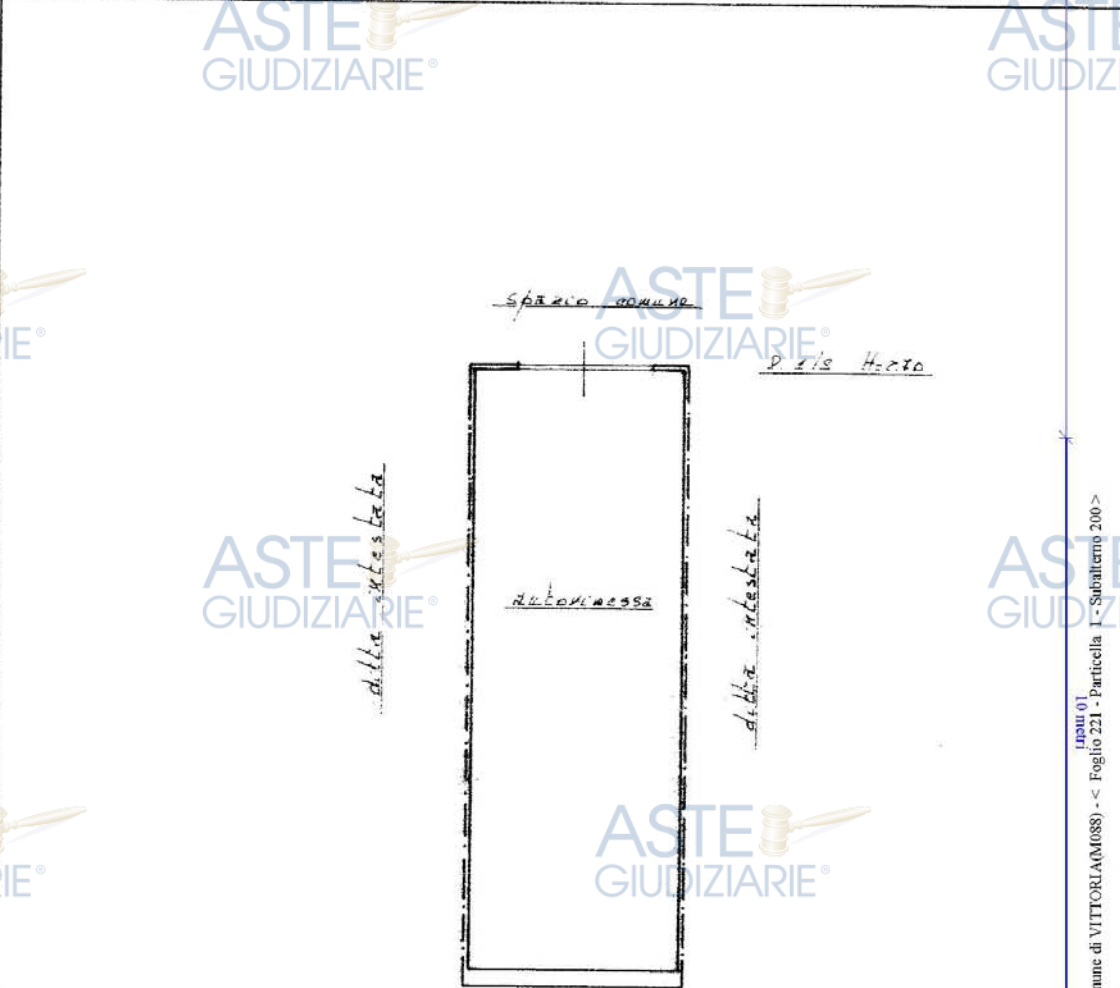
n. 1 sub. 119 data 13.12.91 Firma [Signature]

