

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n°35/2025/EI R.G. ES.

Promossa da

FIRE S.p.A.

Codice Fiscale / Partita IVA: 01787570835

Via Antonio Bonsignore n°1 - 98124 Messina (ME)

quale mandataria di **POP NPLS 2019 s.r.l.**

Codice fiscale/Partita IVA: 05043330264

Via Vittorio Veneto n°1 - 31015 Conegliano Veneto (TV)

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Persona Fisica)

Codice Fiscale / P.IVA : XXX XXX XXXXX XXXXX

Nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX

Residente a XXXXXXXX (XX) in Xxx Xxxxx XXXXXXX n°X (ex n°X)

Custode Giudiziario **avv. BUSCEMI MARIA GIOVANNA**

Giudice Esecutivo **dott. PIANOFORTE ANTONIO**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Revisione 00 del 10 gennaio 2026

Consulente Tecnico d'Ufficio
dott. ing. Alessandro INTERLANDI

Ingegnere
AI
ALESSANDRO INTERLANDI
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA
PROVINCIA DI RAGUSA
05.06.2026 15:10:09 GMT+01:00


SOMMARIO


1. INCARICO	3
2. PREMESSA	3
3. BENI OGGETTO DI STIMA	5
4. SCHEDA SINTETICA	7
5. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARE	13
TITOLARITÀ.....	13
UBICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	13
DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	18
CONFINI.....	19
PLANIMETRIE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	19
CONSISTENZA.....	20
DATI CATASTALI E CONFORMITÀ DEI DATI.....	25
CRONISTORIA DATI CATASTALI	33
DESTINAZIONE URBANISTICA	34
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	34
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	40
STATO CONSERVATIVO	43
STATO DI OCCUPAZIONE	46
VINCOLI, SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI	46
PROVENIENZE VENTENNALI DEL BENE	46
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	47
DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE	48
CERTIFICAZIONI ENERGETICHE (APE) E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ	48
6. REPORT FOTOGRAFICO	50
7. VALUTAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI	57
ELEMENTI UTILI PER LA VALUTAZIONE	57
PROCEDIMENTI VALUTATIVI ADOTTATI.....	57
METODO "SINTETICO-COMPARATIVO"	58
METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.....	61
VALORE DEL BENE	64
ABBATTIMENTO FORFETTARIO	64
ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA.....	65
8. ALLEGATI	66
9. CONCLUSIONI	67

1. INCARICO

Con Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 C.P.C. e nomina dell'esperto estimatore e del custode giudiziario del 25/03/2025, il sottoscritto **dott. ing. Alessandro INTERLANDI**, nato a Ragusa il 28 aprile 1973, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n°921, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Ragusa, con studio a Ragusa (RG) in Via Sergio Ramelli n°50, email PEC alessandro.interlandi@ingpec.eu, Tel. 333 57 360 55, veniva nominato Esperto ex art. 569 C.P.C., nella **Procedura Esecutiva Immobiliare del Tribunale di Ragusa n°035/2025/EI R.G. Es.**, promossa da **FIRE S.p.A.** quale mandataria di **POP NPLs 2019 s.r.l.** nei confronti di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

In data 27/03/2025, il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in via telematica, conformemente al modello allegato al "Decreto di nomina dell'esperto estimatore e del custode giudiziario".

In allegato si riporta la "Nomina dell'esperto estimatore..." e "Accettazione incarico e giuramento esperto".

2. PREMESSA

Il sottoscritto, estratta copia del fascicolo d'Ufficio presso la piattaforma telematica "procedure.it", ha esaminato accuratamente lo stesso, per accertare l'entità dei beni pignorati; da quanto riscontrato dalla nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento Immobili registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, Direzione Provinciale di Ragusa, il 26/02/2025 (Reg. Gen. n°3172, Reg. Part. n°2319) e dalla Nota di Iscrizione o Nota di accompagnamento depositata al Tribunale Ordinario di Ragusa, è risultato che i beni oggetto di pignoramento riguardano:

1. **Immobile destinato a civile abitazione sito a Vittoria (RG) in Via Giovanni Scibilia angolo Via Pietro Gentile** e meglio individuata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vittoria al **Foglio n°221, Particella n°219 (ex 3900)**:

- **Sub 1**, Piano Terra, Categoria C/6 “*Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse*”, con ingresso dal civico 13 di Via Giovanni Scibilia.
- **Sub 2**, Piano Primo, Categoria A/4 “*Abitazione di Tipo popolare*”, con ingresso dal civico 5 (oggi n°9) di Via Pietro Gentile.
- **Sub 4**, Piano Secondo, A/4 “*Abitazione di Tipo popolare*”, con ingresso dal civico 5 (oggi n°9) di Via Pietro Gentile.
- **Sub 3**, Piano Terzo, Categoria F/5 “*Lastrico solare*”, con ingresso dal civico 5 (oggi n°9) di Via Pietro Gentile.

In data 24 aprile 2025, congiuntamente al Custode Giudiziario, **avv. MARIA CONCETTA CATERA**, si sono iniziate le operazioni peritali, continuate e concluse giorno 02 maggio 2025. Con i sopralluoghi effettuati il sottoscritto e il Custode Giudiziario hanno preso visione dell’immobile oggetto del pignoramento.

In data 26 giugno 2025, con Decreto del G.E. dott. Antonio Pianoforte, vista la rinuncia dell’incarico della custode avv. MARIA CONCETTA CATERA, nominava, in sua sostituzione, l’**avv. MARIA GIOVANNA BUSCEMI**, che accettava l’incarico con opportuna istanza depositata in data 30/06/2025.

In adempimento all’incarico conferito al sottoscritto, presa visione della documentazione presente nel fascicolo telematico del Tribunale di Ragusa, eseguiti i necessari sopralluoghi, fatta richiesta di visionare la documentazione eventualmente presente presso l’Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Vittoria, presa visione della documentazione estratta presso l’Agenzia delle Entrate della Provincia di Ragusa, sulla scorta dei dati acquisiti e successivamente elaborati, analizzando il mercato immobiliare locale, si riportano qui di seguito, le risultanze della valutazione dei beni oggetto del pignoramento, precedute dalla descrizione e dalle informazioni richieste dal Giudice dell’Esecuzione nel conferimento dell’incarico al sottoscritto.



3. BENI OGGETTO DI STIMA



I beni oggetto di pignoramento, elencati in precedenza, sono stati divisi in

UN UNICO LOTTO



Immobile adibito a civile abitazione sito a Vittoria (RG) in

Via Giovanni Scibilia angolo Via Pietro Gentile



e meglio individuato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vittoria al **Foglio n°221,**

Particella n°219 (ex 3900):

- **Sub 1**, Piano Terra, Categoria C/6 *"Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse"*, con ingresso dal civico 13 di Via Giovanni Scibilia.
- **Sub 2**, Piano Primo, Categoria A/4 *"Abitazione di Tipo popolare"*, con ingresso dal civico 5 (oggi n°9) di Via Pietro Gentile.
- **Sub 4**, Piano Secondo, A/4 *"Abitazione di Tipo popolare"*, con ingresso dal civico 5 (oggi n°9) di Via Pietro Gentile.
- **Sub 3**, Piano Terzo, Categoria F/5 *"Lastrico solare"*, con ingresso dal civico 5 (oggi n°9) di Via Pietro Gentile.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**FABBRICATO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE
CON ANNESSO GARAGE**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Via Giovanni Scibilia angolo Via Pietro Gentile
97019 Vittoria (RG)**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio n°221 - Particelle n°219 - Sub 1, 2, 3 e 4.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4. SCHEDA SINTETICA

LOTTO UNICO

Esec. 35/2025 contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Giudice Dott. PIANOFORTE ANTONIO Custode Giudiziario avv. BUSCEMI MARIA GIOVANNA Esperto del procedimento ing. ALESSANDRO INTERLANDI	
Diritto	Proprietario dell'immobile oggetto dell'esecuzione è: 1) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Persona Fisica) Nato a XXXXXXXX (RG) il XX/XX/XXXX Codice Fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX Residente a XXXXXXXX (XX) in Xxx Xxxxx XXXXXXX n°X (ex n°X) Proprietario per l'intero 1/1 .
Bene	L'unità immobiliare, oggetto del pignoramento, prospetta su Via Pietro Gentile, con ingresso dal civico n°9 (ex 5) e su Via Giovanni Scibilia, si sviluppa su quattro livelli ed è composto da garage al piano terra, civile abitazione al piano primo e secondo, e lastrico solare al piano terzo, con ingresso sulla Via Pietro Gentile al civico n°9 (ex 5). Si tratta di uno stabile degli inizi degli anni '80 con al piano terra degli ambienti di circa 56 mq attualmente utilizzati come garage e un locale, un appartamento al piano primo, un appartamento al piano secondo e un lastrico solare al piano terzo (con realizzato abusivamente un ampliamento di circa 30 mq). Entrando, dal civico n°9 (ex 5) di Via Pietro Gentile, si accede al corpo scala che si trova ancora allo stato rustico, privo di massetto e pavimentazione e/o marmo nelle scale. Il <u>Piano Terra</u> è messo in comunicazione con il garage con una porta dall'interno. Al <u>Primo Piano</u> un disimpegno di circa 5 mq da accesso a tre camere da Letto (rispettivamente di circa 22 mq, 12 mq e 18 mq) e un Bagno di circa 4 mq; al <u>Secondo Piano</u> un disimpegno di circa 5 mq da accesso ad una camera da Letto di circa 22 mq, un Bagno di circa 4 mq e una Cucina-Pranzo di circa 21 mq con annessa una Lavanderia di circa 8 mq. Al <u>Piano Terzo</u> il torrino scala da accesso diretto ad una terrazza di circa 90 mq (circa 71,20 mq. terrazza e 18,80 mq. balcone) su cui, per circa 30 mq, sono realizzati abusivamente degli ambienti consistenti in una Cucina di circa 12 mq, un Bagno di circa 3mq e una camera, denominata dal sottoscritto "Locale", di circa 12 mq.
Ubicazione	Comune di VITTORIA (RG), Via Pietro Gentile n°9 (ex 5). Coordinate Geografiche : (Latitudine 36.94030556 N - 36°56'25.10" N) (Longitudine 14.52572222 E - 14°31'32.60" E)
Titolarità	Titolari/Proprietari dell'immobile oggetto dell'esecuzione è: 2) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Persona Fisica) Nato a XXXXXXXX (RG) il XX/XX/XXXX Codice Fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX Residente a XXXXXXXX (XX) in Xxx Xxxxx XXXXXXX n°X (ex n°X) Proprietario per l'intero 1/1 . In virtù di quanto definito nella sezione seguente.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la REGOLARE continuità. In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, si rilevano le seguenti provenienze:

	Con Atto di Compravendita del 18/04/1977 , Repertorio n°266818, a rogito del Notaio dr. G. Garrasi, Notaio di Vittoria, trascritto in data 29/04/1977 al n°5321 del Registro Generale e al n°5107 del Registro Particolare, la proprietà dello stacco di terreno non edificato della superficie di 82,50 mq, sito in Vittoria, censito al Catasto Terreni al Foglio n°221, Particelle n°218/r e 219/s per l'intera quota di proprietà del sig. XXXXXXXXX F., veniva trasferita per intero al sig. XXXXXXXXX.
Dati Catastali	L'unità immobiliare risulta identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di VITTORIA al Foglio n°221, Particella n°219 (ex 3900) : <ul style="list-style-type: none"> • Sub 1, appartiene alla categoria catastale C/6 "<i>Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse</i>", Consistenza 30 mq., Rendita catastale Euro 66,62, Piano Terra. • Sub 2, appartiene alla categoria catastale A/4 "<i>Abitazioni di tipo popolare</i>", Consistenza 75 mq., Rendita catastale Euro 218,46, Piano Primo. • Sub 3, appartiene alla categoria catastale F/5 "<i>Lastrico solare</i>", Piano Terzo. • Sub 4, appartiene alla categoria catastale A/4 "<i>Abitazioni di tipo popolare</i>", Consistenza 81 mq., Rendita catastale Euro 196,62, Piano Secondo.
Lotto	Lo scrivente è dell'avviso che il bene pignorato dovrà essere venduto in un unico lotto . FABBRICATO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSO GARAGE Via Giovanni Scibilia angolo Via Pietro Gentile - 97019 Vittoria (RG) Foglio n°221 - Particelle n°219 - Sub 1, 2, 3 e 4.
Occupazione	Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dal debitore e dal proprio nucleo familiare (moglie e un figlio) e dal nucleo familiare della terza figlia (marito e due figli minori) che abita al secondo piano.
Completezza doc. ex art. 567, c. 2	La documentazione RISULTA completa e corretta.
Irregolarità e Abusi	L'immobile presenta evidenti irregolarità urbanistiche e catastali; alcuni di essi possono essere sanati; per gli altri è necessario rimuovere le opere abusive con la demolizione e rimozione dei manufatti e il ripristino delle condizioni autorizzate
Immobile insanabile	NON SONO STATE RILEVATE IRREGOLARITÀ E/O ABUSI INSANABILI
Titolarità Urbanistica	L'immobile, la cui prima edificazione è stata realizzata abusivamente e poi regolarizzata con la Concessione Edilizia in Sanatoria n°633 del 21/12/2007 , presenta delle evidenti irregolarità urbanistiche e catastali. Per la Regolarizzazione Urbanistica e la Regolarizzazione Catastale si stima un costo di circa 19.000 € , compresi gli oneri sanzionatori e le tutte le spese tecniche necessarie (Comune di Vittoria, Genio Civile, Catasto, ecc.)
Agibilità/Abitabilità	Per l'immobile non è presente il Certificato di Abitabilità/Agibilità .
Divisibilità	Il bene pignorato deve essere venduto in un unico lotto.
Valore di Mercato	€. 136.000,00
Valore di Vendita Forzata	€. 115.600,00
Valore del Canone di Mercato	€/mese 620,00
Vendibilità e motivo	Sono state effettuate indagini al fine di accertare la vendibilità del complesso immobiliare ed è stato constatato che esiste un mercato non molto vivace, per gli immobili adibiti a Civile Abitazione , per la particolare situazione economica che sta investendo tutto il territorio nazionale con un evidente calo di intermediazioni immobiliari e l'altalenante variazione dei prezzi di mercato per gli immobili; l'immobile però ha una posizione ottimale inserita in una location strategica facilmente raggiungibile. Si prevede una Dinamicità del Mercato --> MEDIO BASSA .

Vincoli	In generale, non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non esiste costituito alcun condominio (trattasi di un'unica unità immobiliare con pertinenze annesse).
Edilizia agevolata	NON siamo in presenza di Edilizia agevolata.
Oneri	Non Essendo inserito in un condominio NON CI SONO ONERI.
APE/CDU	Riguardo l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) per l'unità immobiliare in questione questo non può essere predisposto poiché per la caldaia e per gli impianti di condizionamento installati nei locali, oggetto di pignoramento, non si è in possesso: <ul style="list-style-type: none"> dell'attestazione che l'impianto risulta censito al catasto energetico; Per cui per procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), occorre prima effettuare la loro verifica e registrazione, che dovrà essere eseguita da un tecnico installatore abilitato. Per cui non essendo questa incombenza ordinata al sottoscritto CTU, dovrà essere autorizzata dal G.E.

