
TRIBUNALE DI RAGUSA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. La Ferla Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 66/2024 del R.G.E.

contro

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Colonnello Vito Andrea Iannizzotto (ex stradale Forcone) n.114, piano 2.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Vittoria (RG) - Via Arditi del Popolo n°1 Piano terra,.....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Colonnello Vito Andrea Iannizzotto (ex stradale Forcone) n.114, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Vittoria (RG) - Via Arditi del Popolo n°1 Piano terra, piano terra	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Colonnello Vito Andrea Iannizzotto (ex stradale Forcone) n.114, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Vittoria (RG) - Via Arditi del Popolo n°1 Piano terra, piano terra	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Colonnello Vito Andrea Iannizzotto (ex stradale Forcone) n.114, piano 2.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Vittoria (RG) - Via Arditi del Popolo n°1 Piano terra, piano terra	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Colonnello Vito Andrea Iannizzotto (ex stradale Forcone) n.114, piano 2.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Vittoria (RG) - Via Arditi del Popolo n°1 Piano terra, piano terra	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Colonnello Vito Andrea Iannizzotto (ex stradale Forcone) n.114, piano 2.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Vittoria (RG) - Via Arditi del Popolo n°1 Piano terra, piano terra	10
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Colonnello Vito Andrea Iannizzotto (ex stradale Forcone) n.114, piano 2.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Vittoria (RG) - Via Arditi del Popolo n°1 Piano terra, piano terra	12
Precisioni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Colonnello Vito Andrea Iannizzotto (ex stradale Forcone) n.114, piano 2.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Vittoria (RG) - Via Arditi del Popolo n°1 Piano terra, piano terra	13



Patti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Colonnello Vito Andrea Iannizzotto (ex stradale Forcone) n.114, piano 2.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Vittoria (RG) - Via Arditi del Popolo n°1 Piano terra, piano terra.....	13
Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Colonnello Vito Andrea Iannizzotto (ex stradale Forcone) n.114, piano 2.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Vittoria (RG) - Via Arditi del Popolo n°1 Piano terra, piano terra.....	13
Parti Comuni	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Colonnello Vito Andrea Iannizzotto (ex stradale Forcone) n.114, piano 2.....	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Vittoria (RG) - Via Arditi del Popolo n°1 Piano terra, piano terra.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Colonnello Vito Andrea Iannizzotto (ex stradale Forcone) n.114, piano 2.....	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Vittoria (RG) - Via Arditi del Popolo n°1 Piano terra, piano terra.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Colonnello Vito Andrea Iannizzotto (ex stradale Forcone) n.114, piano 2.....	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Vittoria (RG) - Via Arditi del Popolo n°1 Piano terra, piano terra.....	15
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Colonnello Vito Andrea Iannizzotto (ex stradale Forcone) n.114, piano 2.....	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Vittoria (RG) - Via Arditi del Popolo n°1 Piano terra, piano terra.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Colonnello Vito Andrea Iannizzotto (ex stradale Forcone) n.114, piano 2.....	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Vittoria (RG) - Via Arditi del Popolo n°1 Piano terra, piano terra.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Colonnello Vito Andrea Iannizzotto (ex stradale Forcone) n.114, piano 2.....	20
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Colonnello Vito Andrea Iannizzotto (ex stradale Forcone) n.114, piano 2.....	20
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Vittoria (RG) - Via Arditi del Popolo n°1 Piano terra, piano terra.....	20
Regolarità edilizia	21



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Colonnello Vito Andrea Iannizzotto (ex stradale Forcone) n.114, piano 2.....	21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Vittoria (RG) - Via Arditì del Popolo n°1 Piano terra, piano terra.....	21
Vincoli od oneri condominiali	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Colonnello Vito Andrea Iannizzotto (ex stradale Forcone) n.114, piano 2.....	22
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Vittoria (RG) - Via Arditì del Popolo n°1 Piano terra, piano terra.....	23
Stima / Formazione lotti.....	23
Riserve e particolarità da segnalare.....	26
Riepilogo bando d'asta	28
Lotto 1	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 66/2024 del R.G.E.....	29
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 53.975,00	29



All'udienza del 08/10/2024, il sottoscritto ..., con studio in Via SS. Salvatore, 234 - 97100 - Ragusa (RG), email massimo.laferla@gmail.com, PEC massimo.laferla@archiworldpec.it, Tel. 339 3542234, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Colonnello Vito Andrea Iannizzotto (ex stradale Forcone) n.114, piano 2 (Coord. Geografiche: 36.95974, 14.53718)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Vittoria (RG) - Via Arditi del Popolo n°1 Piano terra, piano terra (Coord. Geografiche: 36.95974, 14.53718)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA COLONNELLO VITO ANDREA IANNIZZOTTO (EX STRADALE FORCONE) N.114, PIANO 2

Oggetto del pignoramento, come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare con Repertorio 497 del 14/03/2024, trascritto il 20/03/2024 (Registro particolare 3382 Registro Generale 4912) presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ragusa, è l'immobile facente parte dell'edificio residenziale sito in Vittoria (RG), via Colonnello Vito Andrea Iannizzotto (ex stradale Forcone), avente accesso pedonale al n.114 e precisamente:

- appartamento sito al piano secondo di un condominio di tre piani fuori terra; composto da un piccolo ingresso/disimpegno, un bagno, una camera da letto matrimoniale, un soggiorno e una cucina e un balcone.

Il bene immobile oggetto di pignoramento è all'attualità di proprietà del SIG..... per la quota di 1/1. Trattasi pertanto di una unità immobiliare adibita ad uso civile abitazione, con caratteristiche costruttive e tipologiche di edilizia civile del tipo condominiale, con accesso ai vari piani tramite scala condominiale.