Compilata dal Geometra (Titolo, cognome e nome)
Pisaniro Giuseppe

RISERVATO ALL'UFFICIO
3917

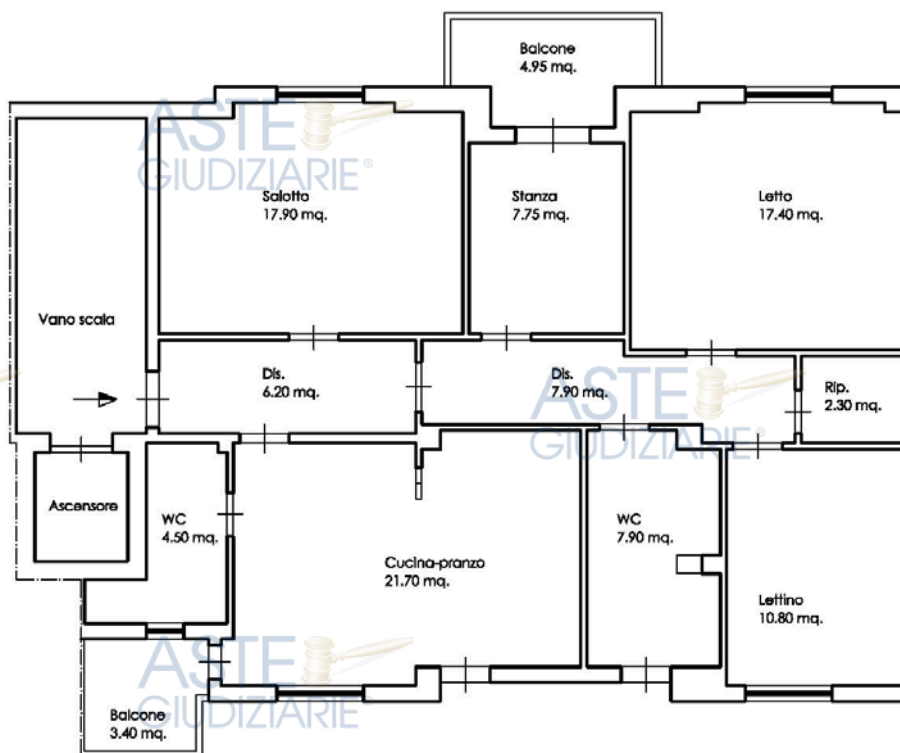
Classe dei Fabbricati - Situazione al 31/03/2025 - Comune di VITTORIA (M088) - < Foglio 221 - Particella 1 - Subalterno 149 >
VIA PIETRO CALAMANDREI Edificio A Scala C Interno 2 Piano 1

Data presentazione: 16/12/1991 - Data: 31/03/2025 - n. T477681 - Richiedente: GLPMRC73D01H163U

MODULARIO F. rog. rend. 497	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) LIRE 250
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>Vittoria</u> via <u>Calamandrei</u> civ. <u>211</u>		
		
 01483932		 ORIENTAMENTO SCALA DI 1:200
Dichiarazione di N.C. ☒ Ultima denuncia di variazione ☐ Identificativi catastali: Data presentazione: 16/12/1991 - Data: 31/03/2025 - n. T477681 - Richiedente: GLPMRC73D01H163U Totale schede: 1 Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) n. <u>1</u> sub <u>4.20</u> della provincia di <u>Ragusa</u> n. <u>515</u> data <u>13.12.91</u> Firma <u>[Signature]</u>	Compilata dal: <u>Geometra</u> (Titolo, cognome e nome) <u>CAUSA RANDI GIUSEPPE</u> della provincia di <u>Ragusa</u> n. <u>515</u> data <u>13.12.91</u> Firma <u>[Signature]</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO <u>3/204</u>

Chiusa dei Fabbricati - Situazione al 31/03/2025 - Comune di VITTORIA (M088) - < Foglio 221 - Particella 1 - Subalterno 200 ->
VIA PIETRO CALAMANDREI Edificio A Piano S1

PLANIMETRIA APPARTAMENTO PIANO PRIMO



PLANIMETRIA BOX AUTO



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®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®







INTRODUZIONE

Il sottoscritto, **Ing. Marco Gileppo**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 1122 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ragusa al n. 1632, a mezzo pec del 31/03/2025, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe. Il 09/04/2025 il sottoscritto, dichiarava di accettare l'incarico in adempimento dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare **Dott. Carlo Di Cataldo**. Premesso tutto ciò:

e s p o n e

quanto appreso, relativamente alla procedura esecutiva n. 18/2025 promossa dalla
contro

QUESITI ED OPERAZIONI PERITALI

In data 31/03/2025, in occasione del conferimento di incarico di stima, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione sottoponeva all'esperto i seguenti compiti e quesiti.

