

Fascicolo: **52-2025 RGE**

Creditore procedente: **OMISSIS**

rappresentato e difeso da:

Debitrice eseguita: **OMISSIS**

rappresentata e difesa da:

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Francesco Rio**

Perito estimatore: **Arch. Anna Fidelio**

Custode: **Dott. Comm. Antonio La Cognata**

RELAZIONE DEL PE LOTTO UNICO

Ispica, 21.10.2025

INDICE:

1. Schema riepilogativo
2. Premessa e incarico
3. Atto di pignoramento e parti in causa
4. Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento
5. Rilievi e accertamenti
6. Descrizione del Lotto unico
7. Intestazione catastale dei beni oggetto di pignoramento
8. Discordanze tra titoli e quote possedute
9. Stato di possesso dei beni
10. Provenienza ventennale
11. Gravami
12. Regolarità catastale
13. Destinazione urbanistica e regolarità edilizia
14. Individuazione del Lotto unico
15. Presumibili costi di APE e CdU
16. Criterio di stima
17. Determinazione del valore del bene Lotto unico
18. Determinazione del valore del canone di locazione Lotto unico
19. Conclusioni
20. Allegati

ANNA FIDELIO Architetto

PAGINA 1 DI 16

1. Schema riepilogativo Lotto unico:

SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Esecuzione 52-2025 RGE – Tribunale di Ragusa Creditore procedente: rappresentato e difeso da: Debitrice esecutata: rappresentata e difesa da: Giudice delle esecuzioni: Dott. Francesco Rio Perito estimatore: Arch. Anna Fidelio Custode: Dott. Antonio La Cognata	
Diritto	piena proprietà
Bene	appartamento al primo piano in condominio
Ubicazione	Comune di Vittoria, Via GB Iacono 55 in Vittoria Coordinate: 36°56'47.2"N 14°31'43.3"E – 36.946451, 14.528697 https://maps.app.goo.gl/a2uPBMhbJisbk2zz9
Titolarità	I beni sono pervenuti alla debitrice esecutata per Decreto di trasferimento immobili del 28.09.2012 Numero di repertorio 2367 Tribunale di Ragusa, trascritto il 25/10/2012 ai numeri 16033 – 11376. Al dante causa i beni erano pervenuti in virtù dell'Atto di donazione del 24.05.1974 repertorio 258906 Notaio in Vittoria, trascritto il 06.08.1974 ai ai numeri 7256/6717
Provenienza ventennale	Ho proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riconstrandone la regolare continuità.
Dati catastali	NCEU, Foglio 211 Vittoria, particella 11211 sub 3 appartamento cat. A3. La planimetrie del fabbricato è conforme allo stato attuale dei luoghi. Non sono dovuti costi per la regolarizzazione catastale.
Lotto	Lotto unico: piena proprietà di un appartamento al primo piano in condominio con ingresso da Via GB Iacono 55 in Vittoria, censito in catasto fabbricati in categoria A/3 – abitazione di tipo economico, al foglio 211 particella 11211 sub 3, con servitù condominiali
Occupazione	Il bene è abitato al momento dell'accesso, non è la residenza della debitrice Ritengo congruo il valore di locazione mensile di 150,00 €/mese
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione prodotta risulta completa.
Irregolarità e abusi	Non ci sono irregolarità catastali evidenti, occorre completare la pratica di regolarità edilizia.
Immobile insanabile	Non ci sono irregolarità evidenti che precludono la richiesta di regolarità edilizia.
Titolarità Urbanistica	Rilasciato il Parere favorevole dalla 3 ^a Commissione per il recupero edilizio nella seduta del 14.11.1995 - verbale 134, limitatamente al piano primo, lato sinistro interno 2. Per ottenere la regolarità edilizia i presunti costi ammontano ad €800,00.
Agibilità/Abitabilità	Non presente
Divisibilità	L'immobile pignorato è posseduto in piena proprietà in regime di separazione legale dei beni. Non è divisibile.
Valore di Mercato	
€. 74.120,00	
Valore di Vendita Forzata	
€62.300,00	
Quota posseduta	
1/1 piena proprietà	
Valore del canone di mercato mensile	
€/mese 150,00	
Valore del canone di mercato annuale	
€/anno 1.800,00	
Vendibilità e motivo	Oggetto di pignoramento è la piena proprietà di un appartamento a piano primo con accesso dal vano scala condominiale bncn. Il bene è posseduto in piena proprietà. è immediatamente vendibile, non necessita divisione endoesecutiva.
Vincoli	Non sono presenti vincoli.
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.
Oneri	Per ottenere la regolarità edilizia i presunti costi ammontano ad €800,00.
APE	Nell'appartamento non sono presenti impianti di riscaldamento e raffrescamento, per cui non sono necessari i libretti di manutenzione d'impianto, secondo l'attuale normativa per la produzione del Certificato APE. Considerata la tipologia di fabbricato è necessario redigere l'APE che produrrà prima dell'effettivo trasferimento di proprietà dell'immobile al presunto costo di € 500,00