Il fabbricato in oggetto si trova in un tessuto di fabbricati prevalentemente a destinazione residenziale, e' un'area a media densità abitativa con ottima dotazione di servizi nelle immediate vicinanze (supermercati, farmacie, scuola) e una discreta dotazione di parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA ARDITI DEL POPOLO N°1
PIANO TERRA, PIANO TERRA**

Oggetto del pignoramento, come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare con Repertorio 497 del 14/03/2024, trascritto il 20/03/2024 (Registro particolare 3382 Registro Generale 4912) presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ragusa, è l'immobile facente parte dell'edificio residenziale sito in Vittoria (RG), via Colonnello Vito Andrea Iannizzotto (ex stradale Forcone), avente accesso pedonale al n.114 e accesso carrabile dalla via Arditì del popolo n.1 precisamente:

- posto auto all'interno del garage condominiale.

Il bene immobile oggetto di pignoramento è all'attualità di proprietà del SIG..... per la quota di 1/1.

Trattasi pertanto di un posto auto all'interno del garage condominiale con accesso carrabile dalla via Arditì del Popolo n.1, posto a piano terra.

Il fabbricato in oggetto si trova in un tessuto di fabbricati prevalentemente a destinazione residenziale, e' un'area a media densità abitativa con ottima dotazione di servizi nelle immediate vicinanze (supermercati, farmacie, scuola) e una discreta dotazione di parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Colonnello Vito Andrea Iannizzotto (ex stradale Forcone) n.114, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Vittoria (RG) - Via Arditì del Popolo n°1 Piano terra, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA COLONNELLO VITO ANDREA IANNIZZOTTO (EX STRADALE FORCONE) N.114, PIANO 2

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si e' proceduto a verificare nel ventennio precedente la completezza della documentazione ex art. 567.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA ARDITI DEL POPOLO N°1 PIANO TERRA,
PIANO TERRA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si e' proceduto a verificare nel ventennio precedente la completezza della documentazione ex art. 567.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA COLONNELLO VITO ANDREA
IANNIZZOTTO (EX STRADALE FORCONE) N.114, PIANO 2

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)

[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

Il sig. in sede di sopralluogo dichiarava di non essere coniugato.

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1) ,C.F.: .

[REDACTED]

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA ARDITI DEL POPOLO N°1 PIANO TERRA,
PIANO TERRA

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)

[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

Il sig. in sede di sopralluogo dichiarava di non essere coniugato.

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

C.F.: .

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA COLONNELLO VITO ANDREA IANNIZZOTTO (EX STRADALE FORCONE) N.114, PIANO 2

Appartamento per civile abitazione oggetto di pignoramento, distinto come bene n°1, posto al piano secondo in elevazione di un edificio del tipo condominiale di tre piani fuori terra, ha ingresso condominiale da via Andrea Iannizzotto (ex stradale Forcone) numero civico 114. All'appartamento vi si accede salendo le scale condominiali e arrivando al secondo piano con accesso a sinistra. L'appartamento confina con detta via pubblica, con scala condominiale e proprietà Rizzo Franco.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA ARDITI DEL POPOLO N°1 PIANO TERRA, PIANO TERRA

Posto auto coperto oggetto di pignoramento, distinto come bene n°2, posto al piano terra in elevazione di un edificio del tipo condominiale di tre piani fuori terra, ha ingresso condominiale da via Arditì del Popolo numero civico 1. Al posto auto vi si accede entrando dall'accesso carrabile. Il posto auto confina con corsia di manovra, proprietà Rizzo Salvatore e proprietà aventi causa da Salvo Francesco.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA COLONNELLO VITO ANDREA IANNIZZOTTO (EX STRADALE FORCONE) N.114, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,47 mq	63,00 mq	1	63,00 mq	2,70 m	secondo
Balcone scoperto	11,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				65,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di un appartamento suddiviso in due unità abitative tramite procedura SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) prot. 14153 del 18/04/2012. (NON E' STATO POSSIBILE REPERIRE LA DOCUMENTAZIONE CARTACEA DELLA SCIA PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI VITTORIA)

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura Esecutiva, destinata catastalmente ad "A/3 - Abitazioni di tipo economico (Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili), si presenta

sostanzialmente conforme rispetto a quanto previsto nella planimetria catastale ultima in atti e rispetto a quanto previsto nella domanda di condono edilizio relative al bene stesso. Lo scrivente esperto, pertanto, di seguito descriverà l'unità immobiliare così come si presenta allo stato attuale, ovvero come è stata rilevata nel corso del sopralluogo suddetto.

L'abitazione all'attualità sviluppa una superficie interna calpestabile di circa mq. 56, così composta: Ingresso mq. 2,62 - Bagno mq. 3,68 - Soggiorno mq. 23,98 - Letto matrimoniale mq. 15,78 - cucina ma. 10,41 - balcone scoperto mq. 11.

Ha una altezza interna utile pari a ml. 2,70.

Si rileva infine la presenza di una area esterna all'appartamento, di limitate dimensioni, che consiste in una piccola zona antistante il portone di ingresso delimitata tra la sagoma del fabbricato e la parte comune condominiale individuata dal subalterno 20 (visibile nell'elaborato planimetrico allegato).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA ARDITI DEL POPOLO N°1 PIANO TERRA, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto macchina singole	14,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura Esecutiva, destinata catastalmente a "C/6 - Autorimesse", si presenta sostanzialmente conforme rispetto a quanto previsto nella planimetria catastale ultima in atti e rispetto a quanto previsto nella domanda di condono edilizio relative al bene stesso. Lo scrivente esperto, pertanto, di seguito descriverà l'unità immobiliare così come si presenta allo stato attuale, ovvero come è stata rilevata nel corso del sopralluogo suddetto.