“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 cominciare 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/non 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 $\frac{1}{2}$ 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 cubature, 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 verificarne 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 giustifichino la permanenza nell'immobile*
- f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti; si avvisino altresì i*

debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art.

569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;

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 a estrarne 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 es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

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

- *indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)*
- *“descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.*

b) *sommatoria descrizione del bene*

- *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno saranno 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 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;

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

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; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile

possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

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 ad 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.;"*

Il sottoscritto, ricevuto il mandato, svolgeva le seguenti operazioni:

- a) Il 01/04/2025, come da incarico prendeva contatto con il custode giudiziario Dott. Katia Ricci, con cui coordinare le operazioni ed i compiti assegnati;
- b) Esamina del fascicolo relativo alla causa in oggetto;

- c) Avviso di primo sopralluogo, il 28/04/2025, concordato e sottoscritto insieme al custode giudiziario Dott. Katia Ricci, comunicato alle parti a mezzo raccomandata A.R. e pec;
- d) Sopralluoghi effettuati insieme al custode giudiziario Dott. Katia Ricci presso gli immobili oggetto dell'esecuzione eseguiti a partire dal 06/05/2025;
- e) Accertamenti ipotecari e catastali effettuati presso i RR.II. degli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Ragusa a partire dal 31/03/2025;
- f) Accertamenti relativi alla regolarità urbanistico-edilizia degli immobili effettuati presso l'U.R.P. del comune della città di Vittoria, Sportello Unico per l'Edilizia a partire dal 09/06/2025;
- g) Redazione della presente relazione di stima;
- h) Deposito telematico dell'originale dell'elaborato;
- i) Trasmissione di copia all'avvocato dei creditori e del debitore, al custode a mezzo posta elettronica.

RISPOSTA AI QUESITI

Punto F)

Avendo fatto specifica richiesta all'amministratore si riporta quanto segue:

1. le spese ordinarie medie delle unità indicate ammontano ad euro 48,00 mensili per l'appartamento ed euro 5,00 mensili per il box oltre ad euro 39,00 annui per quota polizza globale fabbricati;
2. il debito, alla data odierna, relativo all'anno in corso ed al precedente ammonta complessivamente ad euro 1.139,13 (991,94 appartamento + 147,19 box);
3. l'immobile necessita con urgenza di lavori di manutenzione straordinaria dei prospetti che si è tentato di affrontare con il superbonus, salvo esser approdati ad un contenzioso attualmente in atto con la ditta che avrebbe dovuto darvi corso (prossima udienza fissata per il 18/04/2028 per la decisione), a fronte di un computo metrico di euro 1.129.553,87

(incidenza pro-quota mill 36,69 € 41.443,00) per il quale la debitrice non ha versato nulla in quanto le pratiche CILA prot. 6535 del 24-11-2022 e CILA-Superbonus prot. 6594 del 25-11-2022 sono rimaste bloccate;

4. è in atto la raccolta di preventivi per il rifacimento della pavimentazione della corte, che funge da copertura ai garage, il cui ammaloramento procura infiltrazioni e cui si dovrà dare corso a fronte di un costo stimato in euro 220.000,00 (millesimi tab Generale 36,69 appartamento e tab Garage 28,37 tot spesa pro-quota € 7.156,60).