continua SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

segue SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	10. ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/2007 - Registro Particolare 2575 Registro Generale 10055 Pubblico ufficiale NUZZO OTTAVIANO ANSELMO Repertorio 50295/9070 del 02/04/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in VITTORIA(RG) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico
	Trascrizioni
	1. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/10/1974 - Registro Particolare 10109 Registro Generale 10920 Pubblico ufficiale PREFETTURA DI RAGUSA Repertorio 12033 del 07/09/1971 ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' Nota disponibile in formato immagine
	2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/02/1975 - Registro Particolare 1545 Registro Generale 1729 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 0 del 09/12/1974 DOMANDA GIUDIZIALE - Nota in formato immagine
	3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/03/1977 - Registro Particolare 2928 Registro Generale 3053 Pubblico ufficiale ARCHIVIO NOTARILE Repertorio 3230 del 17/02/1977 ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO Nota disponibile in formato immagine
	4. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/07/1978 - Registro Particolare 7839 Registro Generale 8430 Pubblico ufficiale PREFETTURA DI RAGUSA Repertorio 3763 del 28/10/1977 ATTO AMMINISTRATIVO - SERVITU' DI ACQUEDOTTO Nota in formato immagine
	5. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 28/07/1978 - Registro Particolare 9126 Registro Generale 9779 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 750 del 03/07/1978 ATTO GIUDIZIARIO - ATTO GIUDIZIARIO Nota in formato immagine
	6. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/02/2001 - Registro Particolare 2221 Registro Generale 2728 Pubblico ufficiale LONGOBARDO GIOVANNI Repertorio 102480 del 14/02/2001 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in VITTORIA(RG) SOGGETTO VENDITORE Nota in formato elettronico
	7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/02/2002 - Registro Particolare 1777 Registro Generale 2114 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 847/214 del 20/11/2000 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in VITTORIA(RG) Nota disponibile in formato elettronico
	8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/02/2002 - Registro Particolare 1778 Registro Generale 2115 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 848/214 del 20/11/2000 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in VITTORIA(RG) Nota disponibile in formato elettronico
	9. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/07/2002 - Registro Particolare 9577 Registro Generale 11824 Pubblico ufficiale LONGOBARDO GIOVANNI Repertorio 104131 del 17/07/2002 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in VITTORIA(RG) SOGGETTO DONANTE Nota disponibile in formato elettronico
	11. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/10/2012 - Registro Particolare 11376 Registro Generale 16033 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2367 del 28/09/2012 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Immobili siti in VITTORIA(RG) Nota disponibile in formato elettronico
	12. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/10/2021 - Registro Particolare 10978 Registro Generale 16342 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2136/2021 del 08/09/2021 ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in VITTORIA(RG) Nota in formato elettronico
	13. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/04/2025 - Registro Particolare 4309 Registro Generale 5805 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 537 del 22/03/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in VITTORIA(RG) Nota disponibile in formato elettronico

