

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 235/2025

Promossa da:



Contro:



G. E.:

Dott. ANTONIO PIANOFORTE

ALLEGATI:

1. Verbale di accesso ai luoghi
2. Planimetrie catastali, elaborato planimetrico subalterni ed elenco subalterni assegnati
3. Visure catastali storiche per immobili e foglio di mappa
4. Atto di assegnazione alloggio e contratto di mutuo ed erogazione – Atto compravendita terreno
5. Concessioni Edilizie e certificato di agibilità-abitabilità
6. Certificati di residenza, stato di famiglia, estratto per riassunto di atto di matrimonio
7. Ispezioni ipotecarie Agenzia delle Entrate e certificazione notarile
8. Documentazione fotografica

Comiso, li 31.03.2026

L'ESPERTO

Dott. Ing. Sandro Occhione

SCHEMA SINTETICA

Lotto unico

Esec. 235/2025 contro: [REDACTED]	
Giudice: Dott. Antonio Pianoforte	
Custode Giudiziario: Avv. Melania Criscione	
Esperto del procedimento: Ing. Sandro Occhione	
Diritto	Gli immobili risultano appartenere per l'intero della piena proprietà in regime di comunione di beni a [REDACTED]
Beni	Abitazione di tipo civile posta al piano primo di un complesso condominiale e vano garage ubicato al piano sottostrada dello stesso complesso
Ubicazione	Comune di Vittoria (RG) via Alcide De Gasperi n. 8 Coord. Geografiche: 36°56.325' N ; 14°31.250' E
Titolarietà	Proprietari in forza dell'atto di Assegnazione a Socio Cooperativa a rogito atto Dott. Filippo Morello Notaio in Ispica del 18/10/2007 rep. 38590/12974, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 08/11/2007 ai nn. 24900/15027
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.
Dati Catastali	Catasto fabbricati del Comune di Vittoria Foglio 120 - Particella 1416, Sub 38, Zona Cens. 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Sup. Catastale 119 mq., Rendita € 253,66 - Particella 1416, Sub 16, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 21 mq., Sup. Catastale 21 mq., Rendita € 39,04
Lotto	Lotto unico formato dall'edificio per civile abitazione sito a Vittoria (RG) in via Alcide De Gasperi n. 8 e del vano garage posto al piano sottostrada con accesso da via Salvatore Guglielmino n. 6
Occupazione	L'immobile risulta essere la residenza dei proprietari, che lo occupano
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi	Vi è una difformità, relativa al vano garage, tra lo stato di fatto e la planimetria catastale ed il progetto approvato al Comune
Immobile insanabile	Immobile regolarizzabile mediante aggiornamento catastale e sanatoria urbanistica
Titolarietà Urbanistica	L'immobile è in possesso della C. E. in variante in corso d'opera n. 556 del 16/07/1999 relativa alla C. E. n. 276 del 22/05/1998 che proroga la C. E. n. 571 del 11/01/1994
Agibilità/Abitabilità	Certificato rilasciato in data 29/03/2001
Divisibilità	Il lotto è pignorato per l'intera quota



Valore di Mercato	€ 132.700,00
Valore di Vendita Forzata	€ 112.000,00
Valore del Canone di Mercato	€ 450 / mese
Vendibilità e motivo	Il bene è immediatamente vendibile
Vincoli	Assenza di vincoli
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata
Oneri	Spese per pratica catastale ed urbanistica pro-quota circa 700 €
APE/CDU	Spese per richiesta APE e libretto di impianto pari a circa 300 €
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<p style="text-align: center;">Iscrizioni</p> <p>Ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73 Iscrizione del 28/06/2010 Reg. part. 2972 Reg. gen. 12393 [REDACTED]</p> <p>Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo (in rinnovazione dell'ipoteca n. 2168 del 06/12/2000) Iscrizione del 26/11/2020 Reg. part. 1593 Reg. gen. 14033 [REDACTED]</p> <p>Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo (in rinnovazione dell'ipoteca n. 2169 del 06/12/2000) Iscrizione del 27/11/2020 Reg. part. 1605 Reg. gen. 14150 [REDACTED]</p> <p>Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo (in rinnovazione dell'ipoteca n. 2168 del 06/12/2000) Iscrizione del 27/11/2020 Reg. part. 1607 Reg. gen. 14152 [REDACTED]</p> <p style="text-align: center;">Trascrizioni</p> <p>Verbale di pignoramento immobili del 29/09/2025 rep. 1964 Tribunale di Ragusa. Trascrizione del 28/10/2025 Reg. part. 13112 Reg. gen. 17410 [REDACTED]</p>