Foglio n°221 Particella n°219 Sub 1, 2, 3 e 4

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	ISCRIZIONI
	<p>ISCRIZIONE del 18/08/2017 - IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA ai sensi dell'art 77 DPR 602/73, emesso da RISCOSSIONE SICILIA S.p.A., Numero di repertorio 34768/2016 del 17/08/2017, Iscritto a Ragusa il 18/08/2017, Reg. Gen. n°12217, Reg. Part. n°2037. Capitale: € 44.060,36 - Importo Totale: € 88.120,72 A favore di RISCOSSIONE SICILIA S.p.A. Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</p>
	TRASCRIZIONI
	<p>TRASCRIZIONE del 19/01/2018 - Trascrizione derivante da ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, emesso da U.N.E.P. presso il TRIBUNALE DI RAGUSA, Numero di repertorio 4758/2017 del 13/12/2017, Iscritto a Ragusa il 19/01/2025, Reg. Gen. n°927, Reg. Part. n°678. A favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA Soc. Coop. p. A. Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</p> <p>TRASCRIZIONE del 26/02/2025 - Trascrizione derivante da ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO, Numero di repertorio 356 del 12/02/2025, Iscritto a Ragusa il 19/01/2025, Reg. Gen. n°3172, Reg. Part. n°2319. Pignoramento di euro 113.454,98 A favore di POP NPLS 2019 s.r.l. Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</p>

Foglio n°221 Particella n°3900 Sub 1, 2, 3 e 4

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	ISCRIZIONI
	<p>ISCRIZIONE del 07/11/2011 - Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, rogato dal Notaio dr. GUGLIELMINO GIOVANNI, Numero di repertorio 45564/12069 del 04/11/2011, Iscritto a Ragusa il 07/11/2011, Reg. Gen. n°19136, Reg. Part. n°3534. Capitale: € 110.000,00 - Importo Totale: € 165.000,00 A favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA Soc. Coop. p. A. Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</p>

TRASCRIZIONI	
	<p>TRASCRIZIONE del 14/01/2008 - Trascrizione derivante da ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA, emesso da DIRIGENTE URBANISTICA COMUNE DI VITTORIA, Numero di repertorio 633 del 21/12/2007, Iscritto a Ragusa il 14/01/2008, Reg. Gen. n°982, Reg. Part. n°644.</p> <p><i>A favore di</i> COMUNE DI VITTORIA <i>Contro</i> XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</p>
	<p>TRASCRIZIONE del 19/01/2018 - Trascrizione derivante da ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, emesso da U.N.E.P. presso il TRIBUNALE DI RAGUSA, Numero di repertorio 4758/2017 del 13/12/2017, Iscritto a Ragusa il 19/01/2025, Reg. Gen. n°927, Reg. Part. n°678.</p> <p><i>A favore di</i> BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA Soc. Coop. p. A. <i>Contro</i> XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</p>



SCHEDA IMMOBILE

Lotto UNICO

Descrizione	<p>L'unità immobiliare, oggetto di stima, è ubicata nella zona periferica della città di Vittoria, una zona altamente edificata, in prossimità dell'uscita della città verso la strada che conduce alla frazione balneare di Scoglitti; nelle vicinanze sono presenti numerosi edifici pubblici (Uffici distaccati del Comune, Uffici Postali, Chiesa di Santa Maria Goretti, la Fiera Emaia, ecc) e privati, atti a garantire innumerevoli servizi. L'immobile è, inoltre, vicino alle principali vie di comunicazione che collegano la città di Vittoria alla frazione balneare di Scoglitti, alla città di Santa Croce Camerina e alla città di Ragusa.</p> <p>L'immobile, pertanto, possiede una Location strategica, in quanto facilmente raggiungibile e ben collegata alle arterie principali, ed è dotato di numerosi servizi, in quanto nella zona sono presenti: illuminazione pubblica, telefoni, acqua, fognatura comunale, energia elettrica, parcheggi, ecc..</p> <p>L'unità immobiliare, oggetto del pignoramento, prospetta su Via Pietro Gentile, con ingresso dal civico n°9 (ex 5) e su Via Giovanni Scibilia, si sviluppa su quattro livelli ed è composto da garage al piano terra, civile abitazione al piano primo e secondo, e lastrico solare al piano terzo, con ingresso sulla Via Pietro Gentile al civico n°9 (ex 5).</p> <p>Si tratta di uno stabile degli inizi degli anni '80 con al piano terra degli ambienti di circa 56 mq attualmente utilizzati come garage e un locale, un appartamento al piano primo, un appartamento al piano secondo e un lastrico solare al piano terzo (con realizzato abusivamente un ampliamento di circa 30 mq).</p> <p>Entrando, dal civico n°9 (ex 5) di Via Pietro Gentile, si accede al corpo scala che si trova ancora allo stato rustico, privo di massetto e pavimentazione e/o marmo nelle scale. Il Piano Terra è messo in comunicazione con il garage con una porta dall'interno.</p> <p>Al Primo Piano un disimpegno di circa 5 mq da accesso a tre camere da Letto (rispettivamente di circa 22 mq, 12 mq e 18 mq) e un Bagno di circa 4 mq; al Secondo Piano un disimpegno di circa 5 mq da accesso ad una camera da Letto di circa 22 mq, un Bagno di circa 4 mq e una Cucina-Pranzo di circa 21 mq con annessa una Lavanderia di circa 8 mq.</p> <p>Al Piano Terzo il torrino scala da accesso diretto ad una terrazza di circa 90 mq (circa 71,20 mq. terrazza e 18,80 mq. balcone) su cui, per circa 30 mq, sono realizzati abusivamente degli ambienti consistenti in una Cucina di circa 12 mq, un Bagno di circa 3mq e una camera, denominata dal sottoscritto "Locale", di circa 12 mq.</p>
-------------	---

Destinazione CIVILE ABITAZIONE		Abitazione SI		
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	INDICE	Sup. Com. (m ²)
Superficie principale	S1	163,10	1,00	163,10
Superficie balconi	SUB	61,60	0,25	15,40
Superficie terrazzo	SUT	65,00	0,10	6,50
Superficie pertinenze	SUP	60,00	1,00	60,00
Superficie commerciale	(SUP)		m ²	185,00
Valore di Mercato		€.	136.000,00	
Valore di Vendita Forzata		€.	115.600,00	
Valore del Canone di Mercato		€/mese	620,00	





5. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARE**TITOLARITÀ**

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutante:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (Persona Fisica)

Nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX

Codice Fiscale XXX XXX XXXXX X

Residente a XXXXXXXX (XX) in Xxx XXXXXX XXXXXXXX n°X (ex n°X)

Proprietario per l'intero **1/1**.

UBICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

L'organismo edilizio, oggetto della presente trattazione, è ubicato nella zona periferica della città di Vittoria, seppur altamente edificata, in prossimità dell'uscita della città verso la strada che conduce alla frazione balneare di Scoglitti.

L'edificio prospetta su Via Pietro Gentile, con ingresso alle unità immobiliari dal civico n°9, e con Via Giovanni Scibilia, con ingresso al garage a piano terra dal civico 13.

Si riportano le Coordinate geografiche per meglio individuare la posizione del complesso immobiliare:

Coordinate Geografiche	Latitudine	36.94030556 N	36°56'25.10" N
	Longitudine	14.52572222 E	14°31'32.60" E



Figura n. 03 : Foto satellitare dell'unità immobiliare oggetto di stima



Figura n. 04 : Foto satellitare dell'unità immobiliare oggetto di stima indicata con retino rosso.



Figura n. 05 : Foto satellitare dell'unità immobiliare oggetto di stima



Figura n. 06 : Foto satellitare dell'unità immobiliare oggetto di stima



Figura n. 07 : Foto Prospetto Principale su Via Pietro Gentile angolo Via Giovanni Scibilia.



Figura n. 08 : Foto Prospetto su Via G. Scibilia.



Figura n. 09 : Foto Prospetto su Via P. Gentile.



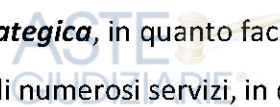
DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE



L'unità immobiliare, oggetto di stima, è ubicata nella zona periferica della città di Vittoria, una zona altamente edificata, in prossimità dell'uscita della città verso la strada che conduce alla frazione balneare di Scoglitti; nelle vicinanze sono presenti numerosi edifici pubblici (Uffici distaccati del Comune, Uffici Postali, Chiesa di Santa Maria Goretti, la Fiera Emaia, ecc) e privati, atti a garantire innumerevoli servizi. L'immobile è, inoltre, vicino alle principali vie di comunicazione che collegano la città di Vittoria alla frazione balneare di Scoglitti, alla città di Santa Croce Camerina e alla città di Ragusa.



L'immobile, pertanto, possiede **una Location strategica**, in quanto facilmente raggiungibile e ben collegata alle arterie principali, ed è dotato di numerosi servizi, in quanto nella zona sono presenti: illuminazione pubblica, telefoni, acqua, fognatura comunale, energia elettrica, parcheggi, ecc..



L'unità immobiliare, oggetto del pignoramento, prospetta su Via Pietro Gentile, con ingresso dal civico n°9 (ex 5) e su Via Giovanni Scibilia, si sviluppa su quattro livelli ed è composto da garage al piano terra, civile abitazione al piano primo e secondo, e lastrico solare al piano terzo, con ingresso sulla Via Pietro Gentile al civico n°9 (ex 5).



Si tratta di uno stabile degli inizi degli anni '80 con al piano terra degli ambienti di circa 56 mq attualmente utilizzati come garage e un locale, un appartamento al piano primo, un appartamento al piano secondo e un lastrico solare al piano terzo (con realizzato abusivamente un ampliamento di circa 30 mq).



Entrando, dal civico n°9 (ex 5) di Via Pietro Gentile, si accede al corpo scala che si trova ancora allo stato rustico, privo di massetto e pavimentazione e/o marmo nelle scale. Il Piano Terra è messo in comunicazione con il garage con una porta dall'interno.



Al Primo Piano un disimpegno di circa 5 mq da accesso a tre camere da Letto (rispettivamente di circa 22 mq, 12 mq e 18 mq) e un Bagno di circa 4 mq; al Secondo Piano un disimpegno di circa 5 mq da accesso ad una camera da Letto di circa 22 mq, un Bagno di circa 4 mq e una Cucina-Pranzo di circa 21 mq con annessa una Lavanderia di circa 8 mq.



Al Piano Terzo il torrino scala da accesso diretto ad una terrazza di circa 90 mq (circa 71,20 mq. terrazza e 18,80 mq. balcone) su cui, per circa 30 mq, sono realizzati abusivamente degli



ambienti consistenti in una Cucina di circa 12 mq, un Bagno di circa 3mq e una camera, denominata dal sottoscritto "Locale", di circa 12 mq.

Come descritto nella visura storica catastale del Sub 4 l'appartamneto al Secondo Piano è stato ultimato in data 18/01/2008.

Allo stato attuale l'immobile risulta ampliato e modificato abusivamente rispetto a quanto concesso con la C.E. in Sanatoria n°633/2007 ma la regolarizzazione risulta possibile previa presentazione di pratica urbanistica come meglio dettagliato successivamente.

CONFINI

L'organismo edilizio confina a :

- Nord-Est con la particella n°591 di altra proprietà.
- Sud-Est con Via Giovanni Scibilia.
- Sud-Ovest con Via Pietro Gentile
- Nord-Ovest con la particella n°599 di altra proprietà.

PLANIMETRIE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

In allegato alla presente relazione vengono restituite le tavole relative al rilievo planimetrico effettuato dal sottoscritto.

Qui di seguito si inseriscono stralci degli elaborati riportati in Allegato per rendere più facile la lettura successiva del presente documento.

Le tavole grafiche che restituiscono il Rilievo Plano-Altimetrico sono allegate alla presente relazione.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda
PIANO TERRA			PIANO PRIMO		
Garage	27,65 mq	60,00 mq.	Letto Matrimoniale	22,25 mq	72,00 mq.
Locale 1	26,50 mq		Corridoio	5,25 mq	
WC	2,00 mq	20,00 mq	Bagno	4,20 mq	
Sottoscala	2,00 mq		Letto 1	11,70 mq	
Vano Scala	15,85 mq		Letto 2	18,10 mq	
			Vano Scala	10,90 mq	13,00 mq
Totale superficie	74,00 mq	86,00 mq.	Totale superficie	72,40 mq	85,00 mq.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda
PIANO SECONDO		
Letto Matrimoniale	22,25 mq	72,00 mq.
Corridoio	5,25 mq	
Bagno	4,20 mq	
Lavanderia	8,35 mq	
Cucina-Pranzo	21,45 mq	
Vano Scala	10,90 mq	13,00 mq
Totale superficie	72,40 mq	85,00 mq.

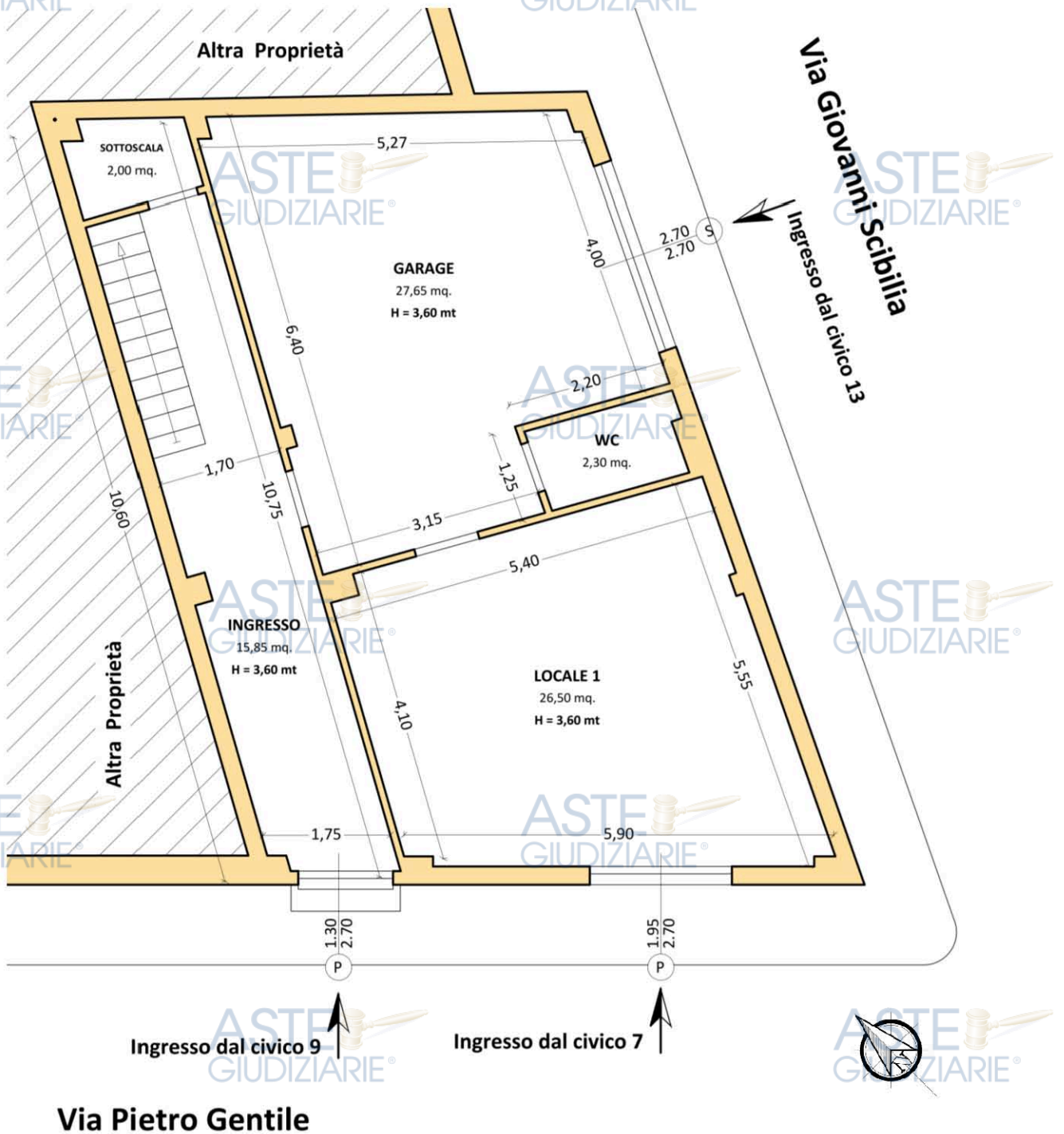
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda
PIANO COPERTURA		
Locale	11,70 mq	90,00 mq.
Cucina	12,55 mq	
Bagno	3,05 mq	
Terrazza	63,30 mq	8,00 mq.
Vano Scala	7,30 mq	
Totale superficie	97,90 mq	98,00 mq.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
Garage	27,65 mq.	60,00 mq.	1,00	60,00 mq.
Locale 1	26,50 mq.			
WC	2,00 mq.			
Totale superficie convenzionale				60,00 mq.

Vano Scala (Piano Terra) (A)	17,85 mq.	20,00 mq.	0,35	7,00 mq.
Appartamento 1° Piano	61,50 mq.	72,00 mq.	1,00	72,00 mq.
Vano Scala (1° Piano) (A)	10,90 mq.	13,00 mq.	0,35	4,50 mq.
Balcone (1° Piano)	18,30 mq.	18,30 mq.	0,25	4,50 mq.
Appartamento 2° Piano	61,50 mq.	72,00 mq.	1,00	72,00 mq.
Vano Scala (2° Piano) (A)	10,90 mq.	13,00 mq.	0,35	4,50 mq.
Balcone (2° Piano)	18,30 mq.	18,30 mq.	0,25	4,50 mq.
Piano Copertura 3° Piano (B)	25,00 mq.	25,00 mq.	0,25	6,50 mq.
	65,00 mq.	65,00 mq.	0,10	6,50 mq.
Vano Scala (3° Piano) (A)	7,30 mq.	8,00 mq.	0,35	3,00 mq.
Totale superficie convenzionale				185,00 mq.