SCHEDA IMMOBILE LOTTO UNICO

Descrizione	piena proprietà di un appartamento al primo piano in condominio con ingresso da Via GB Iacono 55 in Vittoria, censito in catasto fabbricati in categoria A/3 – abitazione di tipo economico, al foglio 211 particella 11211 sub 3, con servitù condominiali		
Destinazione d'uso	Appartamento per civile abitazione in condominio		
Descrizione	Superficie mq	Indice	Sup. comm. mq
A3 - appartamento	109	1,0	109
			
Valore di Mercato			€. 74,120,00
Valore di Vendita Forzata			€.62.300,00
Quota posseduta			1/1 piena proprietà
Valore del canone di mercato mensile			€./mese 150,00
Valore del canone di mercato annuale			€./anno 1.800,00



2. Premessa e incarico:

Con decreto di fissazione udienza ex art.569 cpc e nomina dell'esperto estimatore e del custode giudiziario del 21.04.2025; il **G.E. Dott. Carlo Di Cataldo** ha nominato la sottoscritta **Arch. Anna Fidelio** perito estimatore – CTU nella causa di esecuzione immobiliare iscritta al fascicolo **52-2025 RGE** del Tribunale di Ragusa e **Custode giudiziario il Dott. Comm. Antonio La Cognata**.

In data 22.09.2025 il G.E. Dott. Carlo Di Cataldo è stato sostituito dal **G.E. Dott. Francesco Rio**.

3. Atto di pignoramento Lotto unico e parti in causa:

Con Atto di pignoramento notificato il **06.03.2025** l'**Avv.** , legale del creditore procedente , ha notificato alla debitrice esecutata , rappresentata e difesa da: **Avv.** , costituito in giudizio in data 16.09.2025, per il **credito vantato di € 79.844,89** oltre ad interessi e spese.

Estratto dall'Atto di pignoramento:

proprietà 1/1 Appartamento in Vittoria (RG), Via Giambattista Iacono n. 55, Piano 1, riportato in N.C.E.U. al foglio n. 211, part. 11211, sub. 3, categ. A/3 cl. 2, vani 6, superficie catastale 117 mq., R.C. € 276,72.

4. Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento Lotto unico:

Con la Nota di trascrizione del **10.04.2025** presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa al n. 9 della presentazione giornaliera, **Registro generale 5805 e Registro particolare 4309**; è stato trascritto l'Atto di pignoramento della procedura **52-2025**, che comprende 1 Unità negoziale, UN 1 con 1 Immobile; 1 Soggetto a favore e 1 Soggetto contro.

Soggetto a favore:

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà

Soggetto contro:

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà

UN	Imm	Catasto	Ubicazione	Comune	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Cl.
1	1	Fabbricati	Via GB Iacono 55 p 1	Vittoria	211	11211	3	A3	2

5. Rilievi e accertamenti:

In data **21.05.2025** il custode, come da disposizioni del GE, ha inviato la comunicazione inizio operazioni peritali per il **28.05.2025**, con i rilievi presso i beni e redazione del Verbale di accesso in allegato.

Ho verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa la continuità delle trascrizioni, gli estratti di mappa, gli elaborati e le planimetrie catastali, con la visure catastali allegate alla presente.

Con richiesta di accesso ai documenti ai fini amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria del **19.06.2025**, **prot. 40957 del 20.06.2025** ho richiesto la verifica di regolarità edilizia dei fabbricati oggetto di accertamento.

Per i beni oggetto di pignoramento non è necessario la produzione del Certificato di destinazione urbanistica.

Vista la tipologia dei fabbricati oggetto di pignoramento, è necessaria la produzione di Attestati di Prestazione Energetica (APE) e considerata la Circolare del 18.11.2021 – Provvedimento generale in tema di redazione APE – acquisizione CdU, non ho richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica e non ho prodotto l'Attestato di Prestazione Energetica.

Rimango a disposizione per la predisposizione dell'APE solo dopo il versamento del saldo prezzo e prima dell'emissione del decreto di trasferimento (al quale dovrà essere allegata).