Il posto macchina all'attualità sviluppa una superficie di circa mq. 14.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA COLONNELLO VITO ANDREA IANNIZZOTTO (EX STRADALE FORCONE) N.114, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 22/01/2003	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 217, Part. 6, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 0,91

Dal 22/01/2003 al 11/05/2010	[REDACTED]	Piano 2 Catasto Fabbricati Fg. 217, Part. 6, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 581,01 Piano 2
Dal 11/05/2010 al 09/05/2012	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 217, Part. 6, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 503,55 Piano 2
Dal 09/05/2012 al 14/11/2012	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 217, Part. 6, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 503,55 Piano 2
Dal 14/11/2012 al 03/08/2016	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 217, Part. 6, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 161,42 Piano 2
Dal 03/08/2016 al 14/10/2024	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 217, Part. 6, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 63 mq Rendita € 161,42 Piano 2

Vi è corrispondenza tra titolari catastali e reali attuali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA ARDITI DEL POPOLO N°1 PIANO TERRA, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 22/01/2003	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 217, Part. 6, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 0,91 Piano 2
Dal 22/01/2003 al 11/05/2010	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 217, Part. 6, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 581,01 Piano 2
Dal 11/05/2010 al 09/05/2012	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 217, Part. 6, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 503,55 Piano 2

Dal 09/05/2012 al 14/11/2012	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 217, Part. 6, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 503,55 Piano 2
Dal 14/11/2012 al 03/08/2016	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 217, Part. 6, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 161,42 Piano 2
Dal 03/08/2016 al 14/10/2024	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 217, Part. 6, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 63 mq Rendita € 161,42 Piano 2

Vi e' corrispondenza tra titolari catastali e reali attuali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA COLONNELLO VITO ANDREA IANIZZOTTO (EX STRADALE FORCONE) N.114, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	217	6	21	1	A3	2	3,5	63 mq	161,42 €	secondo		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In seguito ad una attenta analisi dei documenti e dopo un'accurata verifica eseguita in occasione del sopralluogo effettuato in data 23 aprile 2024 si è verificata la presenza di una sostanziale conformità tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi all'attualità (verificato nel corso del sopralluogo suddetto) relativamente all'unità immobiliare, bene oggetto di pignoramento distinto nella presente Perizia Tecnica come bene n. 1.

L'unità immobiliare, destinata catastalmente ad abitazione di tipo economico, allo stato attuale risulta conforme alla planimetria catastale sia per quanto riguarda la destinazione d'uso (abitazione), sia per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni.

si sottolinea che ad oggi non si ritiene necessaria effettuare una variazione catastale, con aggiornamento della

Lo scrivente esperto ex art. 568 c.p.c. ritiene che non siano necessarie volture per l'aggiornamento dei dati inseriti in Catasto; l'accatastamento delle unità immobiliari risulta all'attualità regolare.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA ARDITI DEL POPOLO N°1 PIANO TERRA, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	217	6	17	1	C6	3	14	14 mq	36,88 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In seguito ad una attenta analisi dei documenti e dopo un'accurata verifica eseguita in occasione del sopralluogo effettuato in data 23 aprile 2024 si è verificata la presenza di una sostanziale conformità tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi all'attualità (verificato nel corso del sopralluogo suddetto) relativamente all'unità immobiliare, bene oggetto di pignoramento distinto nella presente Perizia Tecnica come bene n. 2.

L'unità immobiliare, destinata catastalmente a garage/autorimessa, allo stato attuale risulta conforme alla planimetria catastale sia per quanto riguarda la destinazione d'uso, sia per quanto riguarda la distribuzione degli spazi.

Si sottolinea che ad oggi non si ritiene necessaria effettuare una variazione catastale, con aggiornamento della stessa planimetria.

Lo scrivente esperto ex art. 568 c.p.c. ritiene che non siano necessarie volture per l'aggiornamento dei dati inseriti in Catasto; l'accatastamento delle unità immobiliari risulta all'attualità regolare.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA COLONNELLO VITO ANDREA IANNIZZOTTO (EX STRADALE FORCONE) N.114, PIANO 2

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata analizzata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

I dati riportati nel pignoramento consentono l'identificazione univoca dell'unità immobiliare

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA ARDITI DEL POPOLO N°1 PIANO TERRA, PIANO TERRA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata analizzata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

I dati riportati nel pignoramento consentono l'identificazione univoca dell'unità immobiliare

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA COLONNELLO VITO ANDREA IANNIZZOTTO (EX STRADALE FORCONE) N.114, PIANO 2

In merito agli eventuali oneri condominiali (ovvero le spese per la gestione degli spazi comuni) il sig.dichiara che le spese ammontano a circa 50 euro al mese piu la luce della scala che viene divisa in parti uguali ogni due mesi.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA ARDITI DEL POPOLO N°1 PIANO TERRA, PIANO TERRA

In merito agli eventuali oneri condominiali (ovvero le spese per la gestione degli spazi comuni) il sig.dichiara che le spese ammontano a circa 50 euro al mese piu la luce della scala che viene divisa in parti uguali ogni due mesi.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA COLONNELLO VITO ANDREA IANNIZZOTTO (EX STRADALE FORCONE) N.114, PIANO 2

L'appartamento al momento del sopralluogo risulta nel suo complesso abitabile, ma si riscontrano evidenti segni di vetustà; quindi, si dovranno prevedere lavori di manutenzione ordinaria: pitturazione delle pareti, sostituzione di alcune porte interne, revisione impianto idrico ed elettrico.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA ARDITI DEL POPOLO N°1 PIANO TERRA, PIANO TERRA

Il posto al momento del sopralluogo risulta nel suo complesso buono, non si riscontrano evidenti segni di vetustà.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA COLONNELLO VITO ANDREA IANNIZZOTTO (EX STRADALE FORCONE) N.114, PIANO 2

L'immobile pignorato risulta essere "inserito in un contesto condominiale" e risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari, quale, ad esempio, le aree esterne pavimentate, pedonale e carrabile.