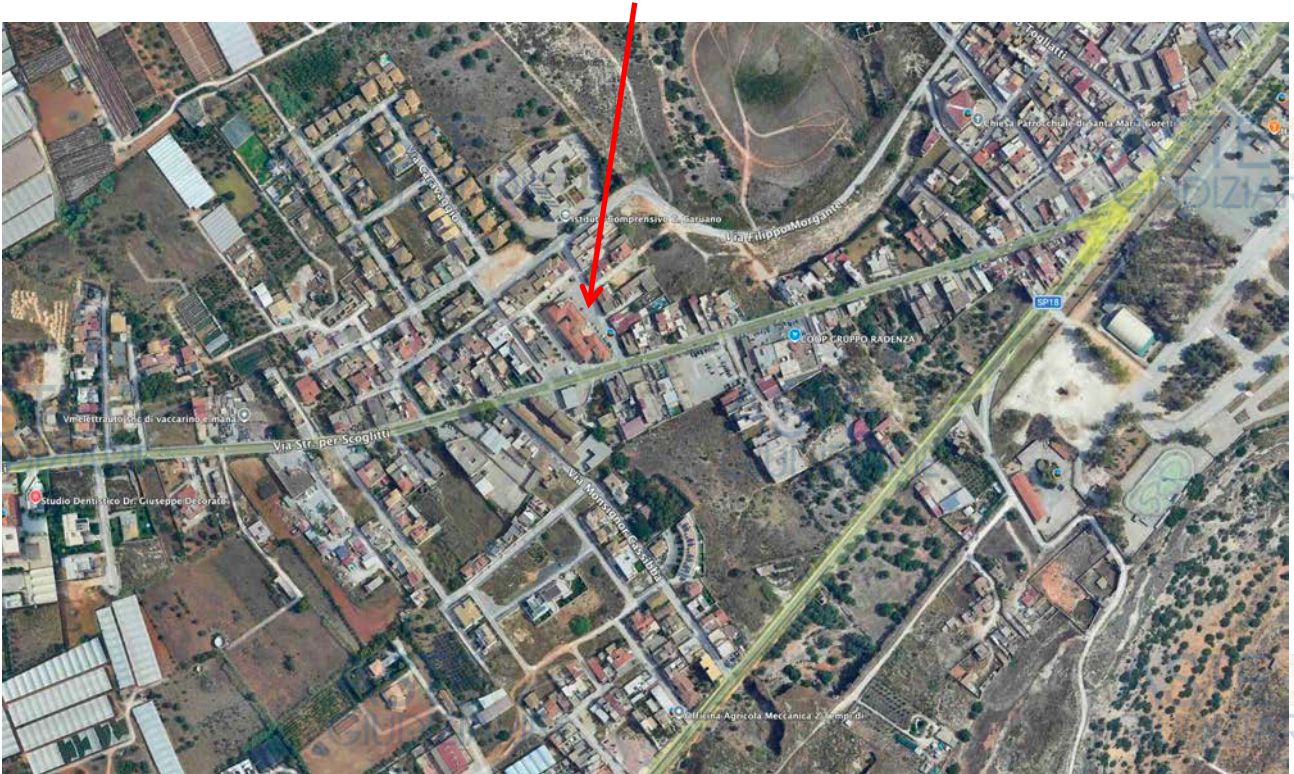
Descrizione	Appartamento per civile abitazione al 1° piano int.1 del “corpo B” di un complesso edilizio sito a Vittoria (RG) in via Alcide De Gasperi n. 8, composto da un ingresso-soggiorno, tre camere da letto, cucina abitabile, lavanderia con doppio servizio e bagno. L'impianto di riscaldamento con termosifoni è disattivato, sono presenti due condizionatori a pompe di calore a parete (split), uno scaldabagno a gas, per l'acqua calda sanitaria e per alimentare i fuochi in cucina, oltre ad un piccolo scaldacqua elettrico. Costituisce pertinenza esclusiva dell'appartamento il vano garage posto al piano sottostrada al quale si accede esternamente tramite scivola comune ed internamente tramite vano scala ed ascensore.
-------------	--

