



GIOVANNI BATTAGLIA
geometra

E-Mail giovanni-battaglia@libero.it



Studio Tecnico

Via Adua, n° 12
97019 Vittoria (Rg)
Cell 3927806313



TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE - Dott. Antonio Pianoforte



PROCEDIMENTO: Esecuzione Immobiliare
Numero di Ruolo Generale Esecuzioni: N° 129/2025



Promossa da:
PRISMA SPV S.R.L. (E PER ESSA DOVALUE S.P.A.)



Nei confronti di:



Esperto Estimatore: geom. Giovanni Battaglia

Vittoria 07 Novembre 2025

Il CTU
Geom. Giovanni Battaglia



SCHEMA SINTETICA

<p>Esec. 129/2025 contro: [REDACTED], [REDACTED] Giudice Dott. Antonio Pianoforte Custode Giudiziario Avv. Giuseppe Blundo C.T.U. Geom. Giovanni Battaglia</p>	
Diritto	Piena proprietà per la quota di 1/1
Bene	Abitazione composta a piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, cucinino (abusivo), ripostiglio, due camere da letto e stanza pluriuso, e al piano primo da un vano deposito (abusivo), e terreno di pertinenza.
Ubicazione	Comune di Vittoria, Contrada Piano dell'Isola n.1 piano terra, confinante con Strada provinciale Acate-Chiaramonte, proprietà [REDACTED], [REDACTED] e proprietà [REDACTED], [REDACTED] (Coord. Geografiche: 37.0319272, 14.53696345)
Titolarità	Piena proprietà per la quota di 1/1, a [REDACTED] nata [REDACTED] Il [REDACTED] per atto del 22/03/2006, a rogito Notaio Ettore Maltese di Ispica rep.36328, trascritto a Ragusa il 29/03/2006 n.4342 di formalità.
Provenienza Ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale al 31/05/1976 Notaio Rosario Morello di Ragusa rep.62062.
Dati Catastali	Fabbricati Comune di Vittoria, Foglio 5: part.IIa 409 cat. A/4 cl.2 vani 6,0 rend. € 223,11 Contrada Piano dell'Isola sn P.T., part.409 sub 2 cat. C/2, cl. 3 consistenza mq.30,00 piano pimo Via Località Cantoniera. Terreno Comune di Vittoria Foglio 5 part.IIa 114 di are 07.21 vigneto di 3 r.d € 5,03 e r.a. € 2,79.
Lotti	LOTTO UNICO
Occupazione	Risulta occupato dalla stessa esecutata.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi	Dalla documentazione e dal sopralluogo, si è riscontrato che ci sono i seguenti abusi: a piano terra è stato realizzato un vano adibito a cucinino, a piano primo è stato realizzato un vano adibito a deposito. Catastalmente il vano abusivo a piano terra non è stato accatastato quindi risulta la planimetria catastale originaria, invece il deposito a piano primo è stato accatastato d'ufficio in quanto rilevato attraverso i rilievi aereofotogrammetrici e non risulta la planimetria in atti.
Titolarità Urbanistica	Non risultano titoli edilizi in quanto l'immobile è stato edificato in data anteriore al 1967 trovandosi in zona agricola.
Agibilità/Abitabilità	Non esiste certificato di abitabilità
Spese per lo smaltimento delle opere abusive	€ 8.000,00
Sper per APE e libretto d'impianto	€ 500,00
Spese per C.D.U.	€ 350,00
Spese per sistemazione catastale	€ 600,00
Valore di Mercato	€ 50.800,00
Valore di Vendita Forzata	€ 43.200,00
Vendibilità e motivo	Discrete condizioni di vetustà e ubicazione in zona prettamente agricola
Pubblicità	Pubblicazioni su riviste specializzate e siti internet
Vincoli	Nessun tipo di vincolo.
Oneri	Non ci sono oneri
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Trascrizioni A favore del 29/03/2006 Reg. Part. 4342 Reg. Gen. 7584 notaio Maltese Ettore rep.36328/10732 del 23/03/2006. Iscrizione Contro del 29/03/2006 Reg. Part. 2271 Reg. Gen. 7586 Not. Maltese Ettore rep. 36330/10734 del 22/03/2006 Ipoteca volontaria derivante da Condessione a Garanzia di Mutuo Fondiario di € 65.000,00 di cui € 97.500 per capitale a favore della di Banco di Sicilia Società Per Azioni contro [REDACTED], [REDACTED]. Trascrizione Contro del 05/04/2017 Reg. Part. 3544 reg. gen. 5075 Tribunale di Ragusa



repertorio 1000/2017 del 27/03/2017 Verbale di pignoramento a favore di Unicredit S.P.A. con sede in roma e contro [REDACTED].

Trascrizione

Contro del 25/06/2025 Reg. Part.7871 Reg. Gen.10481 Tribunale di ragusa repertorio 1160 del 26/05/2025 Verbale di pignoramento a favore di Prima SPV SRL con sede in Roma contro [REDACTED].