All'attualità non vi è stato modo di riscontrare se il "condominio" risulta costituito da un punto di vista giuridico, quindi non e' possibile sapere se vi e' la presenza di un regolamento condominiale.

Si ritiene utile riportare altresì quanto descritto nell'Atto di compravendita, stipulato a rogito Notaio Di Matteo Maria in data 3 agosto 2016 laddove a pag.2 viene riportato: " L'immobile viene compravenduto con ogni relativo diritto, accessorio, dipendenza e pertinenza e viene trasferito in proprietà e possesso, franco e libero da pesi, vincoli ed ipoteche e con le garanzie tutte per i casi di evizione e molestia".

Sono altresì compresi nella compravendita tutti gli spazi ed enti in comune del fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare predetta che per legge o per regolamento di condominio spettano pro quota alle singole unità immobiliari".

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA ARDITI DEL POPOLO N°1 PIANO TERRA, PIANO TERRA

L'immobile pignorato risulta essere "inserito in un contesto condominiale" e risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari, quale, ad esempio gli spazi di manovra, l'ingresso carrabile.

All'attualità non vi è stato modo di riscontrare se il "condominio" risulta costituito da un punto di vista giuridico, quindi non e' possibile sapere se vi e' la presenza di un regolamento condominiale.

Si ritiene utile riportare altresì quanto descritto nell'Atto di compravendita, stipulato a rogito Notaio Di Matteo Maria in data 3 agosto 2016 laddove a pag.2 viene riportato: " L'immobile viene compravenduto con ogni relativo diritto, accessorio, dipendenza e pertinenza e viene trasferito in proprietà e possesso, franco e libero da pesi, vincoli ed ipoteche e con le garanzie tutte per i casi di evizione e molestia".

Sono altresì compresi nella compravendita tutti gli spazi ed enti in comune del fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare predetta che per legge o per regolamento di condominio spettano pro quota alle singole unità immobiliari".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA COLONNELLO VITO ANDREA IANNIZZOTTO (EX STRADALE FORCONE) N.114, PIANO 2

L'appartamento al momento del sopralluogo risulta privo di servitù'.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA ARDITI DEL POPOLO N°1 PIANO TERRA, PIANO TERRA

Il posto auto al momento del sopralluogo risulta privo di servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA COLONNELLO VITO ANDREA IANNIZZOTTO (EX STRADALE FORCONE) N.114, PIANO 2

Il fabbricato sito in Vittoria (RG), via Colonnello Vito Andrea Iannizzotto (ex stradale Forcone) n.114 , cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di pignoramento presenta una struttura portante in cemento armato ed è dotato prevalentemente di una copertura piana. Le strutture verticali sono costituite da muratura del tipo poroton. I solai sono in laterocemento.

Le superfici esterne dell'edificio sono finite prevalentemente "a graffiato"; le facciate verso Sud/Est e Sud presentano balconi aggettanti, dotati di parapetti in parte caratterizzati da un muretto.

Il condominio ha accesso diretto scendendo alcuni gradini alla via Colonnello Vito Andrea Iannizzotto dal civico 114.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, distinta nella presente Procedura Esecutiva come bene n.1 ha accesso dalla scala interna condominiale ed è collocato al secondo piano.

Il bene presenta una unica esposizione verso Sud ed è caratterizzato da altezza interna di 2,70 ml.

L'immobile presenta caratteristiche costruttive e tipologiche di edilizia economica.

Le pareti interne sono finite per lo più con intonaco civile e tinteggiate. La parete in corrispondenza dell'angolo cottura presenta un rivestimento in piastrelle di ceramica.

Il bagno dotato di finestra, presenta un rivestimento con piastrelle di ceramica in tutte le pareti, fino ad un'altezza di circa 2,00 m; esso è provvisto di sanitari di normale qualità e si rileva la presenza di una doccia.

I pavimenti dell'unità immobiliare in oggetto sono costituiti da piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni, rilevati nel corso del sopralluogo, sono dotati di vetro-camera.

Le porte interne sono in legno.

L'appartamento NON e' dotato di impianto di riscaldamento ed è sprovvisto di elementi scaldanti (termosifoni).

L'acqua calda sanitaria è fornita da uno scaldabagno elettrico posto all'interno del bagno.

L'impianto elettrico è sottotraccia, con adeguato numero di punti-luce.

L'appartamento e' provvisto di un balcone che corre lungo il prospetto a Sud da cui si può accedere sia dalla cucina, soggiorno e camera da letto.

Il fabbricato di cui i beni pignorati fanno parte, ed in particolare la facciata e le parti esterne comuni appaiono in buono stato di conservazione e manutenzione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA ARDITI DEL POPOLO N°1 PIANO TERRA, PIANO TERRA

Il fabbricato sito in Vittoria (RG), via Colonnello Vito Andrea Iannizzotto (ex stradale Forcone) n.114 , cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di pignoramento presenta una struttura portante in cemento armato ed è dotato prevalentemente di una copertura piana. Le strutture verticali sono costituite da muratura del tipo poroton. I solai sono in laterocemento.