Destinazione			Civile abitazione	
Caratteristiche	Acronimo	Sup. (m ²)	Indice	Sup. Comm. (m ²)
Superficie principale	S1	111,00	1,00	111,00
Superficie terrazzini	SUT	25,00	0,35	8,75
Superficie garage	SUP	25,90	0,50	12,95
Superficie commerciale	SUP	mq. 132,70		

Valore di mercato	€ 132.700,00
Valore di stima di VENDITA FORZATA	€ 112.000,00
Valore del Canone di Mercato	€ 450 / mese



IL SITO
(Coordinate del sito: 36°56.325' N ; 14°31.250' E)



SITO



ESTERNO



Prospetto immobile via Alcide De Gasperi



Retro immobile via Salvatore Guglielmino



Balcone Soggiorno



Balcone Cucina





Ingresso – Soggiorno



Cucina



Camera matrimoniale



Camera 1

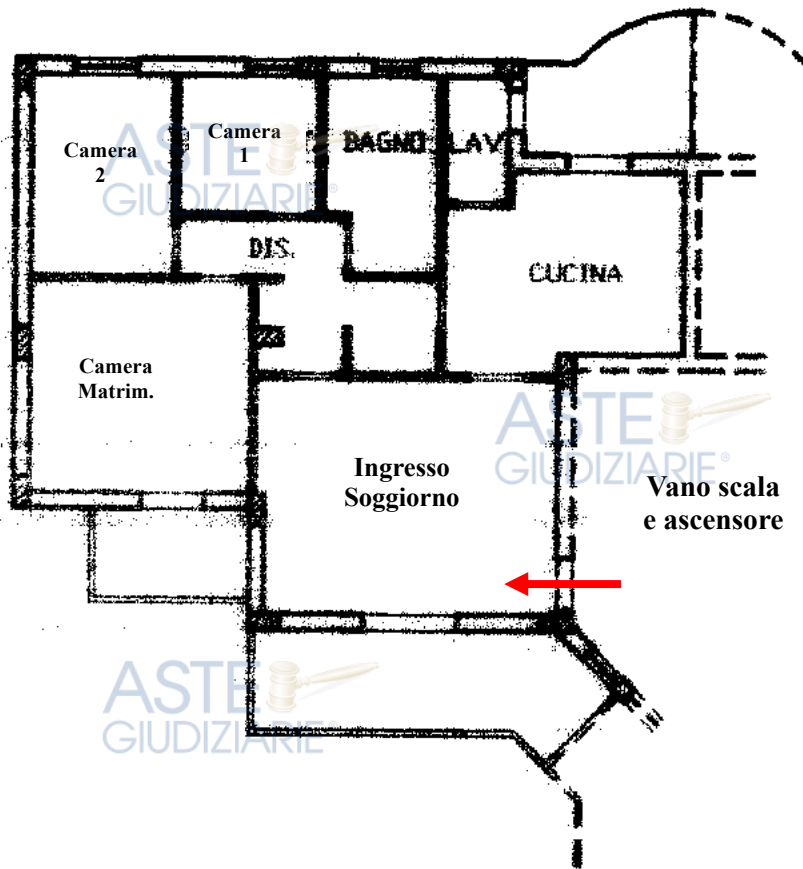


Camera 2



Bagno



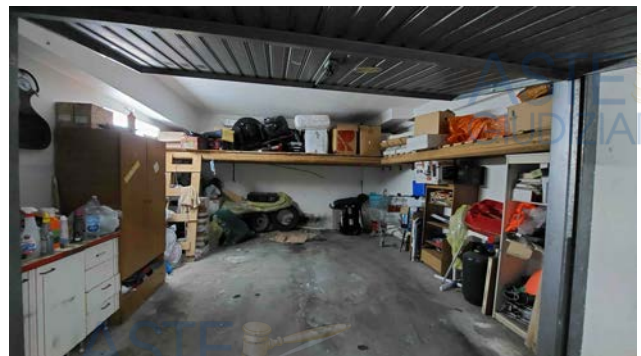


PLANIMETRIA APPARTAMENTO

GARAGE



Esterno vano garage piano sottostrada



Interno



CRRII di Ragusa in data 28/10/2025 nn. 17410/13112, atto di pignoramento immobiliare dell'appartamento per civile abitazione sito a Vittoria in via Alcide De Gasperi n. 8, piano 1 int.1 scala B e del vano garage con accesso da via Guglielmino Salvatore n. 6 piano S1. Successivamente in data 05/02/2026 [REDACTED]

[REDACTED]

chiedendo di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni di proprietà del debitore esecutato [REDACTED] per la complessiva somma di € 25.774,46 e della debitrice esecutata [REDACTED], per la complessiva somma di € 20.916,18 secondo il rango di competenza.

Il sottoscritto ha concordato con il custode giudiziario avv. Melania Criscione un primo accesso, effettuato in data 09/02/2026 alle ore 16:30, durante il quale si sono potuti effettuare i necessari rilievi planimetrici e fotografici sia esterni che interni, al fine di verificare lo stato di fatto aggiornato degli immobili oggetto di stima. Non si sono resi necessari ulteriori accessi. (Allegati 1, 2, 8)