Punto I-a)

Dopo aver verificato e riscontrato la completezza della documentazione: dal certificato notarile, dagli estratti del catasto e dai certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi agli immobili pignorati, come in Allegato 1, lo scrivente segnala alla S.V. in merito alla completezza della documentazione, che non è stato pignorato la quota proporzionale della parte comune ovvero della particella di cui al Foglio 221 particella 1 sub 166 ed ex sub 132. Avendo acquisito la documentazione e le mappe censuarie necessarie per la corretta identificazione dei beni, sia dagli atti che presso gli appositi uffici come da Allegato 1, lo scrivente predispone il seguente elenco dei beni sottoposti ad esecuzione forzata, assegnandono ad ognuno un numero identificativo che servirà nella successiva esposizione della relazione, per l'identificazione degli stessi.

Dalle visure rilasciate dagli uffici del Catasto dell'Agenzia del Territorio di Ragusa (Allegato n. 1), rappresentato da immobili identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano della provincia di Ragusa - sezione di Vittoria, si evince che gli immobili sono in proprietà esclusiva in quanto i beni furono acquistati in regime di separazione dei beni con

Id. immobile	Fgl.	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Sup. catast.	Rendita	Indirizzo	Quota di proprietà
1	221	1	149	1	A/3	3	122mq	€ 352,48	Via Pietro Calamandrei Snc piano 1 Vittoria	1/1
2	221	1	200	1	C/6	3	38 mq	€ 100,09	Via Pietro Calamandrei Snc piano S1 Vittoria	1/1

Dagli accertamenti ipotecari effettuati presso i RR.II. degli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Ragusa si sono riscontrate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 1):

- **Immobile n. 1:**

- A) TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/04/1992 - Registro Particolare 5228 Registro Generale 6465 Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 10481 del 10/04/1992 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
- B) ISCRIZIONE CONTRO del 15/01/2009 - Registro Particolare 144 Registro Generale 830 Pubblico ufficiale LONGOBARDO GIOVANNI Repertorio 112569/27522 del 08/01/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- C) TRASCRIZIONE CONTRO del 28/01/2014 - Registro Particolare 910 Registro Generale 1187 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3528/2013 del 17/12/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- D) ISCRIZIONE CONTRO del 21/05/2024 - Registro Particolare 709 Registro Generale 8675 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 157 del 31/01/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

- E) TRASCRIZIONE CONTRO del 04/02/2025 - Registro Particolare 1370 Registro Generale 1903 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA - UNEP Repertorio 3529 del 02/01/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- F) Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/04/2025 - Registro Particolare 4877 Registro Generale 6567 Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 10481/2416 del 10/04/1992 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