Ho elaborato la presente relazione per il lotto unico individuato, oltre l'allegato con gli elaborati planimetrici ed i rilievi con le immagini fotografiche digitali:

⇒ 02 allegati PE lotto unico 52 2025 con **10 Figure e 16 Foto**

Provvederò a depositare la presente relazione e gli elaborati allegati nei termini previsti di 30 giorni entro l'udienza del **17.12.2025**, inviando copia alle parti.

6. Descrizione del Lotto unico:

Ho redatto la presente relazione distinguendo **un lotto unico**, secondo il mandato del G.E., coordinando con le indicazioni del Custode, verificando la proprietà dei beni, secondo le unità negoziali oggetto di pignoramento; accertando eventuali quote possedute in proprietà indivisa anche con soggetti estranei alla procedura, tali da essere immobili autonomi e funzionali così identificati:

Lotto unico: piena proprietà di un appartamento al primo piano in condominio con ingresso da Via GB lacono 55 in Vittoria, censito in catasto fabbricati in categoria A/3 – abitazione di tipo economico, al foglio 211 particella 11211 sub 3, con servitù condominiali.

UN	Imm	Ubicazione	Comune	Foglio	P.la	Sub	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
1	1	Via GB lacono 55 p 1	Vittoria	211	11211	3	A3	2	6 vani	276,72 €

7. Intestazione catastale dei beni oggetto di pignoramento Lotto unico:

Ho richiesto all'Agenzia delle Entrate di Ragusa la Visura storica per immobile, così come riportata nell'allegato: 5 Visura catastale storica.

Dalla verifica è risultato che i beni sono intestati in piena proprietà alla debitrice esecutata, coniugata in regime di separazione dei beni.

La particella 11211 sub 3 al Foglio 211 deriva dalla precedente denominazione, in atti dal 10.08.2006, già censita al Foglio 211 particella 345 sub 3.

8. Discordanze tra titoli e quote possedute tra: Atto di pignoramento, Nota di trascrizione, Catasto e provenienze effettive:

Non ho evidenziato nell'Atto di pignoramento, nella nota di Trascrizione e nella Relazione notarile in atti alcuna discordanza con i titoli di possesso.

9. Stato di possesso dei beni:

I beni oggetto di pignoramento al Lotto unico sono posseduti in piena proprietà dalla debitrice esecutata. Gli immobili non risultano divisibili.

Al momento dell'accesso l'immobile era in uso, ma non risulta la residenza della debitrice esecutata.

10. Provenienza ventennale:

I beni oggetto di pignoramento sono:

Abitazione di tipo economico in Vittoria, **Via GB Iacono 55**, composta da 6 vani e servizi al piano primo con accesso dal vano scala condominiale; riportata al Catasto Fabbricati del Comune di **Vittoria**, al **foglio di mappa 211, particella 11211 sub 3** (ex mappale 345), zona censuaria 1, **categoria A/3**, classe 2, vani 6, piano 1, Rendita catastale €. 276,72.

UN	Imm	Comune	Foglio	P.la	Sub	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
1	1	Vittoria	211	11211	3	A3	2	6 vani	276,72 €

Detto immobile risulta appartenere, per l'intero della piena proprietà, a **Gulino Maria, nata a Vittoria il 04.06.1973, CF GLNMRA73H44M088A**, coniugata in regime di separazione dei beni, in virtù del Decreto di trasferimento immobili del **28.09.2012** Numero di repertorio 2367 Tribunale di Ragusa, trascritto il 25/10/2012 ai numeri 16033 – 11376 da potere di

A la piena proprietà è pervenuta per Atto di donazione del 24/05/1974 repertorio 258906 Notaio in Vittoria, trascritto il 06.08.1974 ai numeri 7256/6717 da potere di

**La situazione catastale, rispetto ai titoli di possesso è aggiornata.
La relazione notarile è completa.**

11. Gravami:

Ho richiesto all'Agenzia delle Entrate l'elenco delle formalità a carico della debitrice eseguita in Allegato 07 Ispezione ipotecaria:

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/10/1974 - Registro Particolare 10109 Registro Generale 10920 Pubblico ufficiale PREFETTURA DI RAGUSA Repertorio 12033 del 07/09/1971 ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/02/1975 - Registro Particolare 1545 Registro Generale 1729 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 0 del 09/12/1974 DOMANDA GIUDIZIALE - DOMANDA GIUDIZIALE Nota disponibile in formato immagine
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/03/1977 - Registro Particolare 2928 Registro Generale 3053 Pubblico ufficiale ARCHIVIO NOTARILE Repertorio 3230 del 17/02/1977 ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO Nota disponibile in formato immagine
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/07/1978 - Registro Particolare 7839 Registro Generale 8430 Pubblico ufficiale PREFETTURA DI RAGUSA Repertorio 3763 del

- 28/10/1977 ATTO AMMINISTRATIVO - SERVITU' DI ACQUEDOTTO Nota disponibile in formato immagine
5. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 28/07/1978 - Registro Particolare 9126 Registro Generale 9779 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 750 del 03/07/1978 ATTO GIUDIZIARIO - ATTO GIUDIZIARIO Nota disponibile in formato immagine
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/02/2001 - Registro Particolare 2221 Registro Generale 2728 Pubblico ufficiale LONGOBARDO GIOVANNI Repertorio 102480 del 14/02/2001 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in VITTORIA(RG) SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/02/2002 - Registro Particolare 1777 Registro Generale 2114 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 847/214 del 20/11/2000 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in VITTORIA(RG) Nota in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/02/2002 - Registro Particolare 1778 Registro Generale 2115 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 848/214 del 20/11/2000 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in VITTORIA(RG) Nota in formato elettronico
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/07/2002 - Registro Particolare 9577 Registro Generale 11824 Pubblico ufficiale LONGOBARDO GIOVANNI Repertorio 104131 del 17/07/2002 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in VITTORIA(RG) SOGGETTO DONANTE Nota disponibile in formato elettronico
10. ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/2007 - Registro Particolare 2575 Registro Generale 10055 Pubblico ufficiale NUZZO OTTAVIANO ANSELMO Repertorio 50295/9070 del 02/04/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in VITTORIA(RG) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico
11. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/10/2012 - Registro Particolare 11376 Registro Generale 16033 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2367 del 28/09/2012 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Immobili siti in VITTORIA(RG) Nota disponibile in formato elettronico
12. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/10/2021 - Registro Particolare 10978 Registro Generale 16342 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2136/2021 del 08/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in VITTORIA(RG) Nota disponibile in formato elettronico
13. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/04/2025 - Registro Particolare 4309 Registro Generale 5805 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 537 del 22/03/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in VITTORIA(RG) Nota disponibile in formato elettronico

12. Regolarità catastale dei beni Lotto unico:

A seguito dell'accesso e delle verifiche presso l'Agenzia delle Entrate, relativamente alla presenza del fabbricato nel Lotto unico, come riportato nelle Figure 4, 5, 6 tra gli allegati planimetrici, ho accertato che, per l'**appartamento a piano primo, con ingresso da Via GB Iacono 55, censito al NCEU Foglio 211 Vittoria, particella 11211 sub 3.**

L'appartamento al sub 3 fa parte del condominio, come da elenco subalterni riportato in Figura 4:

- sub 1 e 8 garage a piano terra;
- sub 3 e 4 appartamenti al piano 1;
- sub 9 e 10 appartamenti al piano terra;
- sub 11 vano scala – bene comune non censibile ai piani terra primo e secondo;
- sub 12 e 13 deposito al piano 2;
- sub 17 bene comune non censibile al piano 2 di pertinenza ai sub 12 13 20 21;
- sub 18 19 20 21 lastrico solare al piano 2;
- sub 22 appartamento al piano 2.

In atti è presente in atti l'**elaborato planimetrico**, con la dimostrazione grafica dei subalterni, riportato in Figura 5, Protocollo RG0041575 del 11.06.2024.

La planimetria catastale riportata in Figura 6, redatta dal Geom. , del 27.02.1984, in allegato alla presente, è conforme allo stato attuale dei luoghi.