ASTE GIUDIZIARIE® **SCHEDA IMMOBILE**
Lotto unico

Descrizione	Comune di Vittoria C.da Serra D'Elia o Pirone, casa con terreno pertinenzile composto a piano terra da ingresso, soggiorno, due camere da letto, vano pluriuso, cucina, cucinino, bagno e terreno dipertineza di mq.721,00, e vano a piano primo adibito a deposito. In catasto Fabbricati al Foglio 5 mappale 409 e 409 sub 2 e catasto Terreni fog.5 part.114			
Destinazione			Abitazione	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	indice	Sup. Commerc. (m ²)
Superficie principale	S1	103,00	1,00	103,00
Superficie deposito	SUD	67,00	0,25	16,75
Superficie terreno	SUT	721,00	0,20	144,20
Superficie commerciale (SUP)			m ² 263,95	
Valore di Mercato			€. 50.800,00	
Valore di stima di VENDITA FORZATA			€. 43.200,00	





PROCEDIMENTO: Esecuzione Immobiliare
Numero di Ruolo generale Esecuzioni: N° 129/2025
G.E.: Dott. Antonio Pianoforte

Promossa da:

PRISMA SPV S.R.L. (E PER ESSA DOVALUE S.P.S.)

Contro



PREMESSO

- Che in data 11/07/2025 il G.E. Dott. Antonio Pianoforte, ha disposto la nomina del sottoscritto a esperto nel procedimento esecutivo, per la relazione di stima ai sensi dell'art.173-bis disp. att. e la predisposizione della documentazione al fine di procedere in seguito alla vendita;
- Che il sottoscritto a norma dell'art. 569, comma 1 c.p.c. prestava giuramento ed accettava l'incarico, conformemente al disposto modello telematico, con l'invio in data 15/07/2025;
- Che in data 16/07/2025, L'Avv. Giuseppe Blundo , con pec e raccomandata A/R, avvisava le parti, che giorno 25/07/2025 alle ore 9,30 sarebbero iniziate le operazioni peritali;
- Che in data 25/07/2025, il sottoscritto e l' Avv. Giuseppe Blundo (custode dei beni pignorati), recatosi sui luoghi hanno iniziato regolarmente le operazioni peritali, con la fattiva collaborazione della parta esecutata;
- Durante il sopralluogo sono state effettuate varie fotografie e rilievi metrici dei luoghi oggetto di pignoramento;
- Sono stati fatti i relativi accesso agli atti negli uffici competenti, al fine di verificare la conformità dei documenti prodotti con lo stato dei luoghi;
- Esaminati gli atti, fatte le dovute ricerche, svolte le necessarie verifiche, effettuati altri sopralluoghi al fine di individuare immobili compravenduti recentemente ed aventi le stesse caratteristiche di quelle oggetto di valutazione;
- Trattasi di un solo cespite pignorato, adibito ad abitazione ad uso residenziale a piano terra composta ingresso, soggiorno, cucina, cucinino (abusivo), ripostiglio, due camere da letto e stanza pluriuso, a piano primo deposito (abusivo) e terreno pertinenziale, ubicato a Vittoria in catasto al Foglio , part.IIa 409 cat. A/4 cl.2 vani 6,0 rend. €.223,11 Contrada Piano dell'Isola sn P.T., part.409 sub 2 cat. C/2, cl. 3 consistenza mq.30,00 piano pimo Via Località Cantoniera, e terreno al Foglio 5 part.IIa 114 di are 07.21 vigneto di 3 r.d €.5,03 e r.a. €.2,79. **(Coord. Geografiche: 37.0319272, 14.53696345);**
- Che la relazione o rapporto di valutazione seguirà punto per punto, quanto richiesto nei quesiti all'esperto ed elencati nel verbale di conferimento di incarico;
- Che la relazione si svolge in QUATTRO FASI :
 - 1) La prima fase, sono la premessa e le risposte ai punti dettati dai quesiti;
 - 2) La seconda fase si riferisce alla individuazione e formazione del singolo LOTTO che meglio si offre al mercato immobiliare specifico per la zona;



3) La terza fase sarà quella della valutazione dell'unico LOTTO sia ricavando e individuando il **(valore di mercato)**, e sia ricavando e individuando il **(valore in vendita forzata)**, così come definiti dagli (IVS) International Valuation Standard e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari;

4) La quarta fase è quella della elencazione degli allegati da cui il sottoscritto ha potuto reperire tutti i dati descritti nella presente relazione.

Premesso tutto quanto sopra, Visti gli artt. 568 C.p.c. e 173 bis disp. Att. C.p.c., visto il Vademecum per l'esperto, la check list per l'esame della documentazione, il modello di scheda sintetica e di perizia, documenti tutti che vengono consegnati all'esperto, da intendersi ivi richiamati e ai quali si rinvia, il Giudice dispone che l'esperto provveda a compiere tutte le attività indicate nelle dette norme e documenti, premesso, visto e considerato quanto sopra si relazione quanto segue:

A) Il Custode Avv. Giuseppe Blundo in accordo con il sottoscritto, ha provveduto a comunicare a mezzo di posta raccomandata con ricevuta di ritorno e con PEC, tutte le parti in causa la nomina e la data dell'inizio delle operazioni peritali;

B) Il sottoscritto ha provveduto a verificare quanto richiesto nel quesito, riscontrando la regolarità della comunicazione o notifica di "Avviso di effettuato pignoramento immobiliare ex art. 599 c.p.c."