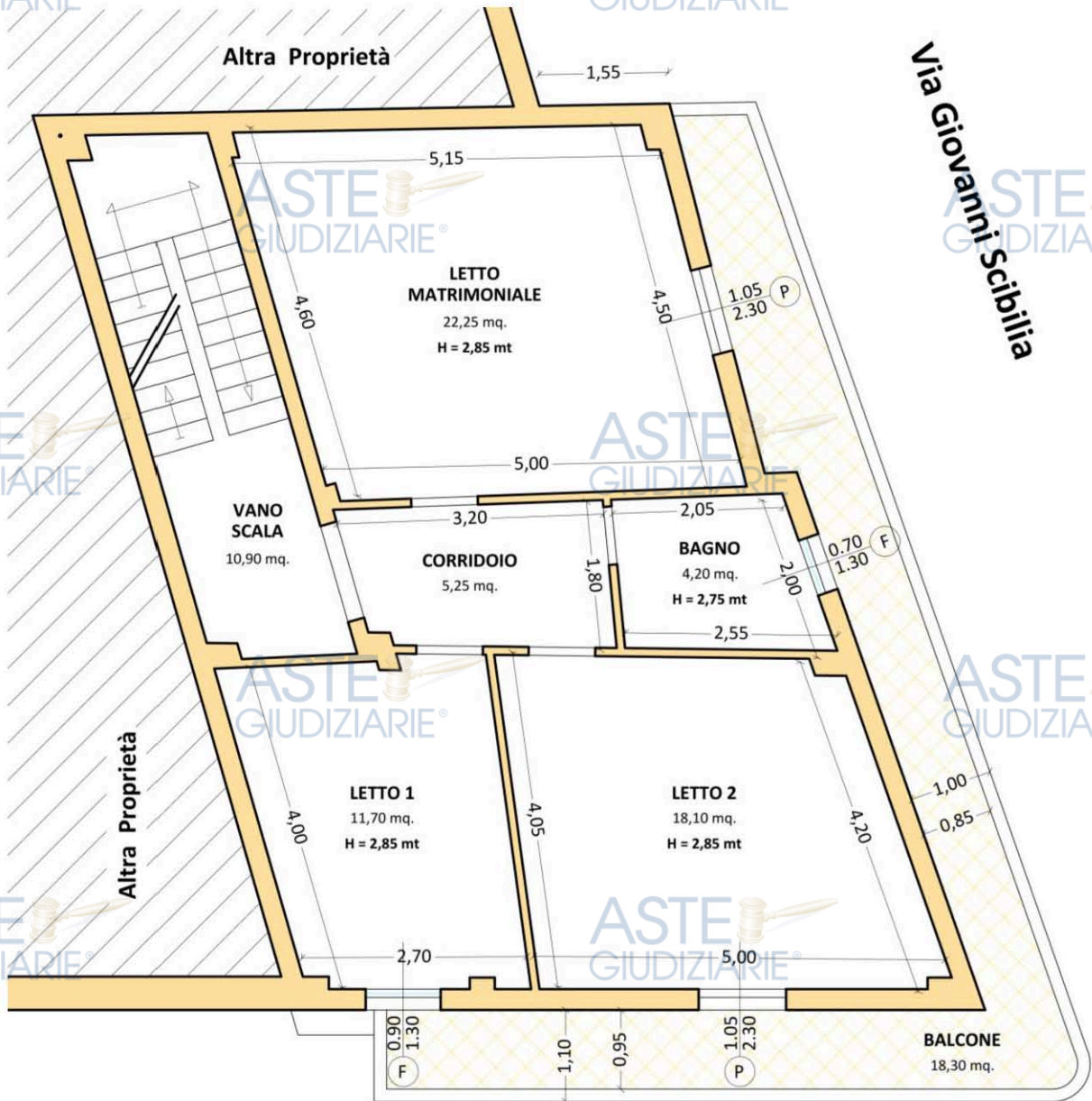
- (A) considerando lo stato di conservazione e manutenzione del vano scala si considera un coefficiente di 0,35.
- (B) per quanto emerso nel capitolo "Regolarità edilizia" il Piano Copertura viene considerato interamente come TERRAZZO con la presenza soltanto del Torrino Scala.



PIANTA PIANO TERRA

Figura n. 10 : PIANTA PIANO TERRA (Disegno non in scala)



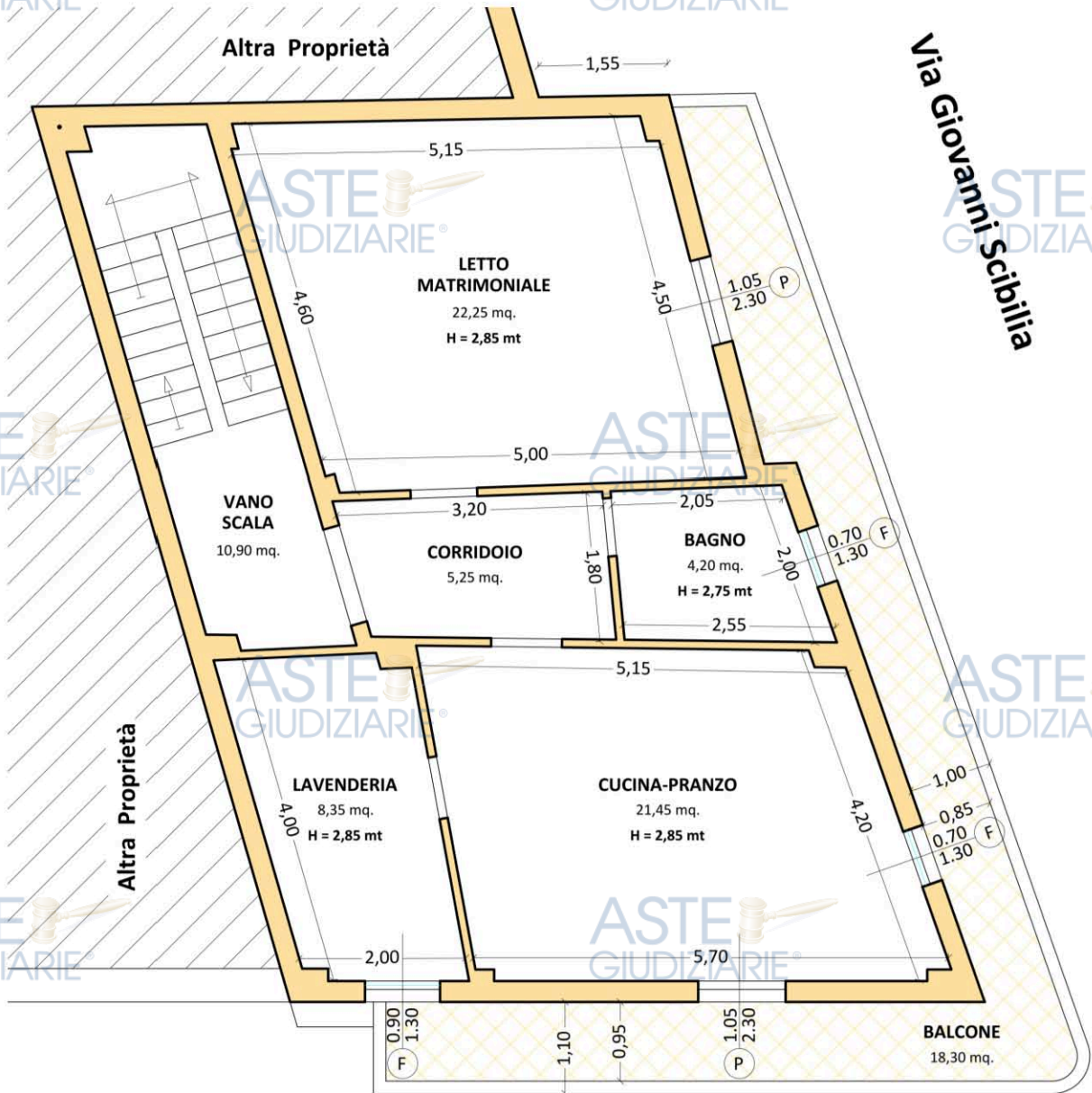


Via Pietro Gentile

PIANTA PIANO PRIMO

Figura n. 11 : PIANTA PIANO PRIMO (Disegno non in scala)





Via Pietro Gentile



PIANTA PIANO SECONDO



Figura n. 12 : PIANTA PIANO SECONDO (Disegno non in scala)





Via Giovanni Scibilia

Via Pietro Gentile

PIANTA PIANO COPERTURA

Figura n. 13 : PIANTA PIANO COPERTURA (Disegno non in scala)



DATI CATASTALI E CONFORMITÀ DEI DATI

Le unità immobiliare identificate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del **Comune di VITTORIA** al **Foglio n°221, Particella n°219 (ex 3900), Sub 1, 2, 3 e 4** sono tutte intestate a:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** (Persona Fisica), nato a **Xxxxxxxx (XX) il XX/XX/XXXX**, Codice Fiscale **XXX XXX XXXXX XXXXX**, Proprietario per l'intero **1/1**.

Nella tabella sottostante si riportano i dati catastali relativi alle particelle e subalterni oggetto della perizia di stima, estratti dalle visure catastali prelevate dal sottoscritto nel portale SISTER dall'Agenzia del Territorio di Ragusa e allegate alla presente relazione.

COMUNE di VITTORIA - Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superf. Catastale	Rendita	Piano
	221	219	1	1	C/6	2	---	30 mq	66,62 €	Terra
			2	1	A/4	3	5 vani	75 mq	218,46 €	Primo
			3	1	F/5	---	---	---	---	Terzo
			4	1	A/4	3	4,5 vani	81 mq	196,62 €	Secondo

C/6 → Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

A/4 → Abitazioni di tipo popolare

F/5 → Lastrico solare

Il Complesso immobiliare risulta, quindi, inserito in mappa, e la forma e le dimensioni in pianta delle unità immobiliari corrispondono essenzialmente a quanto riportato nelle planimetrie catastali.

Dall'Agenzia delle Entrate - Servizi catastali sono stati estratti:

- Estratto di Mappa Foglio n°221 Particelle n°219.
- Visure Storiche Foglio n°221 Particelle n°219 Sub 1, 2, 3 e 4 (Fabbricati e Terreno).
- Visure Storiche Foglio n°221 Particelle n°3900 Sub 1, 2, 3 e 4 (Fabbricati).
- Planimetrie Catastali Foglio n°221 Particelle n°219 Sub 1, 2, 3 e 4.

Tutti i documenti elencati in precedenza sono allegati alla presente relazione.

Per semplicità espositiva si riportano di seguito:

- Stralcio dell'Estratto di Mappa Foglio n°221 Particelle n°219.
- Stralcio delle Planimetrie Catastali.

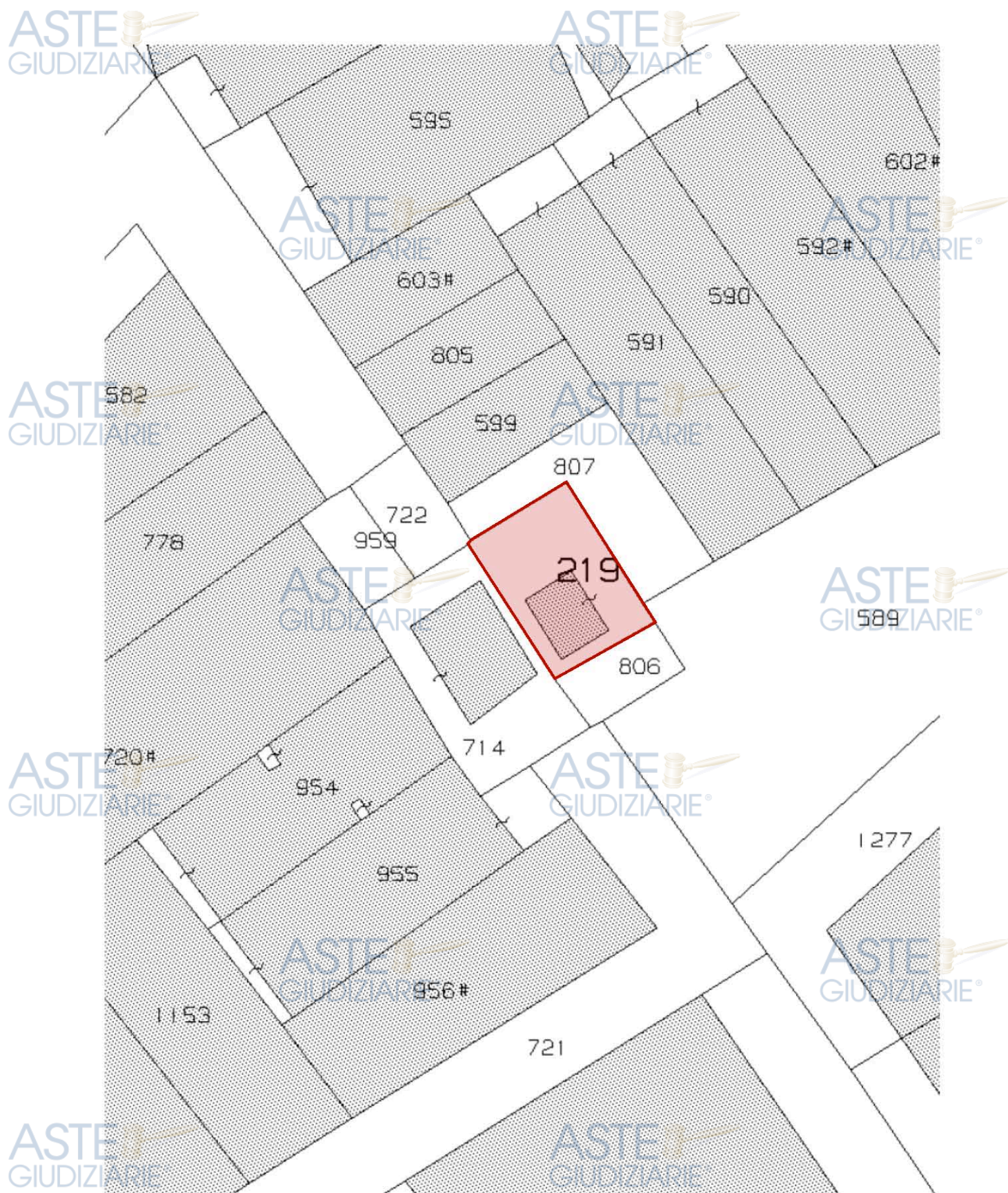


Figura n. 14 : Estratto di Mappa Foglio n°221 Particelle n°219.