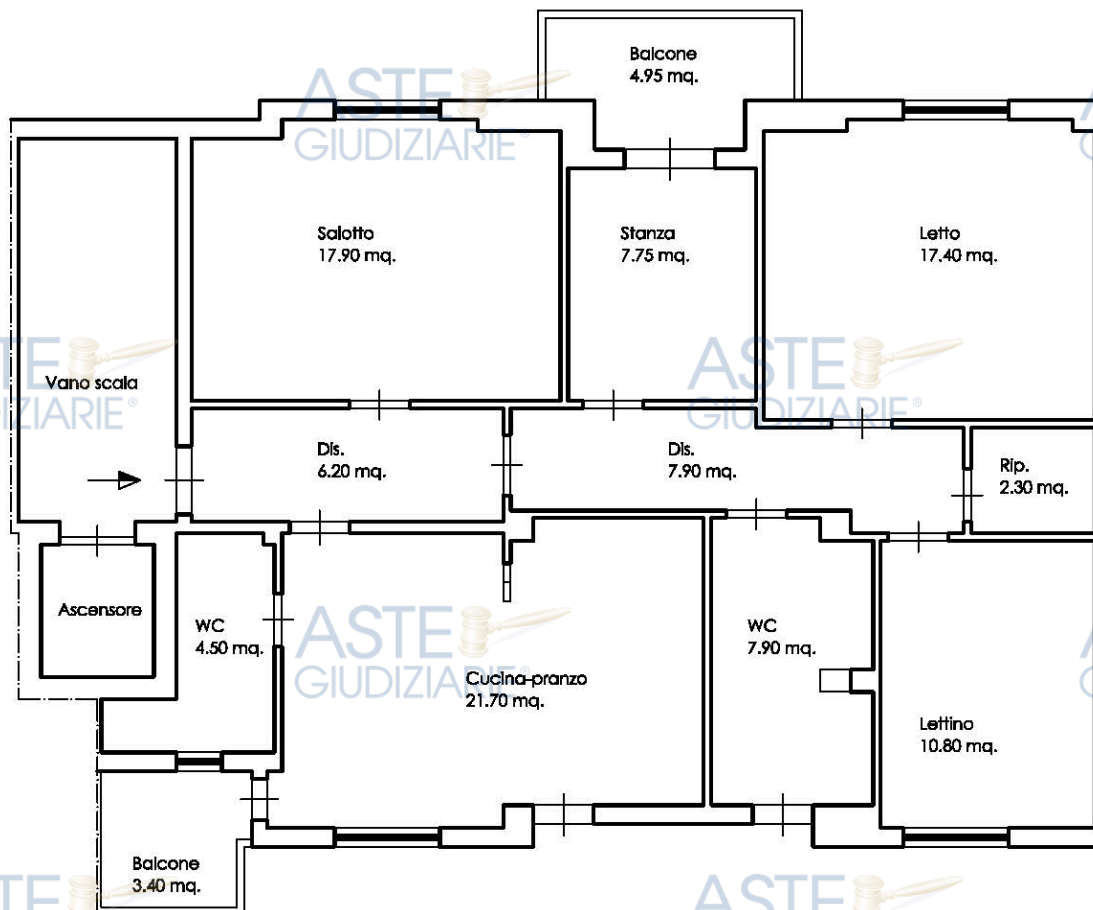
Punto I-b) Il sottoscritto ha provveduto, insieme al custode Dott. Katia Ricci, ad accedere ai luoghi, fotografarli e rilevarli. Si coglie l'occasione per ringraziare la parte debitrice, per il supporto ricevuto nelle operazioni peritali. Di seguito si descrivono gli immobili oggetto di pignoramento:

- **Immobile n. 1:**

Comune	Vittoria
Via	Via V. Failla n. 62
Numero Civico	Via Virgilio Lavore Snc
Piano	Terra
Coordinate geografiche	Latitudine: 36°56'36.10"N Longitudine: 14°31'19.88"E
Caratteristiche interne	L'immobile in questione è un fabbricato realizzato negli anni novanta, al cui interno al piano primo c'è un appartamento, con cinque stanze e due bagni, come meglio sotto specificati. Le finiture sono di buona qualità, la pavimentazione è in ceramica, le pareti sono intonacate e rifinite con la tonachina, le porte e gli infissi in legno.
Caratteristiche esterne	All'immobile, si accede per mezzo di cancelli d'ingresso, sia da via V. Failla al civico 62 che da via Virgilio Lavore. Da un ampio cortile si accede all'appartamento per il mezzo della scala 1. L'intero edificio esternamente lamenta dei problemi di invecchiamento della finitura esterna la quale risulta essere deteriorata e di conseguenza necessita di lavori di manutenzione. La copertura è a tetto a falde.
Superficie calpestabile mq	<u>Piano Terra</u> Ingresso: 6,20 mq

	Salotto: 17,90 mq Cucina-Pranzo: 21,70 mq Wc: 4,50 mq Disimpegno: 7,90 mq Studio: 7,75 mq Bagno: 7,90 mq Letto: 10,80 mq Ripostiglio 2,30 mq Letto: 17,40 mq
Confini	Sub 148: Sub 54: scala Bene comune non censibile Sub 126:
Dati catastali	Foglio 221 Particella 1 sub 149
Pertinenze	<u>Cortile interno e porzione di sottotetto, attualmente in comune con terzi</u> Foglio 221 Particella 1 sub 166