Non sono dovuti costi per la regolarizzazione catastale del Lotto unico.

13. Destinazione urbanistica e regolarità edilizia:

Come da Circolare – Provvedimento generale in tema di redazione APE – acquisizione CdU del 18.11.2021, non ho richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica poiché non sono presenti terreni tra i beni oggetto di pignoramento.

Con richiesta di accesso ai documenti ai fini amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria del **19.06.2025, prot. 40957 del 20.06.2025** ho richiesto la verifica di regolarità edilizia dei fabbricati oggetto di accertamento.

Per fabbricato presente al Lotto unico è stata richiesta la Pratica condono edilizio n. 3530 Protocollo 40177/86 del 01.09.1986 relativa al fabbricato in Vittoria Via Giambattista Iacono 55 piano 1 Foglio 211 particella 349 sub 3, già intestato a:

– oggi censito a Foglio 211 particella 11211 sub 3 ed intestato alla debitrice esecutata.

Dalla verifica presso l'UTC di Vittoria risulta il rilascio del Parere favorevole, in allegato alla presente, rilasciato dalla 3^a Commissione per il recupero edilizio nella seduta del 14.11.1995 - verbale 134, limitatamente al piano primo, lato sinistro interno 2, ovvero il bene oggetto della presente procedura.

Per ottenere la regolarità edilizia l'Ente mi ha comunicato che sono stati pagati gli oneri e le oblazioni, occorre completare la pratica con la domanda di voltura al proprietario attuale, effettuare il versamento per gli abusi, dichiarare il regime di proprietà e versare gli oneri per il rilascio della CE, oltre le spese tecniche.

Dal conteggio effettuato, **per ottenere la regolarità edilizia i presunti costi ammontano ad € 800,00.**

ANNA FIDELIO Architetto

PAGINA 11 DI 16

14. Individuazione del Lotto unico:

I beni oggetto di pignoramento al Lotto unico sono censiti al Foglio 211 particella 11211 (Figura 1), situati al centro del Comune di Vittoria (Figura 2), nel quadrivio tra Via GB Iacono, Via Duca D'Aosta, Via Cristoforo Colombo, Via Cacciatori delle Alpi. Figure 1, 2, 3, 7. Foto 1.

Il fabbricato è un condominio a tre piani fuori terra con garage ed appartamenti accessibili dal vano scala comune (sub 11). Figure 4, 5. Foto 2

Oggetto del presente pignoramento è l'appartamento sub 3 al piano primo ubicato ad angolo tra la Via GB Iacono e la Via Duca D'Aosta. Figure 7, 8.

Coordinate Lotto unico

36°56'47.2"N 14°31'43.3"E – 36.946451, 14.528697

<https://maps.app.goo.gl/a2uPBMhbJisbK2zz9>

Dal vano scala condominiale (sub 11 – Foto 2, Figura 8 e 9) si accede al corridoio d'ingresso (Foto 3) che collega la cucina (Foto 4) con lavanderia, ripostiglio e cavedio (Foto 5 e 6).

Dal corridoio si accede al bagno (Foto 13) alla stanza da letto con letti singoli (Foto 7 e 8) al salotto (Foto 9 e 10) alla stanza da letto matrimoniale (Foto 11 e 12) ed al soggiorno (Foto 14, 15 e 16).

La superficie netta utile dell'appartamento al piano terra è pari a 93,53 mq, oltre il cavedio ed i balconi. Figura 9.

Descrizione	Superficie mq
Corridoio ingresso	10,71
Cucina	3,84
Lavanderia	3,62
Bagno	5,53
Letto singoli	13,41
Salotto	23,53
Letto matrimoniale	17,64
Soggiorno	15,25
S.N.U. TOTALE mq	93,53

La superficie lorda edificata dell'appartamento al piano primo, particella 11211 sub 3 è di 109 mq. Figura 10.