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 211



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

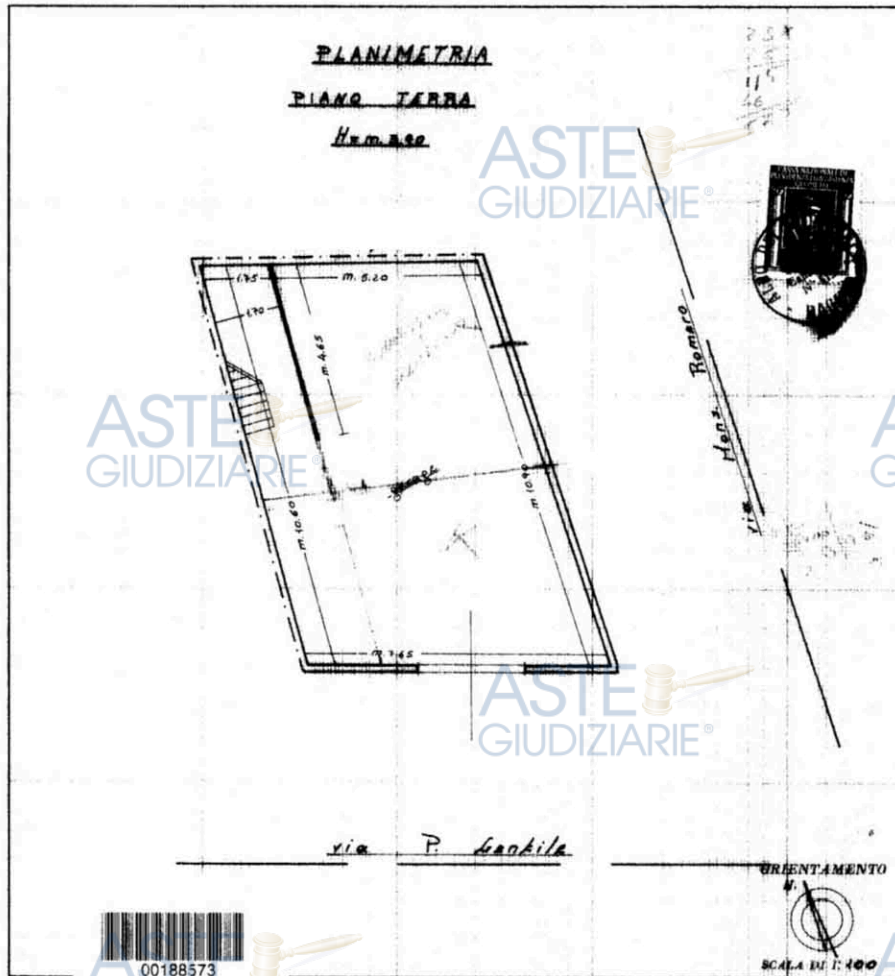
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DIR. CAT. - LEGGE 13 APRILE 1976, N. 621)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Vittoria Via P. Garbile ang. Mons. Romaro

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Ragusa



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		
DATA PROT. N° 5085	F 221 916345	3900/1

Compilata dal Geom. Giuseppe Lausarano
(Firma, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ragusa
DATA 30-4-1981
Firma: [Signature]

13/04/01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/04/2025 - Comune di VITTORIA(M088) - < Foglio 221 - Particella 219 - Subalterno 1 >
VIA SCIBILLA n. 13 Piano T

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 01/06/1981 - Data: 27/04/2025 - n. T15324 - Richiedente: NTRLSN73D28H163V
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Figura n. 15 : Estratto Planimetria Catastale Foglio n°221 Particelle n°219 - Sub 1 - PIANO TERRA



MODULARIO
P. - Cat. S. T. - 215



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

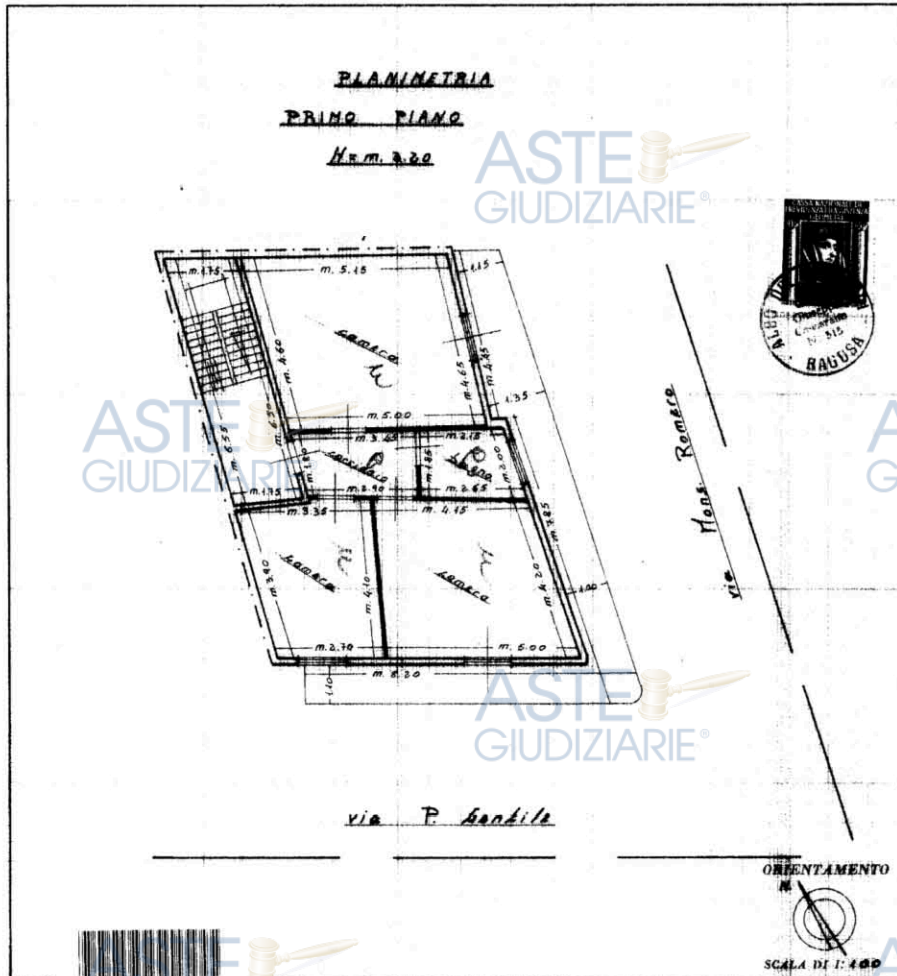
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1978, N. 42)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Vittoria Via P. Gandile ang. Mons. Romero

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Ragusa



00188581

LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	PROT. N°	8221 3900/2	P16845
	5286		

Compilata dal Geom. Giuseppe

Lausano

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di Ragusa

DATA 30-4-1981

Firma: [Signature]

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/04/2025 - Comune di VITTORIA(M088) - < Foglio 221 - Particella 219 - Subalterno 2 - VIA PIETRO GENTILE n. 5 Piano 1



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 01/06/1981 - Data: 27/04/2025 - n. T15325 - Richiedente: NTRLSN73D28H163V

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X378) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Figura n. 16 : Estratto Planimetria Catastale Foglio n°221 Particelle n°219 - Sub 2 - PIANO PRIMO



MODULARIO
F. - Co. 4. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

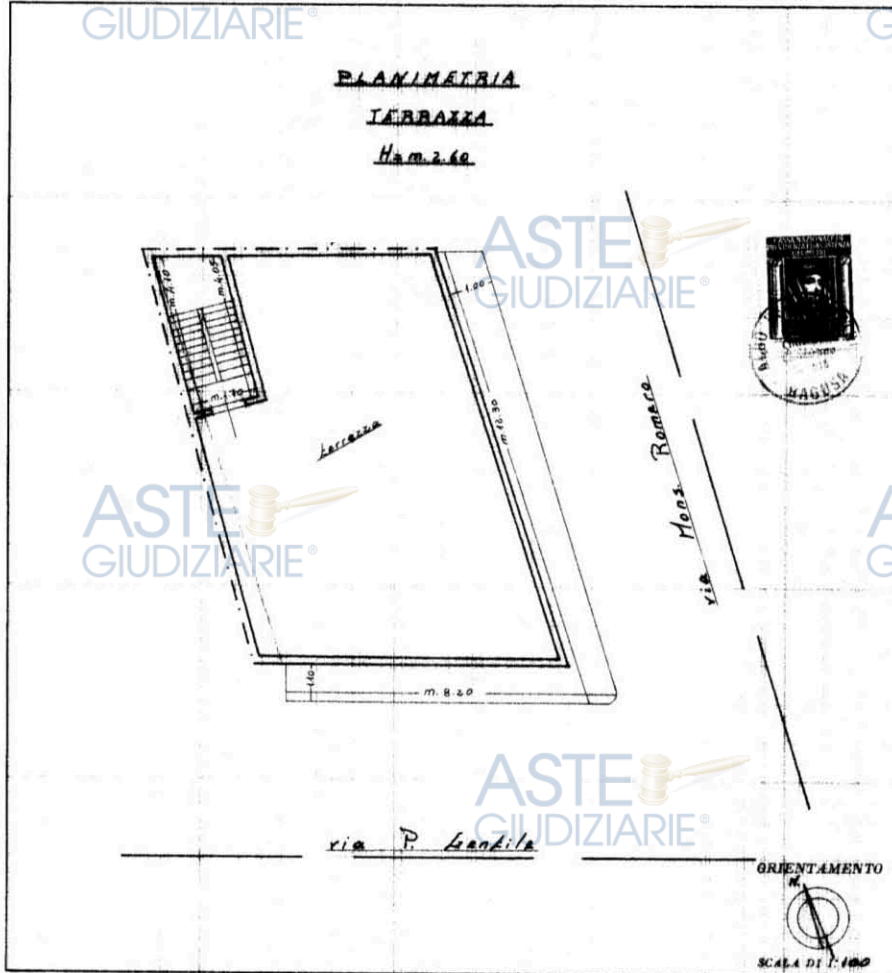
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1986, N. 487)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Vittoria Via P. Hankila ang. Mons. Romero

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Ragusa



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N° <u>5088</u>	<u>F. 221</u> <u>SPB0/7</u>
 00188599	<u>P16925</u>

Compilata dal Leon. Giuseppe
(Titol. nome e cognome del tecnico)
Lausarano

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Ragusa

DATA 30-9-1981

Firma: Leon. Giuseppe



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/04/2025 - Comune di VITTORIA(M088) - < Foglio 221 - Particella 219 - Subalterno 3 ->
VIA PIETRO GENTILE n. 5 Piano 3

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 01/06/1981 - Data: 27/04/2025 - n. T15326 - Richiedente: NTRLSN73D28H163V

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X378) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Figura n. 17 : Estratto Planimetria Catastale Foglio n°221 Particelle n°219 - Sub 3 - PIANO TERZO



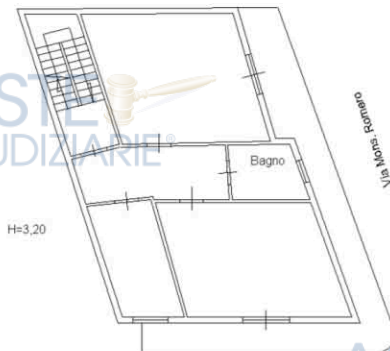
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ragusa**

Dichiarazione protocollo n. RG0012092 del 18/01/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Vittoria
Via Pietro Gentile civ. 5

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 221
Particella: 3900
Subalterno: 3

Compilata da:
Causarano Giuseppe
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Ragusa N. 515

Scheda n. 1 Scala 1:200



Via P. Gentile
PIANO SECONDO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/04/2025 - Comune di VITTORIA(M088) - < Foglio 221 - Particella 219 - Subalterno 4 >
VIA PIETRO GENTILE n. 5 Piano 2

Ultima planimetria in atti

Data: 27/04/2025 - n. T15327 - Richiedente: NTRLSN73D28H163V

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Figura n. 18 : Estratto Planimetria Catastale Foglio n°221 Particelle n°219 - Sub 4 - PIANO SECONDO



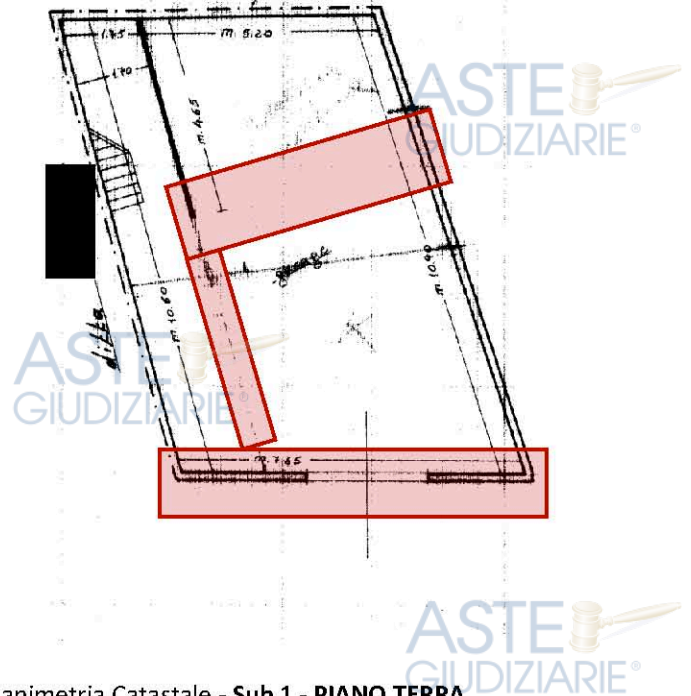
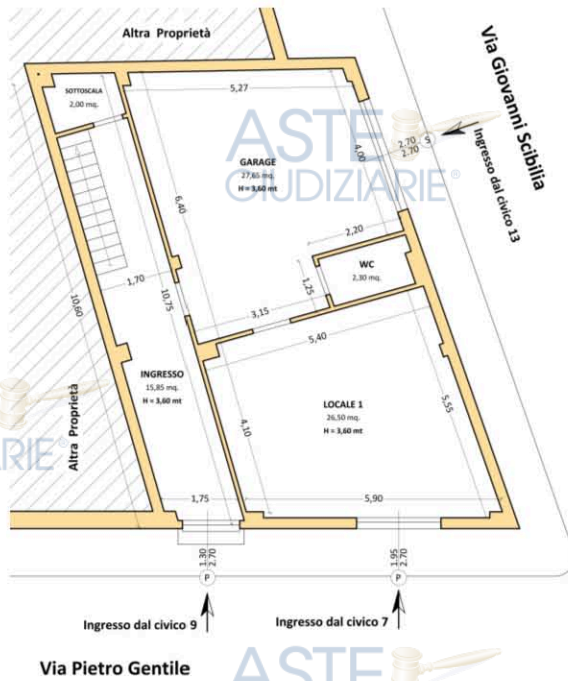


Figura n. 19 : Confronto Planimetria Rilievo e Planimetria Catastale - Sub 1 - PIANO TERRA