PLANIMETRIA APPARTAMENTO - PIANO PRIMO

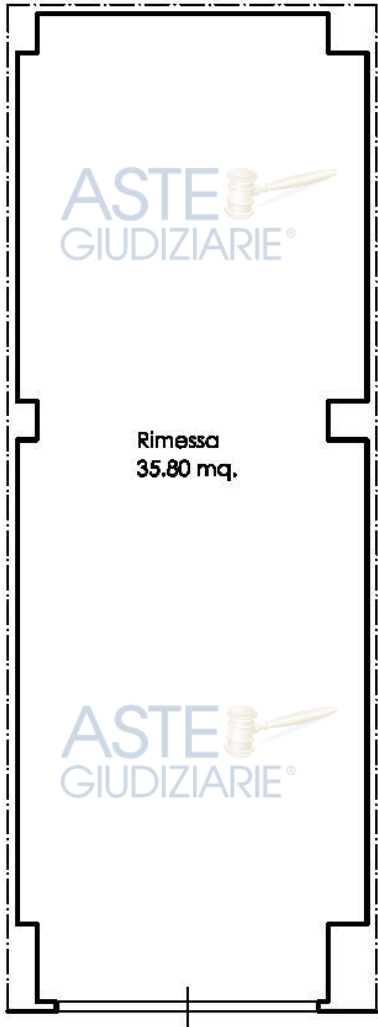


- Immobile n. 2:

Comune	Vittoria
Via	Via V. Failla n. 62
Numero Civico	Via Virgilio Lavoro Snc
Piano	S1
Coordinate geografiche	Latitudine: 36°56'36.10"N Longitudine: 14°31'19.88"E
Caratteristiche interne	Il bene in questione è un garage abbastanza ampio con pavimentazione in quarzo e rifinito con intonaco e tonachina.
Caratteristiche esterne	Il bene è ubicato al primo piano sottostrada

Confini	Sub 136:
	Viabilità interna, Bene comune non censibile
	Sub 230:
Dati catastali	Sub 199:
	Foglio 221 Particella 1 sub 200

PLANIMETRIA BOX AUTO



In Allegato n. 2 le foto

Punto I-c) In sede di sopralluogo e dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Vittoria è emerso che l'immobile è occupato e dai suoi familiari.

Punto I-c bis) Il bene, presenta:

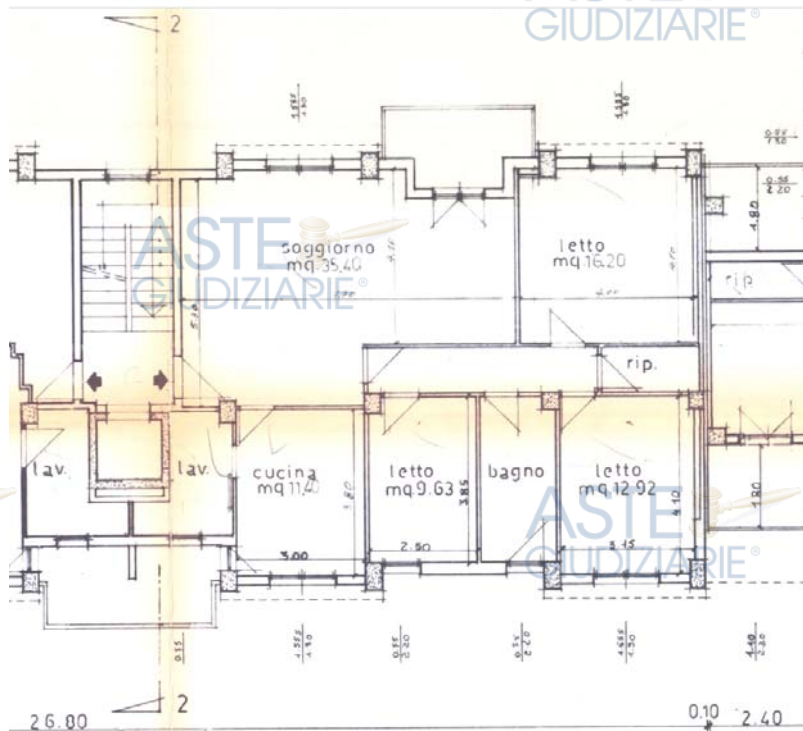
- oggetti di proprietà dell'esecutato.