La struttura portante del fabbricato è con pilastri e travi in cemento armato e con muri portanti in blocchi di arenaria, le pareti di tamponamento sono in forati laterizi, con intonaco e rifiniti a ducotone. L'impianto elettrico e l'impianto idraulico sono sottotraccia. Gli infissi sono in legno con ante oscuranti. Le porte sono in legno tamburato. Non sono presenti impianti di riscaldamento e raffrescamento. Le rifiniture sono vetuste con pavimentazione che presenta parziali rigonfiamenti.

15. Presumibili costi di APE e CdU:

La certificazione energetica si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'articolo 3, del DPR 26 agosto 1993, n. 412. Sono esclusi dalla redazione dell'APE fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non utilizzabili.

Nell'appartamento non sono presenti impianti di riscaldamento e raffrescamento, per cui non sono necessari i libretti di manutenzione d'impianto, secondo l'attuale normativa per la produzione del Certificato APE.

Considerata la tipologia di fabbricato, è necessario redigere l'APE - dell'Attestato di Prestazione Energetica al presumibile costo di €500,00.

Non sono dovuti costi per la produzione del Certificato di destinazione Urbanistica - CdU.

16. Criterio di stima Lotto unico:

Per la valutazione che segue, ho fatto riferimento al mercato immobiliare di Vittoria, con particolare riferimento a quello edilizio.

Riporto quanto considerato dai valori espressi dall'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI, i beni al **Lotto unico** rientrano nel territorio del Comune di **Vittoria** nella Fascia/zona: **Periferica / Aree a ovest e a sud del centro**, Codice zona **D2**, Microzona 0; Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**; Destinazione: **residenziale**; che per l'**anno 2025, semestre 1**; ha determinato congruo secondo lo stato conservativo normale; valore di mercato riferito alla superficie lorda edificata, i parametri congrui:

- per abitazioni civili da **710,00 €/mq** fino a **990,00 €/mq**;
- per abitazioni di tipo economico da **560,00 €/mq** fino a **830,00 €/mq**;
- per autorimesse da **270,00 €/mq** fino a **390,00 €/mq**;
- per box da **280,00 €/mq** fino a **410,00 €/mq**;
- per magazzini da **290,00 €/mq** fino a **435,00 €/mq**;
- per negozi da **680,00 €/mq** fino a **1200,00 €/mq**;
- per laboratori da **320,00 €/mq** fino a **490,00 €/mq**;
- per uffici da **680,00 €/mq** fino a **980,00 €/mq**.

Per il mercato immobiliare di compravendita il valore dei fabbricati con caratteristiche simili, comprese le dimensioni e le rifiniture, varia da **590,00 €/mq** fino a **720,00 €/mq** per gli appartamenti.

In quanto alla locazione l'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI, ha determinato congruo secondo lo stato conservativo normale; valore di mercato riferito alla superficie lorda edificata, i parametri congrui:

- per abitazioni civili da **3,20 €/mq/mese** fino a **4,30 €/mq/mese**;
- per abitazioni di tipo economico da **3,10 €/mq/mese** fino a **3,80 €/mq/mese**;
- per autorimesse da **1,30 €/mq/mese** fino a **1,90 €/mq/mese**;
- per box da **1,40 €/mq/mese** fino a **2,00 €/mq/mese**;
- per magazzini da **1,40 €/mq/mese** fino a **2,00 €/mq/mese**;
- per negozi da **3,90 €/mq/mese** fino a **6,60 €/mq/mese**;
- per laboratori da **1,60 €/mq/mese** fino a **2,40 €/mq/mese**;
- per uffici da **3,40 €/mq/mese** fino a **5,00 €/mq/mese**.

17. Determinazione del valore del bene Lotto unico:

La superficie rilevata dei beni posseduti in piena proprietà è così distinta:

- **appartamento** al piano primo Foglio 211 particella 11211 sub 3 **mq 109**

Rilevata l'ubicazione dei beni nel centro urbano del Comune di Vittoria, lo stato di manutenzione e le servitù attive, ritengo congruo il valore di **680,00 €/mq per l'appartamento al piano primo**.

Il valore di stima è pertanto pari a €74.120,00.

Non sono dovuti costi per la regolarità catastale

Per ottenere la regolarità edilizia i costi da sostenere sono pari a €800,00.