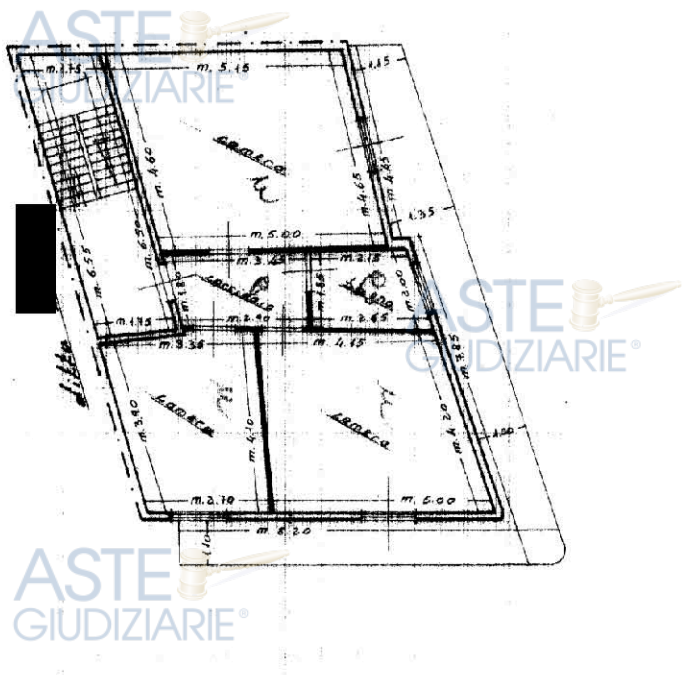
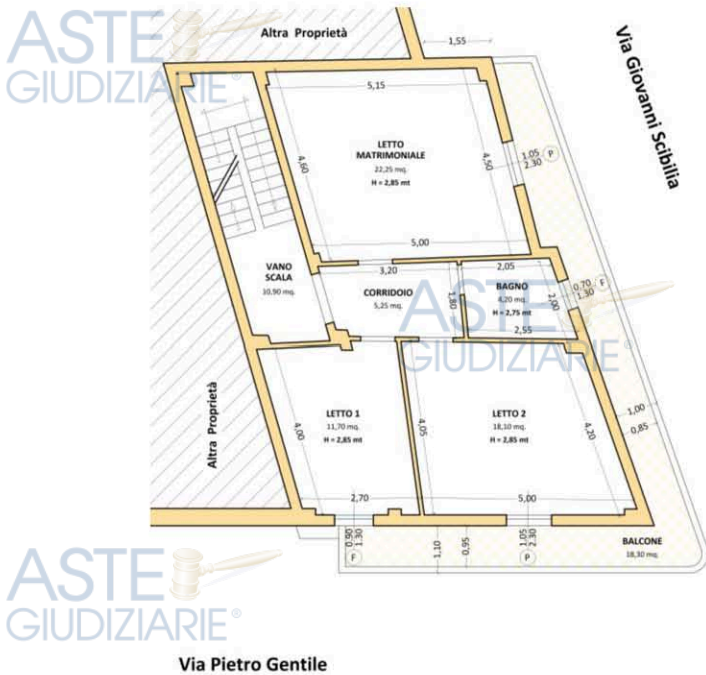
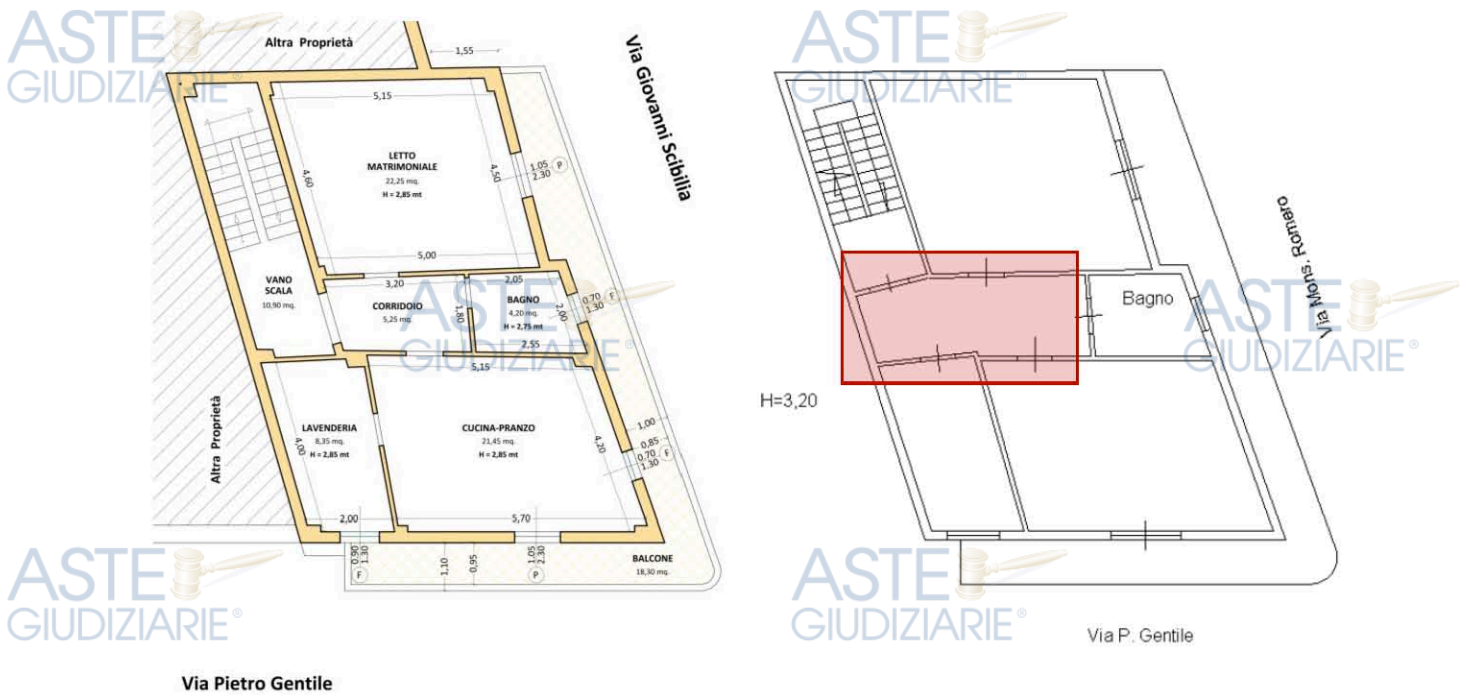
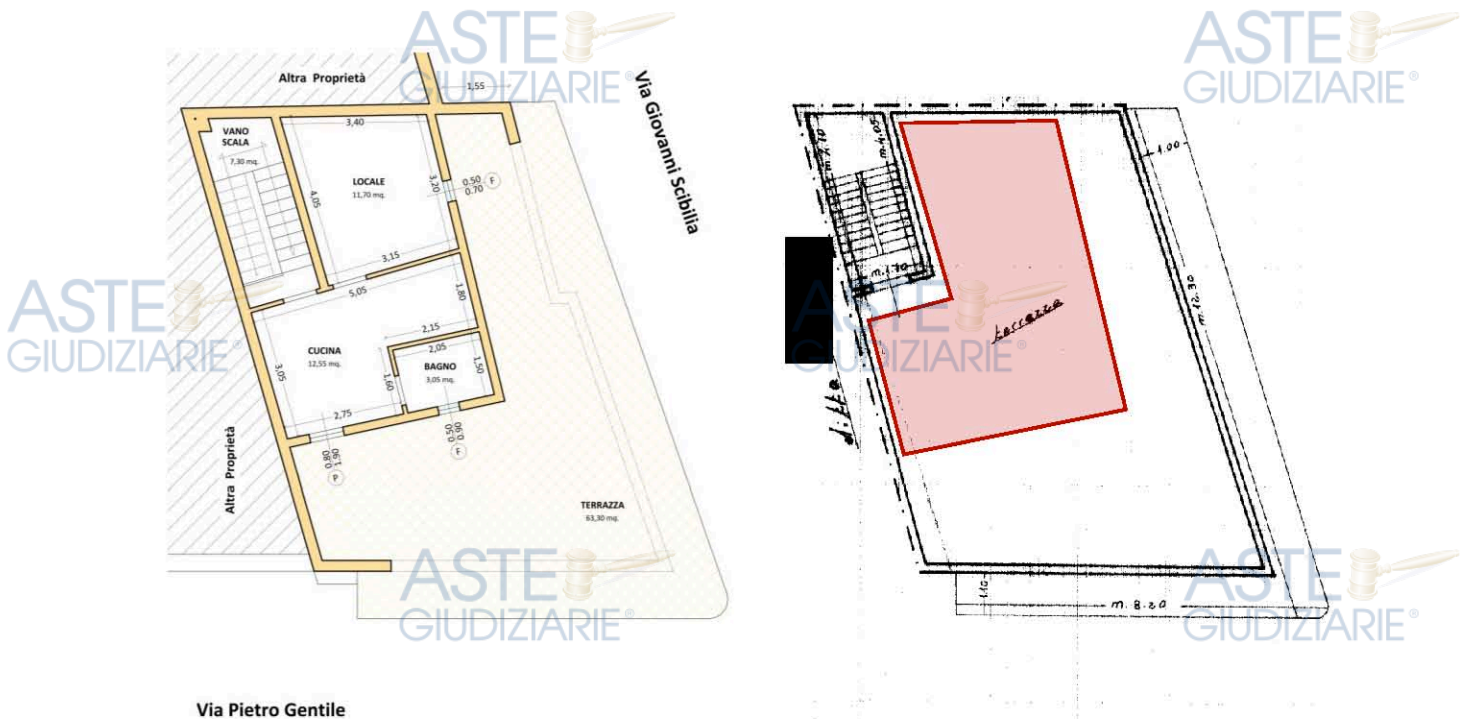


Figura n. 20 : Confronto Planimetria Rilievo e Planimetria Catastale - Sub 2 - PIANO PRIMO



Via Pietro Gentile

Figura n. 21 : Confronto Planimetria Rilievo e Planimetria Catastale - Sub 4 - PIANO SECONDO



Via Pietro Gentile

Figura n. 22 : Confronto Planimetria Rilievo e Planimetria Catastale - Sub 3 - PIANO TERZO

Dal confronto fra le planimetrie catastali, estratte dal sottoscritto dal portale dell'agenzia delle Entrate, e la reale consistenza delle unità immobiliari, per come accertata nel corso del sopralluogo, si rilevano delle **IRREGOLARITÀ CATASTALI** cioè delle **DIFFORMITÀ** (aree evidenziate in **ROSSO**).



Queste **DIFFORMITÀ / IRREGOLARITÀ CATASTALI** possono essere **SANATE**.

Per la determinazione dei costi relativi a eventuali procedimenti per rendere conforme il fabbricato si rimanda al paragrafo **“REGOLARITÀ EDILIZIA”**.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'unità immobiliare identificata dalla **Particella n°219, Sub 1** deriva dall'unità immobiliari identificata dalla **Particella n°3900, Sub 1** subalterno questo soppresso in data 10/12/2014, Pratica n. RG0192313, in atti dal 10/12/2014, per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE. Il Sub 1 della Particella n°3900 era presente nell'impianto meccanografico dal 24/02/2003.

L'unità immobiliare identificata dalla **Particella n°219, Sub 2** deriva dall'unità immobiliari identificata dalla **Particella n°3900, Sub 2** subalterno questo soppresso in data 10/12/2014, Pratica n. RG0192313, in atti dal 10/12/2014, per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE. Il Sub 2 della Particella n°3900 era presente nell'impianto meccanografico dal 10/05/2013.

L'unità immobiliare identificata dalla **Particella n°219, Sub 3** deriva dall'unità immobiliari identificata dalla **Particella n°3900, Sub 4** subalterno questo soppresso in data 10/12/2014, Pratica n. RG0192313, in atti dal 10/12/2014, per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE. Il Sub 4 della Particella n°3900 era presente nell'impianto meccanografico dal 06/12/2007.

L'unità immobiliare identificata dalla **Particella n°219, Sub 4** deriva dall'unità immobiliari identificata dalla **Particella n°3900, Sub 3** subalterno questo soppresso in data 10/12/2014, Pratica n. RG0192313, in atti dal 10/12/2014, per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE. Il Sub 3 della Particella n°3900 era presente nell'impianto meccanografico dal 10/12/2014.

Le unità immobiliare identificate dalla **Particella n°219, Sub 1, 2, 3 e 4** appartenevano tutte per l'intero a:

Le unità immobiliare identificate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del **Comune di VITTORIA** al **Foglio n°221, Particella n°3900, Sub 1, 2, 3 e 4** sono tutte intestate a:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (Persona Fisica), nato a **Xxxxxxxx (XX)** il **XX/XX/XXXX**,
Codice Fiscale **XXX XXX XXXXX XXXXX**, Proprietario per l'intero **1/1**.



**DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'organismo edilizio, oggetto della stima, rientra nella **Zona B3 – "Z.T.O. RESIDENZIALE"** del **P.R.G. del Comune di VITTORIA**; dalla cartografia comunale (PRG) non risultano vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

Con **Atto di Compravendita del 18/04/1977**, Repertorio n°266818, a rogito del Notaio dr. Giambattista Garrasi, Notaio di Vittoria iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Ragusa e Modica, trascritto in data 29/04/1977 al n°5321 del Registro Generale e al n°5107 del Registro Particolare, la proprietà dello stacco di terreno non edificato della superficie di 82,50 mq, sito in Vittoria nell'allora località Testa dell'Acqua, censito al Catasto Terreni al **Foglio n°221, Particelle n°218/r e 219/s** per l'intera quota di proprietà del sig. XXXXXXXXXX Xxxxxxxx, veniva trasferita per intero al sig. XXxxxxxXXXXXXXXXX.



Su tale stacco di terreno, il debitore edificò abusivamente all'inizio degli anni '80 e ne richiese la sanatoria ai sensi della Legge 47/85. La **Concessione Edilizia in Sanatoria n°633** fu rilasciata dal Comune di Vittoria in data **21/12/2007** per un immobile con ingresso dalla Via Pietro Gentile al civico n°5 al cui piano terra si trovava un Garage con annesso WC, Cucina-Pranzo dell'appartamento che, al piano primo, aveva la zona notte con bagno annesso, al piano secondo una abitazione allo stato rustico e al piano terzo un lastrico solare.



*In allegato si riportano i documenti estratti dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria in merito alla **Concessione Edilizia in Sanatoria n°633 del 21/12/2007**.*



L'immobile, la cui prima edificazione è stata realizzata abusivamente e poi regolarizzata con la **Concessione Edilizia in Sanatoria n°633 del 21/12/2007**, presenta delle evidenti irregolarità urbanistiche e catastali come meglio di seguito dettagliate:



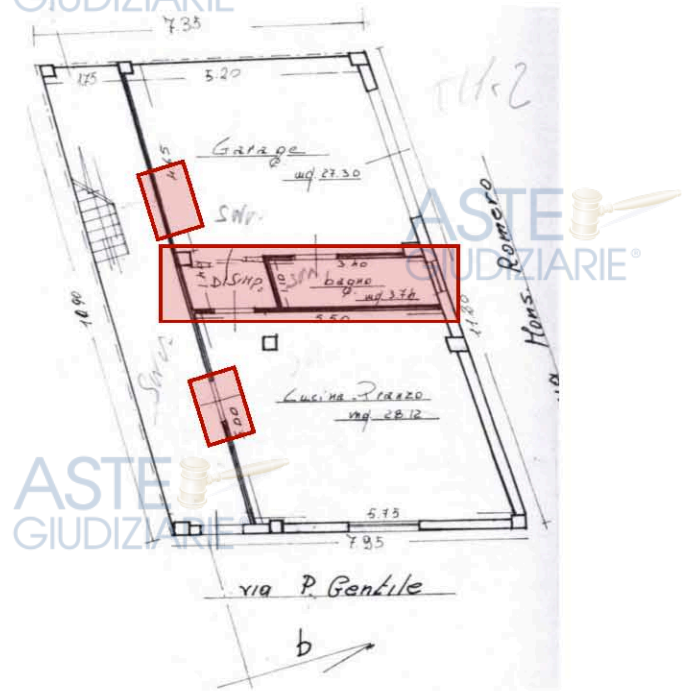
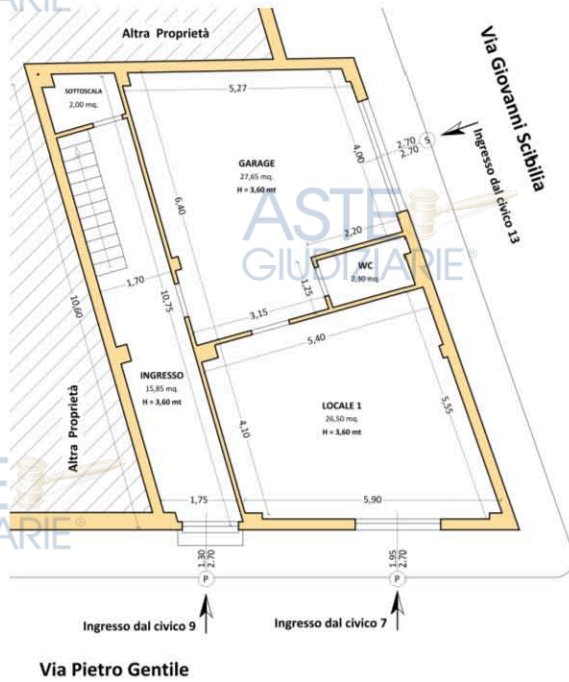


Figura n. 23 : Confronto Pianta Rilievo e Pianta C.E. in Sanatoria n°633/2007 - Sub 1 - PIANO TERRA

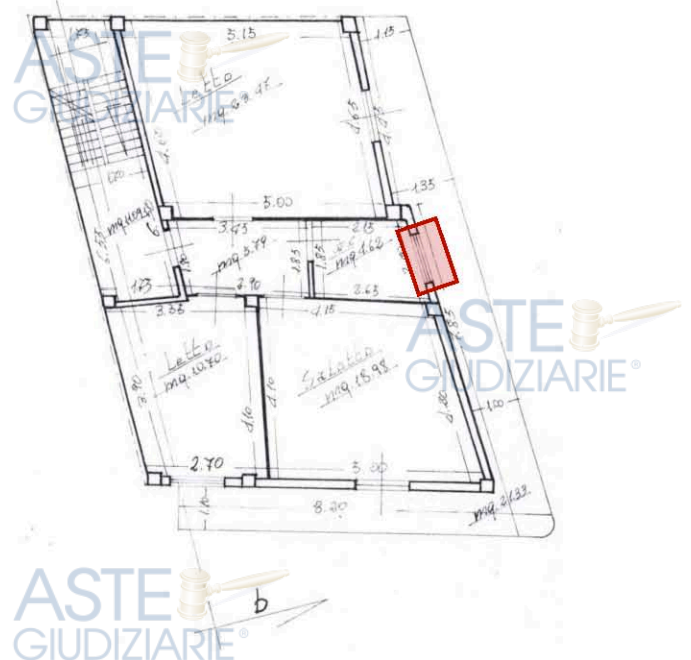
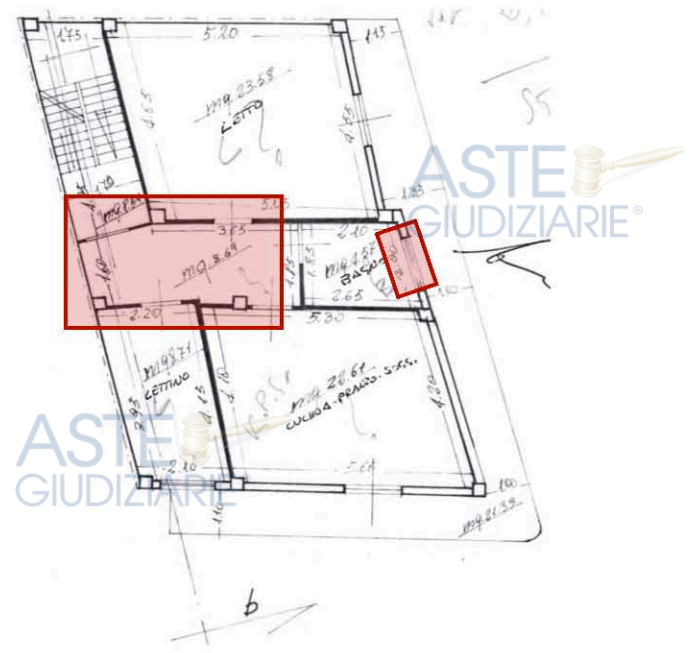
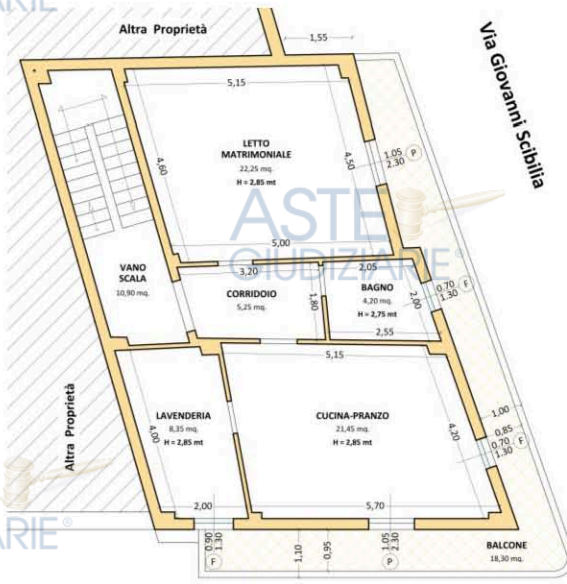
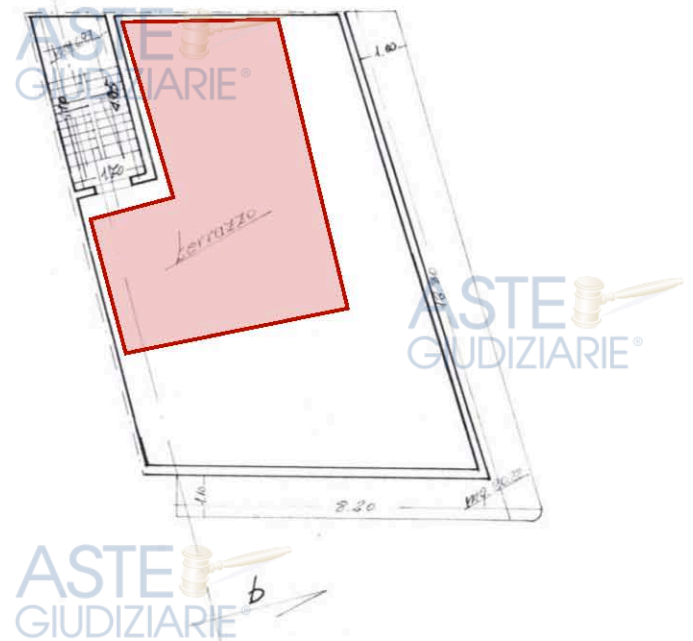