Le superfici esterne dell'edificio sono finite prevalentemente "a graffiato"; le facciate verso Sud/Est e Sud presentano balconi aggettanti, dotati di parapetti in parte caratterizzati da un muretto.

Il condominio ha accesso diretto scendendo alcuni gradini alla via Colonnello Vito Andrea Iannizzotto dal civico 114.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, distinta nella presente Procedura Esecutiva come bene n.2 ha accesso diretto dalla via Arditi del Popolo al civico n.1.

Il bene e' collocato all'interno del garage e non ha affacci verso l'esterno ed e' caratterizzato da altezza interna

di 2,50 ml.

L'immobile presenta caratteristiche costruttive e tipologiche di edilizia economica.

Le pareti interne sono finite per lo più con intonaco civile.

Il fabbricato di cui i beni pignorati fanno parte, ed in particolare la facciata e le parti esterne comuni appaiono in buono stato di conservazione e manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA COLONNELLO VITO ANDREA IANNIZZOTTO (EX STRADALE FORCONE) N.114, PIANO 2

Al momento del sopralluogo presso l'immobile pignorato, effettuato in data 23 aprile 2024, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, si poteva verificare che lo stesso risultava momentaneamente libero dal sig.. Tutto cio' è stato dichiarato dalla sig.ra presente nell'appartamento al momento del sopralluogo, C.F.: che afferma di essere la convivente del sig., col quale dichiara di avere una figlia minorenni.

Il sig. al momento del sopralluogo non e' presente in quanto impegnato sul posto di lavoro.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA ARDITI DEL POPOLO N°1 PIANO TERRA, PIANO TERRA

Al momento del sopralluogo presso l'immobile pignorato, effettuato in data 23 aprile 2024, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, si poteva verificare che lo stesso risultava momentaneamente libero dal sig. Tutto cio' è stato dichiarato dalla sig.ra presente nell'appartamento al momento del sopralluogo, C.F.: che afferma di essere la convivente del sig., col quale dichiara di avere una figlia minorenni.

Il sig. al momento del sopralluogo non e' presente in quanto impegnato sul posto di lavoro.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA COLONNELLO VITO ANDREA IANNIZZOTTO (EX STRADALE FORCONE) N.114, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/01/2003 al 11/05/2010	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Di Matteo Maria	22/01/2003	46428	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ragusa		1510.1	
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 11/05/2010 al 09/05/2012	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Matteo Maria	11/05/2010	68792	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		13/05/2012			
Dal 09/05/2012 al 14/11/2012	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Longobardo Giovanni	09/05/2012	116342	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 14/11/2012 al 03/08/2016	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Longobardo Giovanni	14/11/2012	116698	
		Trascrizione			

Firmato Da: LA FERLA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1cd2add4c236e9139af66ab548c2a123

Dal 03/08/2016	[REDACTED]	Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione					
		Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Compravendita					
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		notaio Di Matteo Maria		03/08/2016	76868	21747	
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione					
		Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	
Vittoria		04/08/2016	1818				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA ARDITI DEL POPOLO N°1 PIANO TERRA, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/01/2003 al 11/05/2010	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Di Matteo Maria	22/01/2003	46428	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ragusa		1510.1	
Dal 11/05/2010 al 09/05/2012	[REDACTED]	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Firmato Da: LA FERLA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 1d2add4c236e9139af66ab548c2a12f3

		Notaio Di Matteo Maria	11/05/2010	68792	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			13/05/2012		
Dal 09/05/2012 al 14/11/2012		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Longobardo Giovanni	09/05/2012	116342	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/11/2012 al 03/08/2016		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Longobardo Giovanni	14/11/2012	116698	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/2016		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Di Matteo Maria	03/08/2016	76868	21747
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					

	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Vittoria	04/08/2016	1818	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA COLONNELLO VITO ANDREA IANIZZOTTO (EX STRADALE FORCONE) N.114, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di RAGUSA aggiornate al 04/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/1973
Iscritto a Vittoria il 04/04/2007
Reg. gen. 8723 - Reg. part. 2205
Importo: € 0,00
Note: CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

- Atto amministrativo**
Trascritto a Vittoria il 03/10/2006
Reg. gen. 23201 - Reg. part. 13743

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA COLONNELLO VITO ANDREA IANIZZOTTO (EX STRADALE FORCONE) N.114, PIANO 2

In merito alla destinazione urbanistica,

-secondo il vigente Piano Regolatore Generale di Vittoria (P.R.G.) l'area su cui sorge l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva è individuata nella tavola 5C - schema di massima Vittoria Centro zona B1 - La città consolidata di Vittoria.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA ARDITI DEL POPOLO N°1 PIANO TERRA, PIANO TERRA

In merito alla destinazione urbanistica,

-secondo il vigente Piano Regolatore Generale di Vittoria (P.R.G.) l'area su cui sorge l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva è individuata nella tavola 5C - schema di massima Vittoria Centro zona B1 - La città consolidata di Vittoria.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA COLONNELLO VITO ANDREA IANNIZZOTTO (EX STRADALE FORCONE) N.114, PIANO 2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La costruzione dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento non è antecedente al 1967.

come si rileva dalla documentazione in Atti e reperita presso i Pubblici Uffici dallo scrivente Esperto, l'edificazione del fabbricato in oggetto risale agli anni '80.