QUESITI DI CUI AL MANDATO:

Il Giudice dell'esecuzione sottoponeva a questo esperto i quesiti elencati nel modello consegnatogli durante il conferimento di incarico e lo invitava a redigere la relazione di stima, a quantificare i costi di eventuali irregolarità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e i costi della redazione dell'APE e del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica, previsti dall'art. 6 D. Lgs. 192/2005, qualora mancanti.

ELENCO DEI BENI PIGNORATI

I beni immobili oggetto della stima sono ubicati nel territorio del Comune di Vittoria (RG) e consistono nell'appartamento sito in via Alcide de Gasperi n. 8, piano 1, int. 1 scala B e del vano garage, sito al piano S1, individuato con il numero 10, il cui accesso carrabile avviene da via Guglielmino Salvatore n. 6.

PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI, REGIME PATRIMONIALE E TITOLI DI PROVENIENZA (ALLEGATO 4)

Gli immobili appartengono, per l'intero della piena proprietà in regime di comunione dei beni, [REDACTED]

[REDACTED] in forza dell'atto di Assegnazione a Socio Cooperativa a rogito atto Dott. Filippo Morello Notaio in Ispica del 18/10/2007 rep. 38590/12974, trascritto

presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 08/11/2007 ai nn. 24900/15027, da potere di [REDACTED]

[REDACTED]. Per maggiori dettagli vedasi relazione notarile, già agli atti, redatta dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia e i relativi atti allegati. Il venditore nell'atto di vendita dichiara la piena disponibilità e libertà da afficenze ipotecarie, diritti reali o personali a favore di terzi, pesi o vincoli comunque pregiudizievoli e vengono trasferiti oltre all'immobile anche tutti gli accessori, pertinenze e dipendenze ed anche le servitù reciproche a favore e contro le singole unità immobiliari derivanti dallo stato di condominio.