I presumibili costi per la produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica – **APE sono quantificati in €. 500,00.**

Non sono dovuti costi per la produzione del Certificato di destinazione Urbanistica – CdU.

Secondo le disposizioni del GE, considerando che non ci sono irregolarità edilizie e catastali, occorre tenere conto dell'abbattimento forfettario del 15% dovuto all'esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, il **valore di vendita del Lotto unico, è pari a €62.300,00**, derivante dall'arrotondamento del calcolo, come riportato nel seguente riepilogo:

Descrizione	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Appartamento	109,00	680,00 €	74.120,00 €
Valore di stima			74.120,00 €
Costi accatastamento			- €
Costi regolarità edilizia			800,00 €
Netto valore del lotto			73.320,00 €
Abbattimento valore del 15%			10.998,00 €
arrotondamento			22,00 €
Valore del lotto unico			62.300,00 €

18. Determinazione del valore del canone di locazione bene Lotto unico:

Rilevata la superficie dei beni e considerando i parametri che l'Agenzia delle Entrate determina per la congruità relativa alla locazione dei fabbricati, rilevate le superfici, lo stato di manutenzione, le servitù attive e passive, ritengo congruo il **valore di canone mensile per locazione di 150,00 €/mese, pari a 1.800,00 €/anno**, come riportato nel seguente riepilogo:

Descrizione	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Appartamento	109,00	1,40 €	152,60 €
Valore di stima			152,60 €
arrotondamento			2,60 €
Valore locazione mensile lotto unico			150,00 €
Valore locazione annuo lotto unico			1.800,00 €

Con Istanza n.3 del 17.09.2025 e ripetuta Istanza n.4 del 27.09.2025 il legale della debitrice esecutata ha chiesto al GE: *previo versamento della somma di euro 150,00 mensili ,venga autorizzata ad abitare l' immobile pignorato.*

Con biglietto di cancelleria del 01.10.2025 il GE Dott. Di Cataldo ha disposto: *letta l'istanza, si autorizza la stipula di precario risolutivamente condizionato all'aggiudicazione.*

19. Conclusioni:

Nella relazione ho individuato **un lotto unico**, riporto nella tabella l'ubicazione, la tipologia, la piena proprietà soggetta ad esecuzione immobiliare; il valore di stima; il valore deprezzato; il valore del lotto decurtato dei costi da sostenere per ottenere le regolarità catastali e edilizie, compreso l'abbattimento forfettario del 15% dovuto all'esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.

I beni sono stati valutati nello stato in cui si trovano:

Lotto unico: piena proprietà di un appartamento al primo piano in condominio con ingresso da Via GB lacono 55 in Vittoria, censito in catasto fabbricati in categoria A/3 – abitazione di tipo economico, al foglio 211 particella 11211 sub 3, con servitù condominiali.

Lotto	Ubicazione Foglio catastale	Valore di stima	Valore di vendita	Valore di locazione €/mese	Quota possesso pignorata
Unico	Appartamento A3	74,120,00 €	62.300,00 €	150,00 €	1/1 piena proprietà

I presumibili costi per la produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica – **APE sono quantificati in € 500,00.**

Non sono dovuti costi per la produzione del Certificato di destinazione Urbanistica – CdU.

20. Allegati:

Fanno parte integrante della presente relazione di stima del Lotto unico gli allegati, che deposito nel PCT secondo quanto previsto nelle Specifiche tecniche:

- 01 relazione PE lotto unico 52 2025
- 02 allegati PE lotto unico 52 2025
- 03 relazione senza dati sensibili PE lotto unico 52 2025
- 04 allegati senza dati sensibili PE lotto unico 52 2025
- 05 visura catastale storica
- 06 planimetria catastale
- 07 Ispezione ipotecaria
- 08 parere edilizio
- 09 Verbale accesso PE 52 2025

Ispica, 21.10.2025

IL PE

Architetto Anna Fidelio

ANNA FIDELIO Architetto

PAGINA 16 DI 16