Come si evince dall'atto di compravendita stipulato a rogito Notaio Maria Di Matteo (allegato alla perizia) viene indicato che per l'immobile in oggetto è stata rilasciata dal Sindaco di Vittoria in data 15 settembre 2006 n.478 **concessione edilizia in sanatoria** e successiva **SCIA (segnalazione certificata inizio lavori asseverata)** del 18 aprile 2012 prot. n.14153 per scissione di unità immobiliare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

I documenti di riferimento sono costituiti essenzialmente dalla planimetria catastale ultima in atti e dalle planimetrie allegate alle istanze presentate per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, dall'analisi delle quali è emersa la sostanziale conformità rispetto allo stato dei luoghi attuale per quanto attiene il bene immobile oggetto di pignoramento.

Le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico, non sono state consegnate al sottoscritto esperto ex art. 568 c.p.c.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA ARDITI DEL POPOLO N°1 PIANO TERRA, PIANO TERRA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La costruzione dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento non è antecedente al 1967. come si rileva dalla documentazione in Atti e reperita presso i Pubblici Uffici dallo scrivente Esperto, l'edificazione del fabbricato in oggetto risale agli anni '80.

Come si evince dall'atto di compravendita stipulato a rogito Notaio Maria Di Matteo (allegato alla perizia) viene indicato che per l'immobile in oggetto è stata rilasciata dal Sindaco di Vittoria in data 15 settembre 2006 n.478 **concessione edilizia in sanatoria** e successiva **SCIA (segnalazione certificata inizio lavori asseverata)** del 18 aprile 2012 prot. n.14153 per scissione di unità immobiliare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

I documenti di riferimento sono costituiti essenzialmente dalla planimetria catastale ultima in atti e dalle planimetrie allegate alle istanze presentate per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, dall'analisi delle quali è emersa la sostanziale conformità rispetto allo stato dei luoghi attuale per quanto attiene il bene immobile oggetto di pignoramento.

Le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico, non sono state consegnate al sottoscritto esperto ex art. 568 c.p.c.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA COLONNELLO VITO ANDREA IANNIZZOTTO (EX STRADALE FORCONE) N.114, PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 50,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 50,00

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA ARDITI DEL POPOLO N°1 PIANO TERRA,
PIANO TERRA

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 50,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 50,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Si è proceduto alla formazione di due lotti, in quanto i beni pignorati sono un appartamento e un box auto vendibili separatamente.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Colonnello Vito Andrea Iannizzotto (ex stradale Forcone) n.114, piano 2

Oggetto del pignoramento, come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare con Repertorio 497 del 14/03/2024, trascritto il 20/03/2024 (Registro particolare 3382 Registro Generale 4912) presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ragusa, è l'immobile facente parte dell'edificio residenziale sito in Vittoria (RG), via Colonnello Vito Andrea Iannizzotto (ex stradale Forcone), avante accesso pedonale al n.114 e precisamente: - appartamento sito al piano secondo di un condominio di tre piani fuori terra; composto da un piccolo ingresso/disimpegno, un bagno, una camera da letto matrimoniale, un soggiorno e una cucina e una balcone. Il bene immobile oggetto di pignoramento è all'attualità di proprietà del SIG..... per la quota di 1/1. Trattasi pertanto di una

unità immobiliare adibita ad uso civile abitazione, con caratteristiche costruttive e tipologiche di edilizia civile del tipo condominiale, con accesso ai vari piani tramite scala condominiale. Il fabbricato in oggetto si trova in un tessuto di fabbricati prevalentemente a destinazione residenziale, e' un'area a media densità abitativa con ottima dotazione di servizi nelle immediate vicinanze (supermercati, farmacie, scuola) e una discreta dotazione di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 217, Part. 6, Sub. 21, Zc. 1, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 48.655,00

Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente Procedura Esecutiva si ritiene opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo.

Il valore di mercato del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona in cui sorge, servizi e collegamenti, quindi facilità di raggiungimento, contesto ambientale. Sono state inoltre valutate la consistenza, regolarità geometrica della forma, quindi la razionalità distributiva degli spazi interni, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Nella esecuzione delle indagini di mercato immobiliare, intese a reperire dati storici relativi e rilevabili di beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima, l'esperto ex art. 568 c.p.c. ha considerato fonti indirette e dirette, quali:

- la Banca Dati del Borsino Immobiliare, i cui dati sono disponibili in rete;

Il procedimento di calcolo, per tale fonte, è basato sul confronto diretto che si basa sul prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

- Agenzie immobiliari;

Le informazioni sul mercato immobiliare nella zona in questione sono state acquisite da operatori del settore.

Lo scrivente Esperto ha inoltre reperito i dati ("Comparabili") relativi a recenti compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima, avvenute nella stessa zona.

Si precisa che lo scrivente ha determinato il valore di mercato del bene pignorato distinto nella presente perizia tecnica come bene 1, considerando l'unità immobiliare così come essa si presenta all'attualità.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Vittoria (RG) - Via Arditi del Popolo n°1 Piano terra, piano terra
Oggetto del pignoramento, come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare con Repertorio 497 del 14/03/2024, trascritto il 20/03/2024 (Registro particolare 3382 Registro Generale 4912) presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ragusa, è l'immobile facente parte dell'edificio residenziale sito in Vittoria (RG), via Colonnello Vito Andrea Iannizzotto (ex stradale Forcone), avente accesso pedonale al n.114 e accesso carrabile dalla via Arditi del popolo n.1 precisamente: - posto auto all'interno del garage condominiale. Il bene immobile oggetto di pignoramento è all'attualità di proprietà del SIG..... per la quota di 1/1. Trattasi pertanto di un posto auto

all'interno del garage condominiale con accesso carrabile dalla via Arditì del Popolo n.1, posto a piano terra. Il fabbricato in oggetto si trova in un tessuto di fabbricati prevalentemente a destinazione residenziale, è un'area a media densità abitativa con ottima dotazione di servizi nelle immediate vicinanze (supermercati, farmacie, scuola) e una discreta dotazione di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 217, Part. 6, Sub. 17, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.320,00

Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente Procedura Esecutiva si ritiene opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo.