RIFERIMENTI CATASTALI (ALLEGATO 3)

Dagli atti trattasi di un appartamento facente parte di un edificio condominiale sito a Vittoria in via Alcide De Gasperi n.8, Scala B, Interno 1, Piano 1, censito al catasto fabbricati del Comune di Vittoria Foglio n. 120, Particella n. 1416, Sub 38, Zona Cens. 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Sup. Catastale 119 mq., Rendita € 253,66 e del vano garage sito in via Salvatore Guglielmino n. 6, Piano S1, censito al catasto fabbricati del Comune di Vittoria Foglio n. 120, Particella n. 1416, Sub 16, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 21 mq., Sup. Catastale 21 mq., Rendita € 39,04.

DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE (ALLEGATI 2-3-8)

Trattasi di un appartamento situato all'interno di un complesso edilizio costituito nell'insieme da un piano sottostrada, al quale si accede tramite due scivole, adibito in parte a magazzini/depositi ed in parte a parcheggio con box auto, con tre locali ascensori ed una cabina idrica, un piano terra con locali commerciali e relativi servizi e ripostigli, un primo, un secondo ed un terzo piano da utilizzare per abitazione ed un piano copertura con un unico sottotetto non abitabile, come si evince dal progetto presentato al Comune e visionato dal sottoscritto. L'edificio è distinto in tre corpi di fabbrica convenzionalmente denominati "corpo A", "corpo B" e "corpo C" rispettivamente a partire dal confine con lo stradale Vittoria-Scoglitti fino al confine con altra proprietà, ciascuno servito da autonoma scala, vano ascensore ed ingresso il primo prospettante sullo stradale Vittoria-Scoglitti e gli altri due sulla Via Alcide De Gasperi. La struttura portante del complesso edilizio è in c.a. come pure i solai di piano e di copertura mentre i tamponamenti sono realizzati in mattoni forati posti a



doppio foglio con intercapedine d'aria e coibentazione a cappotto, come dichiarato nella relazione tecnica allegata al progetto presentato al Comune e visionata dal sottoscritto. L'appartamento oggetto di stima fa parte del "corpo B", contraddistinto con int. 1, ed è sito al primo piano con ingresso interno a destra salendo le scale, ed è composto da tre vani, cucina ed accessori. Confina con il vano scala ed il vano ascensore condominiali, con area condominiale, con via Salvatore Guglielmino, con appartamento individuato come int. 2 del "corpo B" e con appartamento individuato come int. 3 nel "corpo A". Nello specifico l'appartamento, dalla superficie lorda di circa 111,00 mq. al netto della superficie dei terrazzini, ha un'altezza interna pari a 2,70 m. ed è formato da un ingresso-soggiorno di 25,64 mq., una cucina di 16,07 mq. con annessa lavanderia-doppio servizio di 2,88 mq., un disimpegno di 9,52 mq. dal quale si accede al bagno di 7,78 mq., a due camere da letto rispettivamente di 7,15 mq. e 10,39 mq. e ad una camera da letto matrimoniale di 17,01 mq. Sono presenti due terrazzini con vista su via Alcide De Gasperi, uno a servizio della camera matrimoniale e l'altro a servizio del soggiorno ed un terzo terrazzino, con vista su via S. Guglielmino, a servizio del vano cucina, per una superficie totale pari a circa 25,00 mq. Costituisce pertinenza esclusiva dell'appartamento il vano garage, indicato con il n. 10 nell'atto di assegnazione dell'alloggio, censito all'Agenzia del Territorio di Ragusa, catasto urbano del Comune di Vittoria al foglio n. 1416 sub 16, sito al piano sottostrada, dalla superficie lorda di 25,90 mq. con altezza pari a 2,70 m., confinante con spazio di manovra, con il vano scala, con vano magazzino e con box nn. 11 e 12. Tutti gli ambienti si presentano ben definiti ed in buone condizioni, con le pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in ceramica, illuminazione a soffitto tramite plafoniere e presenza di stucchi a soffitto perimetrali nei vari ambienti. Le porte interne sono a battente, gli infissi sono in PVC con vetrocamera e con presenza di tapparelle con serrande e cassonetto. L'impianto idrico è centralizzato mediante cisterna unica condominiale con autoclave. L'impianto di riscaldamento, inizialmente realizzato con caldaia e termosifoni, attualmente non funziona poiché i proprietari, alla rottura della caldaia circa 4 anni addietro, hanno preferito sostituirla con uno scaldabagno a gas istantaneo, installato nel balcone della cucina e funzionante con bombola a gas, che serve per la produzione di acqua calda sanitaria e per alimentare il piano cottura in cucina, dove è presente anche un piccolo scaldacqua elettrico sotto il lavello. Sono presenti due condizionatori a parete (split) per il riscaldamento/raffrescamento degli ambienti, uno posto in cucina, acquistato nell'estate del 2025 ed un altro