Figura n. 24 : Confronto Pianta Rilievo e Pianta C.E. in Sanatoria n°633/2007 - Sub 2 - PIANO PRIMO



Via Pietro Gentile

Figura n. 25 : Confronto Pianta Rilievo e Pianta C.E. in Sanatoria n°633/2007 - Sub 4 - PIANO SECONDO



Via Pietro Gentile

Figura n. 26 : Confronto Pianta Rilievo e Pianta C.E. in Sanatoria n°633/2007 - Sub 3 - PIANO TERZO

Vedi Figura n°23Irregolarità riscontrate:

- Il "Locale 1" allo stato attuale non è adibito a Cucina-Pranzo.
- Si nota una diversa distribuzione degli spazi interni.
- L'apertura al civico n°7 di Via Pietro Gentile è stata trasformata in un accesso carrabile.
- La superficie del locale garage è comunque notevolmente superiore a quanto risulta dall'accatastamento, circa 56 mq piuttosto dei 30 mq risultanti.

Regolarizzazione Urbanistica

Si dovrà provvedere alla regolarizzazione urbanistica per una diversa distribuzione interna degli ambienti e per la modifica prospettica relativa all'apertura carrabile.

Regolarizzazione Catastale

Sarà necessario correggere la planimetria catastale riportando con esattezza lo stato dei luoghi.

Vedi Figura n°24Irregolarità riscontrate:

- Si nota una diversa dimensione della finestra del Bagno e del Letto 1.

Regolarizzazione Urbanistica

Si dovrà provvedere alla regolarizzazione urbanistica per la modifica prospettica relativa alla finestra del Bagno.

Regolarizzazione Catastale

Sarà necessario correggere la planimetria catastale riportando con esattezza lo stato dei luoghi.

**PIANO SECONDO - Foglio n°221 Part. n°219 - Sub 4 - Cat. A/4****Vedi Figura n°25**Irregolarità riscontrate:

- È stato completato (nella C.E. in San. n°633/2007 il secondo piano era allo stato rustico).
- Si nota una diversa distribuzione degli spazi interni.
- Si nota una diversa dimensione della finestra del Bagno e della Lavanderia.

Regolarizzazione Urbanistica

Si dovrà provvedere alla regolarizzazione urbanistica per il completamento, per una diversa distribuzione interna degli ambienti per la modifica prospettica relativa alla del Bagno.

Regolarizzazione Catastale

Sarà necessario correggere la planimetria catastale riportando con esattezza lo stato dei luoghi.

PIANO TERZO - Foglio n°221 Part. n°219 - Sub 3 - Cat. F/5**Vedi Figura n°26**Irregolarità riscontrate:

- In realtà è stato abusivamente effettuato un ampliamento del torrino scala realizzando un disimpegno, un bagno e una stanza per circa 30 mq. Considerando il volume già edificato che è superiore a quello consentito dal PRG nonché il certificato di idoneità statico redatto a suo tempo e relativo alla struttura realizzata negli anni 80 e non soggetta a modifiche, si considera non sanabile l'ampliamento realizzato nel lastrico solare.

Regolarizzazione Urbanistica

Occorrerà quindi rimuovere l'abuso edilizio con la demolizione e rimozione dei manufatti riportando il tutto allo stato originario della C.E. in Sanitaria n°633/2007.

Regolarizzazione Urbanistica

Per la regolarizzazione urbanistica occorrerà presentare all'UTC un Permesso di Costruire (P.d.C.) in sanatoria, chiedere il calcolo della sanzione amministrativa e procedere al pagamento (stimato in circa **8.500 €** compreso marche da bollo e diritti di segreteria) oltre ad ulteriori **3.500 €** per competenze tecniche relative alla redazione della pratica urbanistica.

Regolarizzazione Catastale

Inoltre sarà necessario correggere le planimetrie catastali, redigere l'elaborato planimetrico e correggere la mappa. Il costo di regolarizzazione catastale si stima in **3.000 €** comprensivo di spese.

Spese per la demolizione

Rimuovere l'abuso edilizio con la demolizione e rimozione dei manufatti e il ripristino delle condizioni autorizzate si stima un costo di circa **4.000 €**.

Pertanto, per la Regolarizzazione Urbanistica e la Regolarizzazione Catastale si stima un costo di circa **19.000 €**, compresi gli oneri sanzionatori e le tutte le spese tecniche necessarie (Comune di Vittoria, Genio Civile, Catasto, ecc.).

19.000 € (diciannove/00 Euro)

Il complesso edilizio ha una tipologia costruttiva e strutturale tipica degli edifici realizzati intorno all'inizio degli anni '80, ovvero struttura portante in Cemento Armato gettata in opera nelle sue componenti verticali (**Pilastr**i) e orizzontali (**Travi**). I **solai** sono realizzati in latero-cemento.

Internamente lo stabile versa in discrete condizioni di conservazione e manutenzione: il locale garage, fuso con un ambiente destinato a cucina-pranzo, è in pessimo stato di manutenzione, con piastrelle rotte e logorate, alcune pareti non intonacate, impianto elettrico visibilmente non a norma, pessime condizioni igieniche generali del locale, privo di agibilità; l'ingresso al Piano Terra e il corpo scala appaiono allo stato rustico, privi di massetto e pavimentazione in ceramica, la pavimentazione esistente nei pianerottoli e nelle scale è costituita da fogli di PVC mentre le pareti appaiono intonacate con sovrastante rasatura; l'unità abitativa appare aver subito negli anni interventi di ristrutturazione e completamento a macchia di leopardo, alcuni ambienti sono stati pavimentati recentemente, altri presentano la pavimentazione dell'epoca di realizzazione, lo stato di ammaloramento dei telai in ferro delle porte interne e le evidenti macchie di umidità presenti all'intradosso di alcuni ambienti evidenziano la necessità di interventi di manutenzione straordinaria volta alla impermeabilizzazione di terrazza e balconi e finitura dei prospetti (oggi con solo intonaco cementizio), gli infissi esterni sono realizzati in ferro e vetro, tipici dell'epoca di realizzazione.

Esternamente lo stabile versa in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, i balconi insistenti sulle pubbliche vie evidenziano problemi di Infiltrazioni e percolazione di acqua piovana che ne hanno danneggiato gli intradossi con pericolo di distacco di calcinacci; il lastrico solare risulta pavimentato e su di esso è stato edificato, per circa 30 mq, una stanza con cucinino, un bagno e una camera con pareti in muratura e copertura in legno e sovrastanti tegole.

La zona è servita da acqua, energia elettrica, pubblica illuminazione, telefoni, acqua, fognatura comunale, parcheggi e tutti i servizi necessari e utili alla permanenza abitativa.

OPERE DI FINITURA

In generale le opere di finitura dell'immobile sono:

- Le **pareti** degli appartamenti sono rifinite con intonaco civile, con idropittura lavabile. Alcune pareti sono rivestite in mattoni in ceramica.
- Gli **Infissi esterni** sono realizzati con telaio monoblocco in alluminio a una o a due ante, e vetrocamera ad un'intercapedine. Le finestre e le porte-finestre inserite nei vari ambienti che caratterizzano l'immobile, rendono tutti i vani luminosi e aerati.
- La **copertura** è in parte realizzata con un'ampia terrazza e in parte con copertura in legno e sovrastanti tegole.
- La **pavimentazione interna** dell'immobile è costituita da piastrelle in ceramica di buona fattura, poste in sequenza lineare e parallela alle pareti, a copertura totale dell'immobile. La pavimentazione del **bagno**, invece, è realizzata con piastrelle in ceramica di buona fattura, poste in sequenza lineare e parallela alle pareti, e gli stessi, nel bagno del Primo Piano, vengono montati come rivestimento delle pareti. Anche il bagno del secondo piano è rivestito da piastrelle in ceramica ma di color chiaro.
- I **servizi igienico-sanitari** presenti nei bagni, sono in porcellana bianca di discreta qualità, nei componenti che riguardano il water e il bidet; il lavabo, sempre in porcellana da appoggio, è inserito in un mobile contenitore e rubinetteria in acciaio cromato. Nel bagno al primo piano è presente una vasca da bagno mentre nel bagno a secondo piano è presente la doccia.
- Le **porte interne** sono in legno di discreta qualità, con telaio fisso e brachettoni in ferro, inserti e serramenti di discreta qualità in ottone.

IMPIANTI TECNOLOGICI

- **Impianto Elettrico:** è realizzato con canalizzazioni sottotraccia, tranne nei locali a Piano terra dove sono stati utilizzate canaline portacavi in PVC poste esternamente alle partizioni e cassette di derivazioni in PVC poste anch'esse esternamente alla muratura.

L'impianto è alimentato dalla rete pubblica di distribuzione con tensione 230/400V.

L'impianto è costituito da due quadri elettrici generali:

- uno posizionato all'ingresso del Piano Terra, alimentato da un contatore ENEL dedicato, a cui fanno capo le linee di alimentazione di tutte le utenze dell'immobile compreso il vano scala.

- l'altro posizionato nel Garage, alimentato da un contatore ENEL dedicato, a cui fanno capo le linee di alimentazione del garage, del WC e del Locale a Piano Terra.

- **Impianto Termico:** La climatizzazione dei locali nel periodo estivo ed invernale è realizzata con l'utilizzo di condizionatori split con motore esterno posizionato in alcuni locali/stanze dell'intero immobile.
- **Impianto Fognario:** è realizzato sottotraccia ed è collegato alla rete comunale.
- **Impianto Idrico:** è realizzato sottotraccia, è dotato di autoclave e serbatoio di accumulo in fibrocemento (vedi figura di seguito riportata) ed è collegato alla rete idrica comunale. Al Piano Terra e al Primo Piano per la produzione di acqua calda sanitaria è presente nel bagno uno Scaldabagno elettrico da 30 litri. Al Secondo Piano per la produzione di acqua calda sanitaria è presente la caldaia posta nel balcone con alimentazione a gas naturale.

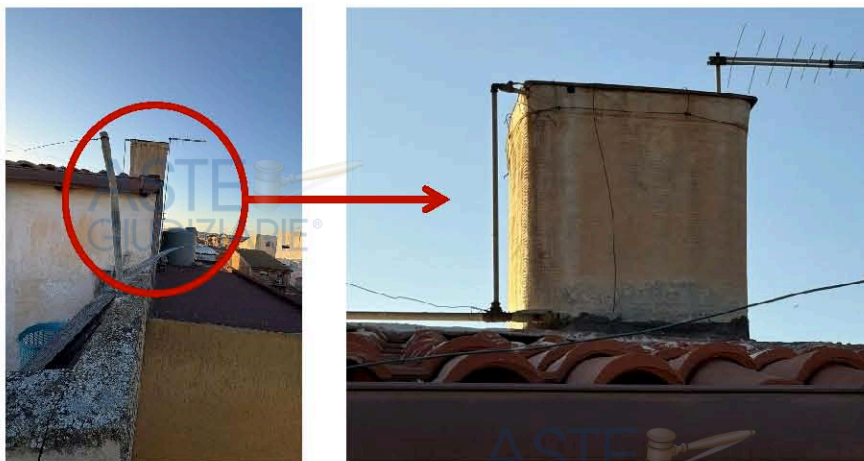


Figura n. 27 e 28 : Serbatoio di accumulo in fibrocemento.



Figura n. 29 : Caldaia 2° Piano



Figura n. 30 : Scaldabagno Piano Terra

Internamente lo stabile versa in discrete condizioni di conservazione e manutenzione: il locale garage, fuso con un ambiente destinato a cucina-pranzo, è in pessimo stato di manutenzione, con piastrelle rotte e logorate, alcune pareti non intonacate, impianto elettrico visibilmente non a norma, pessime condizioni igieniche generali del locale, privo di agibilità; l'ingresso al Piano Terra e il corpo scala appaiono allo stato rustico, privi di massetto e pavimentazione in ceramica, la pavimentazione esistente nei pianerottoli e nelle scale è costituita da fogli di PVC mentre le pareti appaiono intonacate con sovrastante rasatura; l'unità abitativa appare aver subito negli anni interventi di ristrutturazione e completamente a macchia di leopardo, alcuni ambienti sono stati pavimentati recentemente, altri presentano la pavimentazione dell'epoca di realizzazione, lo stato di ammaloramento dei telai in ferro delle porte interne e le evidenti macchie di umidità presenti all'intradosso di alcuni ambienti evidenziano la necessità di interventi di manutenzione straordinaria volta alla impermeabilizzazione di terrazza e balconi e finitura dei prospetti (oggi con solo intonaco cementizio), gli infissi esterni sono realizzati in ferro e vetro, tipici dell'epoca di realizzazione.

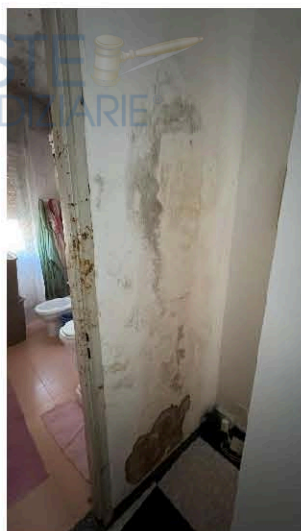
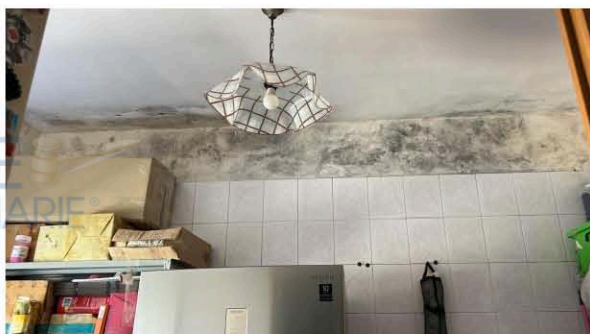


Figura n. 31, 32, 33 e 34 :
Macchie di umidità (2° Piano)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura n. 35 e 36 : Macchie di umidità e fenomeni di infiltrazione di acqua (3° Piano)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura n. 37, 38, 39 e 40 : Pavimentazione pianerottoli e rampe scale costituita da fogli di PVC.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Esternamente lo stabile versa in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, i balconi insistenti sulle pubbliche vie evidenziano problemi di infiltrazioni e percolazione di acqua piovana che ne hanno danneggiato gli intradossi con pericolo di distacco di calcinacci; il lastrico solare risulta pavimentato e su di esso è stato edificato, per circa 30 mq, una stanza con cucinino, un bagno e una camera con pareti in muratura e copertura in legno e sovrastanti tegole.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura n. 41, 42, 43 e 44 : Condizioni sottobalconi.