Il valore di mercato del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona in cui sorge, servizi e collegamenti, quindi facilità di raggiungimento, contesto ambientale. Sono state inoltre valutate la consistenza, regolarità geometrica della forma, quindi la razionalità distributiva degli spazi interni, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Nella esecuzione delle indagini di mercato immobiliare, intese a reperire dati storici relativi e rilevabili di beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima, l'esperto ex art. 568 c.p.c. ha considerato fonti indirette e dirette, quali:

- la Banca Dati del Borsino Immobiliare, i cui dati sono disponibili in rete;

Il procedimento di calcolo, per tale fonte, è basato sul confronto diretto che si basa sul prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

- Agenzie immobiliari;

Le informazioni sul mercato immobiliare nella zona in questione sono state acquisite da operatori del settore.

Lo scrivente Esperto ha inoltre reperito i dati ("Comparabili") relativi a recenti compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima, avvenute nella stessa zona.

Si precisa che lo scrivente ha determinato il valore di mercato del bene pignorato distinto nella presente perizia tecnica come bene 2, considerando l'unità immobiliare così come essa si presenta all'attualità.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento Vittoria (RG) - Via Colonnello Vito Andrea Iannizzotto (ex stradale Forcone) n.114, piano 2	65,75 mq	740,00 €/mq	€ 48.655,00	100,00%	€ 48.655,00

Bene N° 2 - Posto auto Vittoria (RG) - Via Arditi del Popolo n°1 Piano terra, piano terra	14,00 mq	380,00 €/mq	€ 5.320,00	100,00%	€ 5.320,00
Valore di stima:					€ 53.975,00

Valore di stima: € 53.975,00

Valore finale di stima: € 53.975,00

Per determinare il valore di mercato degli immobili oggetto della presente Procedura Esecutiva si ritiene opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo.

Il valore di mercato dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona in cui sorge, servizi e collegamenti, quindi facilità di raggiungimento, contesto ambientale. Sono state inoltre valutate la consistenza, regolarità geometrica della forma, quindi la razionalità distributiva degli spazi interni, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Nella esecuzione delle indagini di mercato immobiliare, intese a reperire dati storici relativi e rilevabili di beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima, l'esperto ex art. 568 c.p.c. ha considerato fonti indirette e dirette, quali:

- la Banca Dati del Borsino Immobiliare, i cui dati sono disponibili in rete;

Il procedimento di calcolo, per tale fonte, è basato sul confronto diretto che si basa sul prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

- Agenzie immobiliari;

Le informazioni sul mercato immobiliare nella zona in questione sono state acquisite da operatori del settore.

Lo scrivente Esperto ha inoltre reperito i dati ("Comparabili") relativi a recenti compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima, avvenute nella stessa zona.

Si precisa che lo scrivente ha determinato il valore di mercato del bene pignorato distinto nella presente perizia tecnica come bene 1 e bene 2, considerando le unità immobiliari così come essa si presentano all'attualità.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non vi sono riserve e particolarità da segnalare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ragusa, li 17/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. La Ferla Massimo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di acquisto immobile (Aggiornamento al 17/12/2024)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - concessione edilizia immobile (Aggiornamento al 17/12/2024)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - estratto di mappa particella immobile (Aggiornamento al 17/12/2024)
- ✓ N° 4 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 17/12/2024)
- ✓ N° 5 Google maps - riferimento coordinate GPS (Aggiornamento al 17/12/2024)
- ✓ N° 6 Ortofoto - Vista dall'alto immobile (Aggiornamento al 17/12/2024)
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali immobili (Aggiornamento al 17/04/2024)
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - tavole concessione edilizia in sanatoria (Aggiornamento al 17/12/2024)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - visure catastali immobili (Aggiornamento al 17/09/2024)