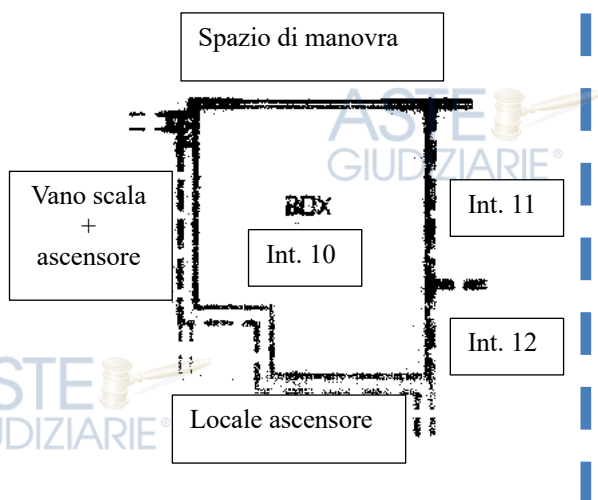
nella camera matrimoniale, acquistato da circa 10 anni, come dichiarato dai proprietari. La struttura edilizia si presenta integra, senza segni evidenti che possano indicare una qualche sofferenza sismica. L'immobile è ubicato in zona semicentrale del Comune di Vittoria, in un contesto residenziale consolidato, caratterizzato da edifici condominiali dotati dei principali servizi urbanistici e infrastrutturali. L'area risulta ben servita, con buona accessibilità, con collegamenti agevoli sia verso il centro cittadino sia verso le principali direttrici di uscita dal Comune e con presenza di attività commerciali e servizi di quartiere. Per una maggiore chiarezza si rimanda agli elaborati tecnici ed alla documentazione fotografica.

Coordinate del sito: 36°56.325' N ; 14°31.250' E

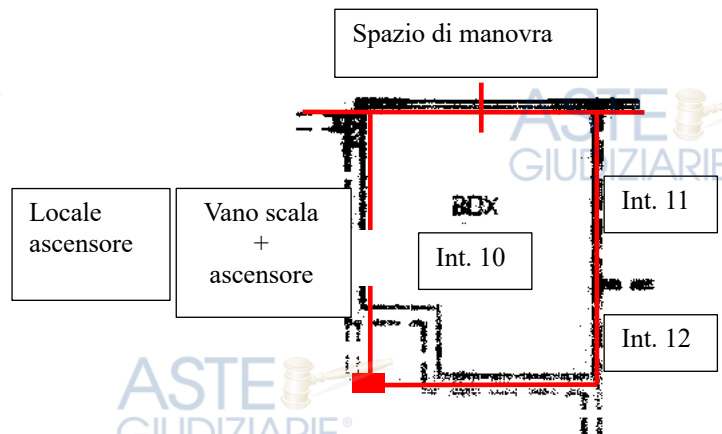
CONFORMITÀ EDILIZIA-URBANISTICA (ALLEGATO 2-5)

Il sottoscritto ha effettuato le necessarie ricerche presso sia gli uffici del Comune di Vittoria, che presso quelli dell'Agenzia delle Entrate e del Territorio. Da tali ricerche risulta che il complesso edilizio, di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente procedura, è stato ultimato in data 06/10/1999 ed a seguito della comunicazione effettuata dall'allora Direttore dei Lavori al Comune di Vittoria, è stato rilasciato certificato di abitabilità/agibilità in data 29/03/2001 dall'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica. Il complesso edilizio è stato oggetto di una prima C. E. rilasciata in data 31/12/1993 n. 571, rinnovata con altra C. E. n. 276 in data 22/05/1998 ed infine con C. E. in variante in corso d'opera n. 556 rilasciata in data 16/07/1999.