Punto I-d,e) Sul bene non vi sono i vincoli, tranne quelli legati alla lottizzazione.

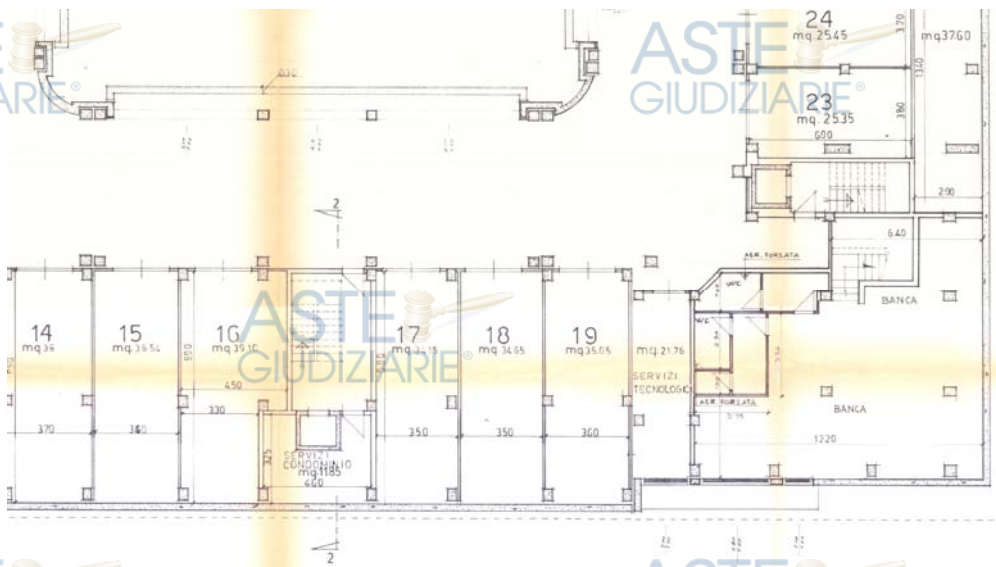
Punto I-f)

- **Immobile n. 1-2:**

Comune	Vittoria
Via	Via V. Failla n. 62
Numero Civico	Via Virgilio Lavoro Snc
Dati catastali	Foglio 221 Particella 1 sub 149 Foglio 221 Particella 1 sub 200
Autorizzazione urbanistica Comune Vittoria	Dalle indagini eseguite presso il comune di Vittoria risulta che l'edificio è edificato con Concessione Edilizia e successive varianti: • n. 280/1989; • n. 281/1989; • n. 285/1991; • n. 286/1991; • n. 384/1991; • n. 39/1992.
Conformità urbanistica	No <u>Appartamento - Foglio 221 Particella 1 sub 149</u> La distribuzione interna nella sua complessiva divisione interna è leggermente diverso rispetto alla concessione edilizia.
Agibilità/Impianti	Esistenza di un documento ufficiale un atto formale redatto dall'ufficio tecnico che invia missiva all'ufficio sanitario e che dichiara l'immobile conforme.
Conformità Catasto	Si



Estratto tavola Pianta Piano Primo - Concessione Edilizia



Estratto tavola Pianta Primo Sottostrada - Concessione Edilizia

Costi conformità Comune/Catasto	Confrontando quanto rilevato con quanto presente agli atti, le difformità riscontrate sono: <u>Comune:</u> la diversa distribuzione interna è sanabile, previo accertamento di conformità, tale intervento comporta il pagamento di una sanzione a partire da <u>516,00 €</u> oltre che la redazione di una pratica redatta da un tecnico per un totale di circa <u>1.500,00 €</u> . <u>Per un costo presumibile totale di circa 2.000,00 Euro.</u>
--	--

Punto I-g) Successivamente all'assegnazione, prima della vendita si redigerà l'APE per il solo appartamento, sub 149. Mentre non è necessario redigere l'APE sia per il garage, sub 200, che per il sottotetto, sub 166.