L'unità immobiliare, nel suo complesso, presenta una struttura portante in cemento armato. Non si ravvisano segni evidenti di dissesti statici in atto, tali da determinare situazione di pregiudizio statico e strutturale. Le condizioni statiche, quindi, del fabbricato nel suo complesso possono essere considerate discrete e le strutture esistenti non presentano particolari imperfezioni (lesioni, cedimenti, ecc.).

Sono necessari interventi urgenti di manutenzione straordinaria.

Lo stato dell'immobile, descritto nella presente relazione, è frutto di osservazioni dirette, non sono stati effettuati saggi o altre prove per verificare le condizioni di funzionalità degli impianti e degli elementi costruttivi non visibili.



STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dal debitore e dal proprio nucleo familiare (moglie e un figlio) e dal nucleo familiare della terza figlia (marito e due figli minori) che abita al secondo piano come si evince dal verbale redatto dal Custode in sede di sopralluogo.



GIUDIZIO DI CONGRUITÀ/INCONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE FISSATO

Non essendoci alcuna relazione contrattuale, non può essere espresso dal sottoscritto alcun giudizio di congruità/incongruità del canone di locazione.



VINCOLI, SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In generale, non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste costituito alcun condominio (trattasi di un'unica unità immobiliare con pertinenze annesse).



PROVENIENZE VENTENNALI DEL BENE

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene a:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** (Persona Fisica)
 - Nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX
 - Codice Fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX
 - Residente a XXXXXXXX (XX) in Xxx XXXXXX XXXXXXX n°X (ex n°X)
 - Proprietario per l'intero 1/1.



In ordine a quanto richiesto nel presente paragrafo, nel ventennio preso in esame, alla data del 08/01/2026 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:



PROVENIENZE

Con **Atto di Compravendita del 18/04/1977**, Repertorio n°266818, a rogito del Notaio dr. Giambattista Garrasi, Notaio di Vittoria iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Ragusa e Modica, trascritto in data 29/04/1977 al n°5321 del Registro Generale e al n°5107 del



Registro Particolare, la proprietà dello stacco di terreno non edificato della superficie di 82,50 mq, sito in Vittoria nell'allora località Testa dell'Acqua, censito al Catasto Terreni al **Foglio n°221, Particelle n°218/r e 219/s** per l'intera quota di proprietà del sig. XXXXXXXXXX Xxxxxxxx, veniva trasferita per intero al sig. XXxxxxxXXXXXXXXXX.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Ragusa effettuate in data 20/01/2026, nel ventennio preso in esame per l'immobile oggetto di stima risultano le seguenti formalità pregiudizievoli, trascrizioni, iscrizioni e Annotazioni che di seguito si elencano in ordine cronologico :

Foglio n°221 Particella n°219 Sub 1, 2, 3 e 4

ISCRIZIONI		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<p>ISCRIZIONE del 18/08/2017 - IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA ai sensi dell'art 77 DPR 602/73, emesso da RISCOSSIONE SICILIA S.p.A., Numero di repertorio 34768/2016 del 17/08/2017 , Iscritto a Ragusa il 18/08/2017, Reg. Gen. n°12217, Reg. Part. n°2037. Capitale: € 44.060,36 - Importo Totale: € 88.120,72 <i>A favore di</i> RISCOSSIONE SICILIA S.p.A. <i>Contro</i> XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</p>	
	TRASCRIZIONI	
	<p>TRASCRIZIONE del 19/01/2018 - Trascrizione derivante da ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, emesso da U.N.E.P. presso il TRIBUNALE DI RAGUSA, Numero di repertorio 4758/2017 del 13/12/2017, Iscritto a Ragusa il 19/01/2025, Reg. Gen. n°927, Reg. Part. n°678. <i>A favore di</i> BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA Soc. Coop. p. A. <i>Contro</i> XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</p>	
	<p>TRASCRIZIONE del 26/02/2025 - Trascrizione derivante da ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO, Numero di repertorio 356 del 12/02/2025, Iscritto a Ragusa il 19/01/2025, Reg. Gen. n°3172, Reg. Part. n°2319. Pignoramento di euro 113.454,98 <i>A favore di</i> POP NPLS 2019 s.r.l. <i>Contro</i> XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</p>	


Foglio n°221 Particella n°3900 Sub 1, 2, 3 e 4

ISCRIZIONI		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	ISCRIZIONE del 07/11/2011 - Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, rogato dal Notaio dr. GUGLIELMINO GIOVANNI, Numero di repertorio 45564/12069 del 04/11/2011, Iscritto a Ragusa il 07/11/2011, Reg. Gen. n°19136, Reg. Part. n° 3534. Capitale: € 110.000,00 - Importo Totale: € 165.000,00 A favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA Soc. Coop. p. A. Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
	TRASCRIZIONI	
	TRASCRIZIONE del 14/01/2008 - Trascrizione derivante da ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA, emesso da DIRIGENTE URBANISTICA COMUNE DI VITTORIA, Numero di repertorio 633 del 21/12/2007, Iscritto a Ragusa il 14/01/2008, Reg. Gen. n°982, Reg. Part. n°644. A favore di COMUNE DI VITTORIA Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
	TRASCRIZIONE del 19/01/2018 - Trascrizione derivante da ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, emesso da U.N.E.P. presso il TRIBUNALE DI RAGUSA, Numero di repertorio 4758/2017 del 13/12/2017, Iscritto a Ragusa il 19/01/2018, Reg. Gen. n°927, Reg. Part. n°678. A favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA Soc. Coop. p. A. Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	

Le ispezioni ipotecarie e le note di trascrizioni, citate in precedenza, vengono riportate in allegato alla presente relazione.


DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE


Lo scrivente è dell'avviso che il bene pignorato dovrà essere venduto in un UNICO LOTTO.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE (APE) E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

Per l'immobile, oggetto di stima, non è stato possibile reperire, perché non presente nella cartella edilizia depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, le seguenti certificazioni:

- Dichiarazione di conformità dell'Impianto Elettrico.
- Dichiarazione di conformità dell'Impianto Termico.





Per quanto riguarda il :



- **Certificato energetico dell'immobile / APE :**

Riguardo l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) per l'unità immobiliare in questione questo non può essere predisposto poiché per la caldaia e per gli impianti di condizionamento installati nei locali, oggetto di pignoramento, non si è in possesso:

- dell'attestazione che l'impianto risulta censito al catasto energetico;

Per cui per procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), occorre prima effettuare la loro verifica e registrazione, che dovrà essere eseguita da un tecnico installatore abilitato. Per cui non essendo questa incombenza ordinata al sottoscritto CTU, dovrà essere autorizzata dal G.E.



6. REPORT FOTOGRAFICO



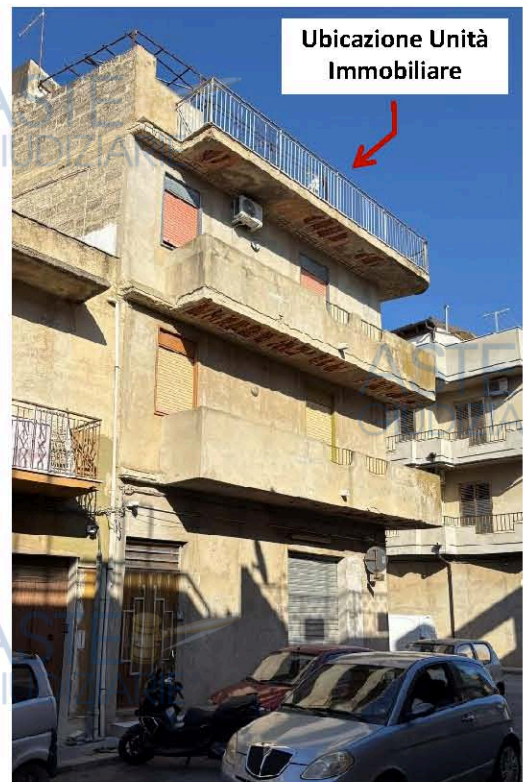
Foto n. 01 : Prospetto Principale su Via Pietro Gentile angolo Via Giovanni Scibilia.



Ubicazione Unità
Immobiliare



Foto n. 02 : Prospetto su Via G. Scibilia.



Ubicazione Unità
Immobiliare



Foto n. 03 : Prospetto su Via P. Gentile.

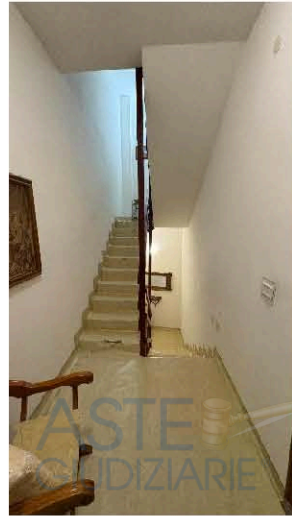
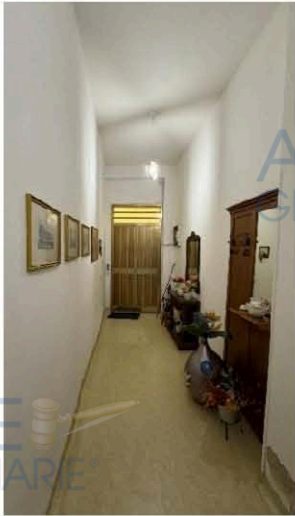


Foto n. 04 e 05 : Ingresso (Piano Terra).

Foto n. 06 e 07 : Vano Scala (1° Piano).



Foto n. 08 : Corridoio (1° Piano).

Foto n. 09 : Letto Matrimoniale (1° Piano).

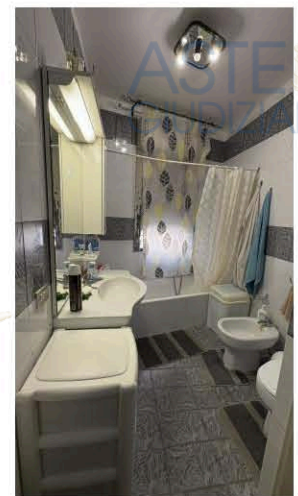


Foto n. 10 : Letto Matrimoniale (1° Piano).

Foto n. 11 : Bagno (1° Piano).

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 12 : Letto 1 (1° Piano).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 13 : Letto 1 (1° Piano).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 14 : Letto 2 (1° Piano).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 15 : Letto 2 (1° Piano).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

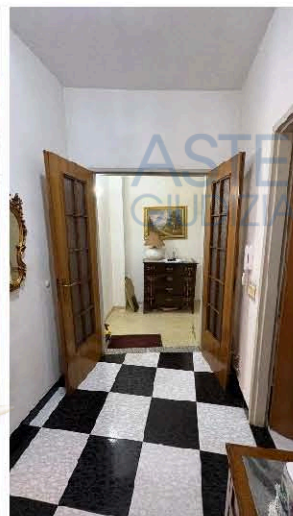
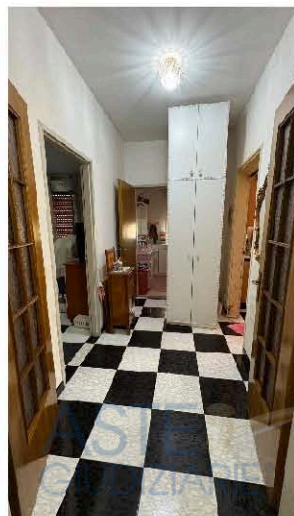
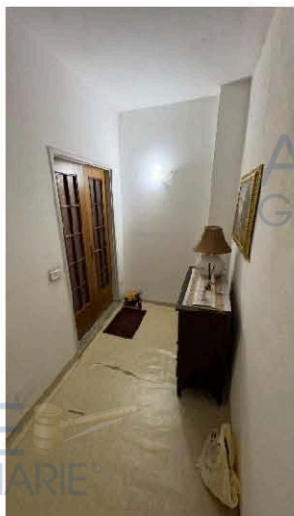


Foto n. 16 e 17 : Vano Scala (2° Piano).

Foto n. 18 e 19 : Corridoio (2° Piano).

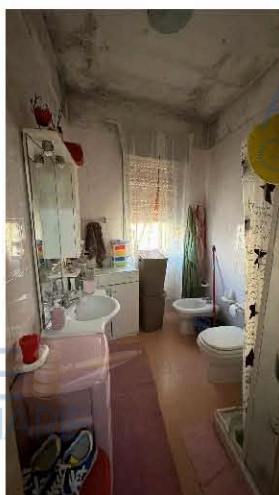


Foto n. 20 : Bagno (2° Piano).

Foto n. 21 : Letto Matrimoniale (2° Piano).



Foto n. 22 : Letto Matrimoniale (2° Piano).

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 23 : Cucina - Pranzo (2° Piano).

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 24 : Cucina - Pranzo (2° Piano).

ASTE
GIUDIZIARIE®

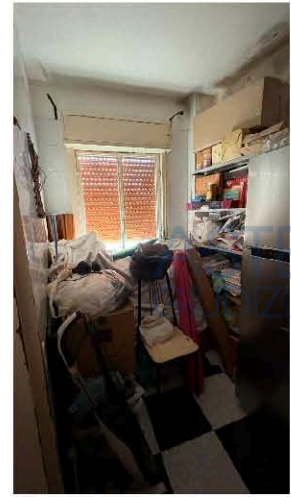


Foto n. 25 : Lavanderia (2° Piano).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

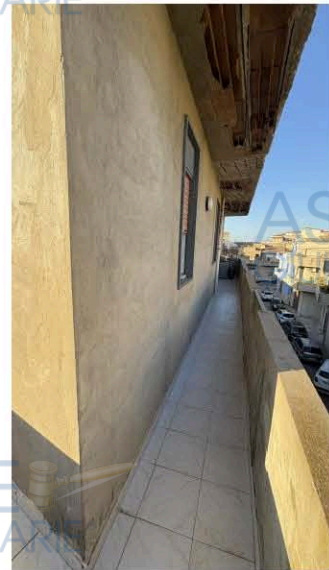
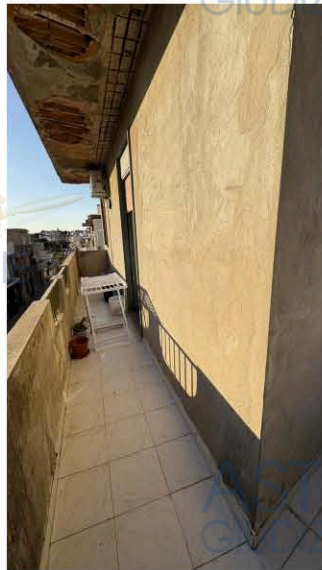


Foto n. 26, 27 e 28 : Balcone (2° Piano).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

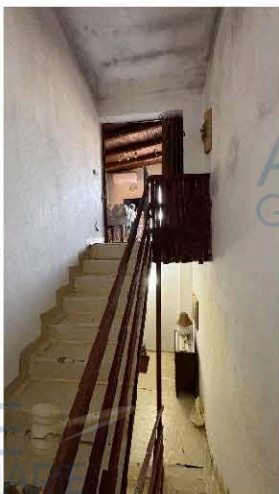


Foto n. 29 : Vano Scala (3° Piano).



Foto n. 30 : Cucina - Pranzo (3° Piano).



Foto n. 31 : Cucina - Pranzo (3° Piano).



Foto n. 32 : Bagno (3° Piano).



Foto n. 33 : Terrazza (3° Piano).



Foto n. 34 : Garage.

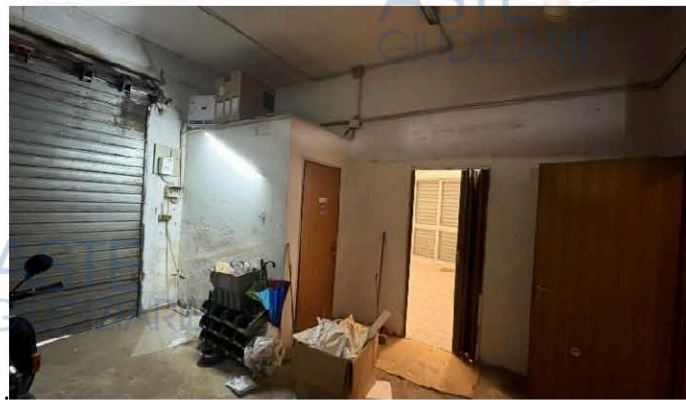


Foto n. 35 : Garage

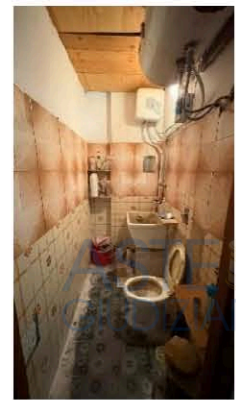


Foto n. 36 : Bagno



Foto n. 37 : Locale a Piano Terra



Foto n. 38 : Locale a Piano Terra

7. VALUTAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

ELEMENTI UTILI PER LA VALUTAZIONE

I dati tecnici utilizzati nella stima che segue (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare, etc) sono stati desunti da verifiche catastali, da accertamenti in ordine a servitù attive o passive, a usufrutti e altri diritti reali, in precedenza riportati, nonché alla regolarità edilizio-urbanistica dell'unità immobiliare stessa. Sono stati, inoltre, eseguiti gli opportuni sopralluoghi in loco e gli accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale.