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Colonnello Vito Andrea Iannizzotto (ex stradale Forcone) n.114, piano 2
Oggetto del pignoramento, come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare con Repertorio 497 del 14/03/2024, trascritto il 20/03/2024 (Registro particolare 3382 Registro Generale 4912) presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ragusa, è l'immobile facente parte dell'edificio residenziale sito in Vittoria (RG), via Colonnello Vito Andrea Iannizzotto (ex stradale Forcone), avente accesso pedonale al n.114 e precisamente: - appartamento sito al piano secondo di un condominio di tre piani fuori terra; composto da un piccolo ingresso/disimpegno, un bagno, una camera da letto matrimoniale, un soggiorno e una cucina e una balcone. Il bene immobile oggetto di pignoramento è all'attualità di proprietà del SIG..... per la quota di 1/1. Trattasi pertanto di una unità immobiliare adibita ad uso civile abitazione, con caratteristiche costruttive e tipologiche di edilizia civile del tipo condominiale, con accesso ai vari piani tramite scala condominiale. Il fabbricato in oggetto si trova in un tessuto di fabbricati prevalentemente a destinazione residenziale, e' un'area a media densità abitativa con ottima dotazione di servizi nelle immediate vicinanze (supermercati, farmacie, scuola) e una discreta dotazione di parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 217, Part. 6, Sub. 21, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In merito alla destinazione urbanistica, -secondo il vigente Piano Regolatore Generale di Vittoria (P.R.G.) l'area su cui sorge l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva è individuata nella tavola 5C - schema di massima Vittoria Centro zona B1 - La città consolidata di Vittoria.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Vittoria (RG) - Via Arditi del Popolo n°1 Piano terra, piano terra
Oggetto del pignoramento, come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare con Repertorio 497 del 14/03/2024, trascritto il 20/03/2024 (Registro particolare 3382 Registro Generale 4912) presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ragusa, è l'immobile facente parte dell'edificio residenziale sito in Vittoria (RG), via Colonnello Vito Andrea Iannizzotto (ex stradale Forcone), avente accesso pedonale al n.114 e accesso carrabile dalla via Arditi del popolo n.1 precisamente: - posto auto all'interno del garage condominiale. Il bene immobile oggetto di pignoramento è all'attualità di proprietà del SIG..... per la quota di 1/1. Trattasi pertanto di un posto auto all'interno del garage condominiale con accesso carrabile dalla via Arditi del Popolo n.1, posto a piano terra. Il fabbricato in oggetto si trova in un tessuto di fabbricati prevalentemente a destinazione residenziale, è un'area a media densità abitativa con ottima dotazione di servizi nelle immediate vicinanze (supermercati, farmacie, scuola) e una discreta dotazione di parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 217, Part. 6, Sub. 17, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In merito alla destinazione urbanistica, -secondo il vigente Piano Regolatore Generale di Vittoria (P.R.G.) l'area su cui sorge l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva è individuata nella tavola 5C - schema di massima Vittoria Centro zona B1 - La città consolidata di Vittoria.

Prezzo base d'asta: € 53.975,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 66/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.975,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Vittoria (RG) - Via Colonnello Vito Andrea Iannizzotto (ex stradale Forcone) n.114, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 217, Part. 6, Sub. 21, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	65,75 mq
Stato conservativo:	L'appartamento al momento del sopralluogo risulta nel suo complesso abitabile, ma si riscontrano evidenti segni di vetustà; quindi, si dovranno prevedere lavori di manutenzione ordinaria: pitturazione delle pareti, sostituzioni di alcune porte interne, revisione impianto idrico ed elettrico.		
Descrizione:	Oggetto del pignoramento, come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare con Repertorio 497 del 14/03/2024, trascritto il 20/03/2024 (Registro particolare 3382 Registro Generale 4912) presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ragusa, è l'immobile facente parte dell'edificio residenziale sito in Vittoria (RG), via Colonnello Vito Andrea Iannizzotto (ex stradale Forcone), avente accesso pedonale al n.114 e precisamente: - appartamento sito al piano secondo di un condominio di tre piani fuori terra, composto da un piccolo ingresso/disimpegno, un bagno, una camera da letto matrimoniale, un soggiorno e una cucina e un balcone. Il bene immobile oggetto di pignoramento è all'attualità di proprietà del SIG..... per la quota di 1/1. Trattasi pertanto di una unità immobiliare adibita ad uso civile abitazione con caratteristiche costruttive e tipologiche di edilizia civile del tipo condominiale, con accesso ai vari piani tramite scala condominiale. Il fabbricato in oggetto si trova in un tessuto di fabbricati prevalentemente a destinazione residenziale, è un'area a media densità abitativa con ottima dotazione di servizi nel e immediate vicinanze (supermercati, farmacie, scuola) e una discreta dotazione di parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo presso l'immobile pignorato, effettuato in data 23 aprile 2024, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, si poteva verificare che lo stesso risultava momentaneamente libero dal sig. Tutto ciò è stato dichiarato dalla sig.ra presente nell'appartamento al momento del sopralluogo, che afferma di essere la convivente del sig., col quale dichiara di avere una figlia minorenni. Il sig. al momento del sopralluogo non è presente in quanto impegnato sul posto di lavoro.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Vittoria (RG) - Via Arditi del Popolo n°1 Piano terra, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 217, Part. 6, Sub. 17, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	14,00 mq
Stato conservativo:	Il posto al momento del sopralluogo risulta nel suo complesso buono, non si riscontrano evidenti segni di vetustà.		

Descrizione:	Oggetto del pignoramento, come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare con Repertorio 497 del 14/03/2024, trascritto il 20/03/2024 (Registro particolare 3382 Registro Generale 4912) presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ragusa, è l'immobile facente parte dell'edificio residenziale sito in Vittoria (RG), via Colonnello Vito Andrea Iannizzotto (ex stradale Forcone), avente accesso pedonale al n.114 e accesso carrabile dalla via Ardit del popolo n.1 precisamente: - posto auto all'interno del garage condominiale. Il bene immobile oggetto di pignoramento è all'attualità di proprietà del
 per la quota di 1/1. Trattasi pertanto di un posto auto all'interno del garage condominiale con accesso carrabile dalla via Ardit del Popolo n.1, posto a piano terra. Il fabbricato in oggetto si trova in un tessuto di fabbricati prevalentemente a destinazione residenziale, e' un'area a media densità abitativa con ottima dotazione di servizi nelle immediate vicinanze (supermercati, farmacie, scuola) e una discreta dotazione di parcheggi.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo presso l'immobile pignorato, effettuato in data 23 aprile 2024, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, si poteva verificare che lo stesso risultava momentaneamente libero dal sig. Tutto ciò è stato dichiarato dalla sig.ra presente nell'appartamento al momento del sopralluogo, che afferma di essere la convivente del sig. col quale dichiara di avere una figlia minorenni. Il sig. al momento del sopralluogo non è presente in quanto impegnato sul posto di lavoro.