Punto I-h) L'immobile verrà considerato nel suo insieme come un unico lotto. Il criterio adottato per la stima dell'immobile, valore di mercato, volge alla determinazione del più probabile valore commerciale, avvalendosi del procedimento di comparazione del valore di beni simili presenti nella zona, aventi analogo grado di appetibilità ed oggetto di recenti compravendite, le quali per il fatto che la zona è periferica sono pochissime. A tale scopo, il parametro tecnico di riferimento prescelto risulta essere la superficie commerciale (S.C.), espressa in mq (metro quadrato) ed ottenuta applicando adeguati coefficienti di ragguaglio alla superficie lorda (S.L.) dei fabbricati, distinti per uso, destinazione e categoria.

Per quanto riguarda, il valore di mercato, oltre ad analisi di mercato si è fatto riferimento anche ai valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato e alle compravendite della zona.

La letteratura a cui si è fatto riferimento per le decurtazioni del prezzo sono i testi:

- "Stima dei beni residenziali" di Graziano Castello - Grafill

-

Immobile n. 1 - Foglio 221 Particella 1 sub 149			
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Descrizione	S.L. (m²)	Coefficiente di ragguglio	S.C. (m²)
Appartamento	118,16	1,00	118,16
Balconi	8,35	0,35	2,92
Totale m²			121,08
VALORE DI MERCATO RILEVATO (Euro/mq)			
MINIMO		MASSIMO	
560		830	
DECURTAZIONI - AUMENTI			
Tipologia		Coeff.	Euro
A	Stato d'uso, manutenzione, posizione	1	/
TOTALE		1	/
VALORE DI MERCATO USATO Euro			
645			
CALCOLO VALORE			
SUPERFICIE	VALORE Euro/mq		VALORE EURO
121,08	645		78.096,60
VALORE DI STIMA Euro			
78.000,00 €			

Immobile n. 2 - Foglio 221 Particella 1 sub 200			
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Descrizione	S.L. (m²)	Coefficiente di ragguaglio	S.C. (m²)
Garage	38,84	1,00	38,84
Totale m²			267,90
VALORE DI MERCATO RILEVATO (Euro/mq)			
MINIMO		MASSIMO	
280		410	
DECURTAZIONI - AUMENTI			
Tipologia		Coeff.	Euro
A	Stato d'uso, manutenzione, posizione	1	/
TOTALE		1	/
VALORE DI MERCATO USATO Euro			
345			
CALCOLO VALORE			
SUPERFICIE	VALORE Euro/mq		VALORE EURO
38,84	345		13.399,80
VALORE DI STIMA Euro			
14.000,00 €			

TABELLA RIEPILOGATIVA LOTTO IPOTESI solo costi abusivi

IMMOBILE	VALORE DI STIMA
1	78.000,00 €
2	14.000,00 €
Valore dopo le decurtazioni spese regolarizzazione Comune, Catasto, ecc. pari a 2.000,00 Euro + 1.139,13 (debiti condominiali) + 250,00 (APE) + 150,00 (libretto d'impianto e prova dei fumi), (1+2-costi)	88.500,00 €
Abbattimento forfettario 15%.	75.000,00 €
<u>TOTALE</u>	<u>75.000,00 €</u>
<u>Valore finale di stima</u>	
<u>75.000,00 Euro</u>	

Il valore di stima finale, nell'ipotesi dei soli costi degli abusi, calcolato dallo scrivente è pari a 75.000,00 Euro.

Punto I-j) In Allegati n. 2.

Punto I-n) In allegati n. 1

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Dott. Ing. Marco Gileppo, con la presente relazione che si compone di n. 38 pagine oltre allegati, ritiene compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Ragusa, lì 27 Ottobre 2025

Il C.T.U.

(Ing. Marco Gileppo)



Allegati:

1. visura catastale - estratto di mappa - planimetrie - elaborato planimetrico - titoli di proprietà - ispezione ipotecaria;
2. documentazione fotografica;
3. documentazione urbanistica;
4. richieste accesso agli atti.