Si evidenzia che per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima, non si considerano tutti gli arredi, le attrezzature, le apparecchiature, le macchine e i mezzi eventualmente presenti; ovvero, **per la definizione del valore, l'immobile viene considerato sgombro.** Pertanto, i proprietari dell'organismo edilizio al momento di un eventuale trasferimento della proprietà ad altri deve sgombrare i locali da qualsiasi arredo, attrezzature, apparecchiature, macchine e mezzi, lasciando tutti gli arredi, le apparecchiature e le attrezzature necessarie alla funzionalità degli impianti tecnologici a corredo e in dotazione all'unità immobiliare oggetto di stima (impianto elettrico, idrico, termico, fognario, ecc.).

PROCEDIMENTI VALUTATIVI ADOTTATI

La particolare situazione economica che sta investendo tutto il territorio nazionale con un evidente calo di intermediazioni immobiliari e l'altalenante variazione dei prezzi di mercato per gli immobili, rendono complicato e difficoltoso la determinazione di un valore di mercato che poi si riscontri effettivamente al momento della vendita effettiva.

Sotto il profilo estimativo, si constata che il valore dell'unità immobiliare, oggetto di stima, è influenzato sia dalle sue caratteristiche intrinseche, cioè dalla tipologia dell'organismo edilizio, dalle caratteristiche costruttive impiegate, dall'ubicazione del fabbricato stesso, dalla sua versatilità ad essere utilizzato ed usufruito; sia dalle caratteristiche estrinseche, cioè la facile raggiungibilità dalle arterie principali della città, la posizione centrale, ecc..

Pertanto, alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dei seguenti procedimenti estimativi:

- 1) Il Metodo "**Sintetico-Comparativo**" è basato sul raffronto diretto tra il bene in questione e una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di immobili della stessa tipologia, quindi facilmente comparabili tra loro. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale dell'immobile, in quanto farà riferimento, in una prima fase ad una tipologia di immobili di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.
- 2) Metodo per "**Capitalizzazione dei Redditi**", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base a un opportuno saggio di capitalizzazione all'uopo scelto.

METODO "SINTETICO-COMPARATIVO".

Attese le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riportate precedentemente, attraverso una rigorosa indagine sul mercato locale, si è ricercato il valore unitario riferito alla data odierna. Si sono assunte delle informazioni presso operatori economici e costruttori, opportunamente vagliate e riferite a beni aventi medesime caratteristiche e informazioni sulle contrattazioni effettivamente intervenute tra privati in regime di libero mercato e quindi veritiere, per unità immobiliari destinati a **Civile Abitazione**.

In tal modo si sono desunti i valori, previa eliminazione di quelli che risentono di particolari situazioni affettive o ambientali, e i prezzi unitari da applicare alle quantità note nel contesto di una valutazione sintetico-comparativa unica possibile, allo stato attuale, nel settore edilizio per le discrasie che i redditi catastali procurano in rapporto al loro valore di mercato.

Nel contempo è stata effettuata un'ulteriore indagine per verificare l'incidenza dei costi di ristrutturazione su fabbricati simili, in modo da avere una visione più concreta e più aderente alla realtà.

Inoltre, sono state effettuate indagini al fine di accertare la vendibilità dell'unità immobiliare ed è stato constatato che esiste un mercato non molto vivace per la particolare situazione economica che sta investendo tutto il territorio nazionale con un evidente calo di intermediazioni immobiliari e l'altalenante variazione dei prezzi di mercato per gli immobili.

Solo come parametro valutativo si riporta quanto estratto dalla:

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'OMI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

Tale sistema permette di identificare il più probabile valore di mercato per la maggior parte delle tipologie di immobili, tra questa è contemplata la categoria catastale A/4 "Abitazioni di tipo economico". I valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, riporta per il 1° semestre del 2025, per la zona D2 "Periferica/AREE A OVEST E A SUD DEL CENTRO", la seguente valutazione:

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio				
Provincia:	RAGUSA	Comune:	VITTORIA	
Fascia/zona:	Periferica/AREE A OVEST E A SUD DEL CENTRO	Codice di zona:	D2	
Destinazione Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€/mq.)		Superficie
		Min	Max	
Abitazioni Civili	Normale	710	990	Lorda
Abitazioni di tipo economico	Normale	560	830	Lorda
Autorimesse	Normale	270	390	Lorda

INDAGINI DI MERCATO

In base alle indagini effettuate nel **Comune di VITTORIA**, si è riscontrato che i prezzi di mercato applicati nella zona di riferimento sono i seguenti:

- ▶ Il prezzo applicato ad Abitazioni Civili di tipo economico (Tipologia prevalente nella zona di riferimento) non nuovi ma ristrutturati va da **1.100 €/mq** in giù.
- ▶ Il prezzo applicato ad Autorimesse va da **550 €/mq** in giù.

Inoltre si riscontra una:

- ▶ DINAMICITÀ DEL MERCATO --> **MEDIO BASSA**

VALORE DI MERCATO APPLICATO

Per la stima della quotazione di unità immobiliari non nuove (abitazioni, uffici, magazzini, laboratori, ecc.), è necessario applicare un opportuno coefficiente che tiene conto della

vetustà dell'immobile oggetto di stima. I coefficienti da applicare riferiti alla vetustà degli immobili per tutte le destinazioni, sono riportate nella tabella di seguito allegata:

COEFFICIENTI DI VETUSTÀ					
Anno	Coefficiente	Anno	Coefficiente	Anno	Coefficiente
1	0,990	16	0,845	31	0,770
2	0,980	17	0,840	32	0,765
3	0,970	18	0,835	33	0,760
4	0,960	19	0,830	34	0,755
5	0,950	20	0,825	35	0,750
6	0,940	21	0,820	36	0,745
7	0,930	22	0,815	37	0,740
8	0,920	23	0,810	38	0,735
9	0,910	24	0,805	39	0,730
10	0,900	25	0,800	40	0,725
11	0,890	26	0,795	41	0,720
12	0,880	27	0,790	42	0,715
13	0,870	28	0,785	43	0,710
14	0,860	29	0,780	44	0,705
15	0,850	30	0,775	45	0,700

Considerando un valore commerciale determinato in precedenza di:

▶ **Abitazioni Civili** ⇒ **1.100,00 €/mq.**

Applicando un Coeff. di Vetustà pari a **0,830** (2026 - 2007 = 19 anni) ottengo un valore di :

▶ **Abitazioni Civili** ⇒ **1.100,00 €/mq x 0,830 = 915,00 €/mq**

Dal confronto tra i valori di mercato scaturiti dall'indagini di mercato e quelli estratti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, con riferimento a quanto precedentemente esposto in merito alla consistenza, alla destinazione d'uso, alla data di costruzione, ma soprattutto allo stato di conservazione, nonché alle caratteristiche estrinseche e intrinseche dell'unità immobiliare, alla scelta del metodo di stima e in base alle indagini effettuate, si ritiene che il valore più probabile di mercato applicabile per l'unità immobiliare, oggetto di stima, è il seguente:

▶ **Abitazioni Civili** ⇒ **650,00 €/mq**

▶ **Autorimesse** ⇒ **385,00 €/mq**



Per l'unità immobiliare oggetto di stima ottengo:

▶ Abitazioni Civili	⇒	650,00 €/mq x 185 mq =	120.000,00 €/mq
▶ Autorimesse	⇒	385,00 €/mq x 60 mq =	23.000,00 €/mq
▶ Totale	⇒		143.000,00 €/mq
			143.000,00 €

METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.

Il metodo per capitalizzazione del reddito rappresenta il valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti, quindi il valore di mercato coinciderà con il valore di capitalizzazione.

Nel caso in cui non sia possibile formare la scala dei prezzi per assenza o ridotta trasparenza del mercato si ricorre al metodo di capitalizzazione del reddito netto, medio, normale, atteso, ritraibile dal bene.

Questo metodo conduce, pertanto, alla determinazione del valore di capitalizzazione determinabile come rapporto tra il **R** reddito e il saggio **I** di capitalizzazione. In questo metodo assume, quindi, un'importanza fondamentale, la scelta del saggio di capitalizzazione che, generalmente, aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento, pertanto nel caso specifico viene adottato il saggio pari al **3,00 %** per le **Abitazioni Civili** e al **4,00 %** per le **Autorimesse**.

INDAGINI DI MERCATO

Per applicare il metodo della capitalizzazione del reddito producibile si è preliminarmente esperita indagine sulle locazioni degli immobili simili a quelli in oggetto.

In base alle indagini effettuate nel **Comune di VITTORIA**, si è riscontrato che il canone locativo richiesto oscilla tra:

- **Abitazioni Civili** tra 2,50 e 4,00 €/mq al mese.
- **Autorimesse** tra 1,00 e 3,00 €/mq al mese.

Sono come parametro valutativo si riporta quanto estratto dalla:

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'OMI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

Tale sistema permette di identificare il più probabile valore di mercato per la maggior parte delle tipologie di immobili, tra questa è contemplata la categoria catastale A/4 "Abitazioni di tipo economico". I valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, riporta per il 1° semestre del 2025, per la zona D2 "Periferica/AREE A OVEST E A SUD DEL CENTRO", la seguente valutazione:

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio				
Provincia: RAGUSA		Comune: VITTORIA		
Fascia/zona: Periferica/AREE A OVEST E A SUD DEL CENTRO		Codice di zona: D2		
Destinazione Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Locazione (€/mq x mese)		Superficie
		Min	Max	
Abitazioni Civili	Normale	3,20	4,30	Lorda
Abitazioni di tipo economico	Normale	3,10	3,80	Lorda
Autorimesse	Normale	1,30	1,90	Lorda

CANONE LOCATIVO

Si può ritenere che il valore commerciale del canone locativo mensile dell'unità immobiliare oggetto di stima è pari a:

- ▶ **Abitazioni Civili** ⇒ **500,00 € al mese**
- ▶ **Autorimesse** ⇒ **120,00 € al mese**

REDDITO LORDO ANNUO

il reddito lordo annuo risulta essere pari a:

- ▶ **Abitazioni Civili** ⇒ **500,00 € al mese x 12 = 6.000,00 €/anno.**
- ▶ **Autorimesse** ⇒ **120,00 € al mese x 12 = 1.440,00 €/anno.**



REDDITO NORMALE NETTO CAPITALIZZABILE R



Per la determinazione del Reddito normale netto capitalizzabile R percepito dal proprietario viene utilizzata la seguente formula:

$$R_{NA} = R_{LA} - Sp$$

dove R_{NA} è reddito normale annuo, R_{LA} è reddito lordo annuo e Sp sono le spese medie annue ed imposte varie a carico del proprietario.

Per la determinazione delle Spese Sp , calcolate in percentuale al reddito lordo annuo, viene utilizzata la seguente formula:

$$Sp = (Q_{imp} + Q_{st} + Imp. + Sf + I)$$

dove Q_{imp} sono le quote di reintegrazione, ammortamento e manutenzione degli impianti, arredi, macchine ed attrezzature presenti nelle unità immobiliari; Q_{st} sono le quote di ammortamento, manutenzione e assicurazione della struttura; $Imp.$ sono le imposte sul reddito dei fabbricati e tributi vari, Sf è lo sfitto ed eventuali inesigibilità e I sono gli interessi. Si stima che le Spese Sp ammontano a circa il **30%** per le **Abitazioni Civili** e a circa il **25%** per le **Autorimesse** del reddito lordo annuo.

Quindi il reddito normale capitalizzabile R ammonta a:

▶ Abitazioni Civili	⇒	6.000,00 €/anno x (1 - 0,30) = 4.200,00 €/anno
▶ Autorimesse	⇒	1.440,00 €/anno x (1 - 0,25) = 1.080,00 €/anno

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE R

Considerati i fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono sulla determinazione del valore dell'immobile si è ritenuto opportuno adottare un saggio medio di capitalizzazione r pari a **3,00 %** per le **Abitazioni Civili** e a **4,00 %** per le **Autorimesse**. Pertanto si ottiene il valore di mercato dell'immobile considerando la seguente relazione:

$$\text{Abitazioni Civili} \quad V_n = \frac{R_{NA}}{r} = \frac{4.200,00 \text{ €}}{0,030} = \mathbf{140.000,00 \text{ €}}$$

$$\text{Autorimesse} \quad V_n = \frac{R_{NA}}{r} = \frac{1.080,00 \text{ €}}{0,040} = \mathbf{27.000,00 \text{ €}}$$

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, il sottoscritto ha ritenuto opportuno fare una media dei valori ottenuti con i differenti metodi di stima adottati in precedenza, ottenendo così un valore di mercato pari a:

	Metodo di stima		MEDIA (arrotondata)
	Sintetico Comparativo	Capitalizzazione del reddito	
Abitazioni Civili	120.000,00 €	140.000,00 €	130.000,00 €
Autorimesse	23.000,00 €	27.000,00 €	25.000,00 €
Totale	143.000,00 €	167.000,00 €	155.000,00 €

Al valore di mercato così ottenuto è necessario sottrarre i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale descritte, analizzate e stimate in precedenza, e determinate in **€uro 19.000,00**.

Otteniamo così un valore di:

$$155.000,00 \text{ €} - 19.000,00 \text{ €} = 136.000,00 \text{ €}$$

136.000,00 € (centotrentasei mila euro /00)

ABBATTIMENTO FORFETTARIO

Abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore di mercato) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati:

$$136.000,00 \text{ €} \times 0,85 = 115.600,00 \text{ €}$$

115.600,00 € (Centoquindici mila seicento euro /00)



ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA

Poiché secondo l'Art. 1 Comma 8 bis e 8 ter del D.P.R. n. 633 del 26 ottobre 1972 "l'imposta sul valore aggiunto si applica sulle cessioni di beni e le prestazioni di servizi effettuate nell'esercizio di imprese e sulle prestazioni di servizi a imprese effettuate nell'esercizio di arti e professioni", il trasferimento del bene in oggetto NON è soggetto al pagamento dell'IVA.

La vendita NON è soggetta al pagamento dell'I.V.A., in quanto trattasi di bene di proprietà di persone fisiche ovvero del sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.



Elenco degli allegati di seguito riportati:

1. Nomina dell'esperto estimatore, accettazione incarico e giuramento esperto.
2. Rilievo Plano-Altmetrico:
 - a. **Tav. 01 - Pianta Piano Terra**
 - b. **Tav. 02 - Pianta Piano Primo**
 - c. **Tav. 03 - Pianta Piano Secondo**
 - d. **Tav. 04 - Pianta Piano Copertura**
3. Estratto di Mappa Foglio n°221 Particelle n°219.
4. Visure Storiche Foglio n°221 Particelle n°219 Sub 1, 2, 3 e 4 (Fabbricati e Terreno).
5. Visure Storiche Foglio n°221 Particelle n°3900 Sub 1, 2, 3 e 4 (Fabbricati).
6. Planimetrie Catastali Foglio n°221 Particelle n°219 Sub 1, 2, 3 e 4.
7. **Concessione Edilizia in Sanatoria n°633 del 21/12/2007.**
8. Tavola - Concessione Edilizia in Sanatoria n°633 del 21/12/2007
9. Perizia Giurata - Concessione Edilizia in Sanatoria n°633 del 21/12/2007
10. Ispezioni e Trascrizioni Ipotecarie.

9. CONCLUSIONI

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Ritenendo di aver svolto con scrupolo tutto quanto richiestomi in relazione al mandato ricevuto, chiudo la perizia, ringraziando l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione **dott. PIANOFORTE ANTONIO** per la fiducia accordatami e mettendomi a Sua completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Ragusa (RG), 10 gennaio 2026

Consulente Tecnico d'Ufficio
dott. ing. Alessandro INTERLANDI

Ingegnere
ALESSANDRO INTERLANDI
ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI RAGUSA
05.06.2026 15:10:14
GMT+01:00