Dal sopralluogo non si evincono difformità rispetto alla planimetria catastale riguardo l'appartamento, mentre risulta una piccola difformità relativa al box auto, come evidenziato di seguito:

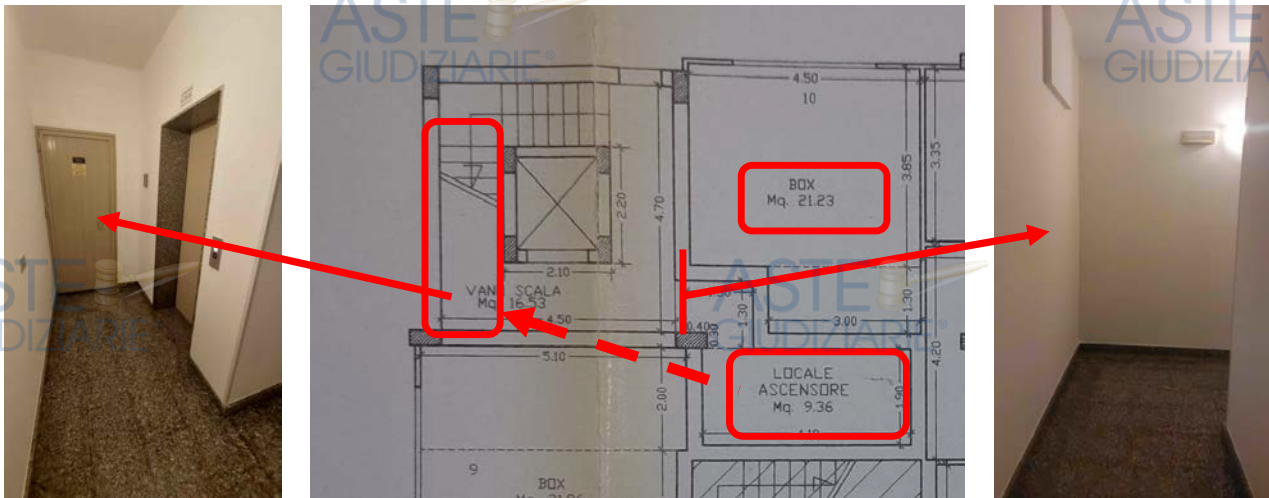


Planimetria catastale



Stato di fatto

Tale difformità è dovuta allo spostamento del locale tecnico relativo all'ascensore dal retro del garage in oggetto a lato del vano scala con conseguente chiusura dell'accesso previsto in progetto, come di seguito evidenziato:



A seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Vittoria, non è stata riscontrata alcuna variante progettuale relativa alla modifica del vano tecnico ascensore, che nello stato di fatto presenta configurazione difforme rispetto agli elaborati approvati. Tale difformità è da ritenersi di natura urbanistica e riconducibile all'intero fabbricato condominiale, non imputabile al singolo proprietario dell'unità immobiliare oggetto di stima. La difformità è modesta, non incide sulla volumetria del garage e non comporta modifiche significative alla destinazione d'uso. L'immobile risulta catastalmente aggiornabile tramite DOCFA, urbanisticamente conforme in modo sostanziale, con una lieve difformità condominiale relativa al vano tecnico dell'ascensore, per cui è sanabile e la quota relativa alla sanatoria urbanistica è imputata pro-quota all'unità oggetto di stima e non ha impatti significativi sul valore di mercato.

COMPLETEZZA ACCERTAMENTO

La documentazione acquisita sembra permettere un accertamento completo.

DETENZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene pignorato in atto è occupato dagli esecutati che vi risiedono.

CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI (ALLEGATO 7)

Relativamente al ventennio anteriore alla data di pignoramento, l'immobile ha formato oggetto di trascrizioni

ed iscrizioni pregiudizievoli, che saranno cancellate con il decreto di trasferimento, riportate sia nella relazione notarile già agli atti, redatta dal notaio in Perugia Dott. Niccolò Tiecco, che nelle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa.

STIMA DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore di mercato, si è adottata la stima sintetica assumendo come parametro tecnico il mq., lo stesso che viene usato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima. Pertanto, tenendo conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima, quali superficie e tipologia dell'immobile, anno di costruzione, attuali condizioni di manutenzione e di abitabilità, tipo di finiture, zona in cui ricade l'immobile e quant'altro, è stata operata una valutazione sia sulla base dei prezzi correnti desunti da un'indagine di mercato direttamente esperita dal sottoscritto, sia da valori desunti dalle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, per cui il valore commerciale degli immobili si può stimare pari a circa 1000,00 €/mq. La superficie totale commerciale è pari a 132,70 mq. **Pertanto la stima dell'intero immobile in riferimento al valore di mercato è pari a mq. 132,70 x 1.000,00 € = 132.700,00 €.** Non risultano spese condominiali insolute, la cui rata mensile ammonta a 41,00 €. A tale valore bisognerà sottrarre le spese necessarie per redigere l'APE, il libretto d'impianto/registrazione impianto nel fascicolo tecnico, aggiornamento catastale garage, quota per sanatoria urbanistica condominiale per un totale di circa 1000,00 €. **Il valore di vendita giudiziario dell'intero immobile**, ottenuto operando un ulteriore abbattimento forfettario del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene venduto non emersi in sede di sopralluogo o dalla documentazione reperita, **viene stimato pari a (132.700,00 – 1.000,00) – 15% = 111.945,00 € approssimato a 112.000,00 €.** Relativamente ad un possibile affitto dell'appartamento comprensivo di garage pertinenziale, il valore si attesta intorno a 450 €/mese al netto delle spese condominiali ed utenze.

CORRETTEZZA DATI ATTO DI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE

Le informazioni relative ai singoli immobili, riportate nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, risultano essere corrette.

MODALITÀ DI VENDITA

L'appartamento, a causa della sua consistenza strutturale e dell'organizzazione distributiva degli spazi interni non è divisibile. Analogamente non avrebbe senso scorporare la vendita del locale garage che risulta essere pertinenza esclusiva dell'appartamento ed inoltre ne abbasserebbe la stima in quanto comporterebbe una perdita di valore dell'abitazione.

VALUTAZIONE QUOTA DI PERTINENZA

Trattandosi di un immobile i cui proprietari sono entrambi coinvolti nel presente procedimento, non si rende necessario alcun frazionamento dello stesso e dunque non si rilevano difficoltà particolari nelle eventuali operazioni di vendita.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è presente l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), né il libretto di impianto.

CONCLUSIONI

Ritenendo di avere ottemperato agli adempimenti di cui al mandato ricevuto, il sottoscritto Esperto rassegna alla S.V. Ill.ma la presente relazione di perizia che si compone di 16 pagine, ringraziandoLa per la fiducia accordatagli e rimanendo comunque disponibile per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare. Alla presente si allegano, a parte, i seguenti documenti a supporto ed integrazione della perizia medesima, secondo le prescrizioni contenute nel verbale di conferimento incarico:

- All. 1 - Verbale di accesso ai luoghi
- All. 2 - Planimetrie catastali, elaborato planimetrico subalterni ed elenco subalterni assegnati
- All. 3 - Visure catastali storiche per immobili e foglio di mappa
- All. 4 - Atto di assegnazione alloggio e contratto di mutuo ed erogazione – Atto compravendita terreno
- All. 5 - Concessioni Edilizie e certificato di agibilità-abitabilità
- All. 6 - Certificati di residenza, stato di famiglia ed estratto per riassunto di atto di matrimonio
- All. 7 - Ispezioni ipotecarie Agenzia delle Entrate e certificazione notarile
- All. 8 - Documentazione fotografica

Comiso, li 31.03.2026

Con osservanza

Ing. Sandro Occhione