Nei riscontri ha potuto accertare la completezza della documentazione; la corretta individuazione dei beni in relazione ai dati catastali e registri immobiliari; dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento; tutte le note di trascrizioni ed atti di provenienza, non vi sono altre iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento; (vedremo tutto meglio nella descrizione dei beni pignorati).

Le unità oggetto di pignoramento sono di proprietà di:

●●●●●●●●●● nata ●●●●●● il ●●●●●●●●●● Codice fiscale: ●●●●●●●●●●
residente A Vittoria C.da Pettineo sn.

Tutto ciò come esattamente e meglio descritto nella relazione notarile depositata agli atti.

Dalla provenienza si evince chiaramente la continuità della titolarità entro il ventennio.

Il sottoscritto ha effettuato sull'immobile oggetto di pignoramento tutte le verifiche, ha effettuato vari accessi agli atti presso gli uffici competenti sulla loro regolare legittimità urbanistica, ha effettuato delle misurazioni al fine di verificarne la rispondenza alle planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, e dalla sovrapposizione della planimetria redatta dal sottoscritto alla planimetria catastale **risultano delle difformità**, in quanto gli **abus** realizzati non risultano accatastati.

Non vi sono obbligazioni verso l'amministrazione di convenzioni urbanistiche, cessioni di cubature e vincoli tesi ad espropriazioni.

C) Per come sopra scritto, il sottoscritto ha effettuato verifica presso l'ufficio tecnico del Comune verificando l'assenza di vincoli di ogni genere, l'inesistenza di titoli edilizi in quanto trattasi di un fabbricato realizzato prima del 1967 fuori dal perimetro urbano.

Non esiste il certificato di agibilità.

Non è possibile sanare le parti abusive in quanto la cubatura realizzata è superiore a quella ammissibile nella zona agricola. Bisogna demolire le parti abusive per rendere regolare l'immobile.

I costi di demolizione si aggirano a circa €.8.000,00.

D) Così come trascritto nel verbale di inizio delle operazioni peritali il sottoscritto, con l'assistenza del custode dell'immobile pignorato, ha effettuato i sopralluoghi necessari.

Ne ha verificato la consistenza ed accertata l'esatta individuazione ed identificazione di questi, ha effettuato delle misurazioni per la verifica della rispondenza alla planimetria catastale allegata **riscontrando delle difformità**.

Il sottoscritto ed il Custode hanno avuto modo di poter rendere edotto l'esecutato della sua eventuale facoltà di avvalersi della norma di cui all'art. 569 c.p.c. fino alla data della prossima udienza, ed hanno consegnato l'allegato 2 (informativa per il debitore).

E) Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

F) Dal sopralluogo effettuato, vedi verbale di accesso ai luoghi, si è riscontrato che l'immobile è utilizzato dalla stessa esecutata.

NON vi è alcun titolo vincolante.

G) Tale attività è stata già svolta dall'Avv. Giuseppe Blundo, accertando che non vi sono altre cause in pendenza relative a domande trascritte;

H) RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA REDIGENTO LA BEST PRACTICE ESTIMATIVA
RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobile

Abitazione ad uso residenziale composta a piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, cucinino (abusivo), ripostiglio, due camere da letto e stanza pluriuso, al piano primo da un vano deposito (abusivo), e terreno di pertinenza, distinto in catasto al Foglio 5:

mappale 409 cat. A/4 cl. 2 consist. 6,0 vani superf. catast. 87 mq. rendita €. 223,11 Piano

Terra, Contrda Piano Dell'Isola n.1;

mappale 409 sub 2 cat. C/2 cl.3 consistenza mq.20 rendita €.58,88 Piano primo Località Cantoniera n.1;

mappale 114 vigneto di 3 are 07.21 rend. Dom. €.5,03 rend.agr. €.2,79

(Coord. Geografiche: 37.0319272, 14.53696345).

Cap. 1 - Identificazione dei beni, diritti reali, descrizione giuridica;

immobile 1

1.1 Individuazione del bene;

Piena proprietà dell'intera quota 1/1 di una abitazione a piano terra e deposito al piano primo e terreno di pertinenza, ubicata a Vittoria in Contrda Piano dell'Isola, confinante con Strada provinciale Acate-Chiaramonte, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED]



IL SITO

L'unità è individuata precisamente in catasto:

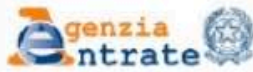
Fog.	Part.IIa	Sub	Indirizzo	Z.C.	Categ.	Clas.	Consist.	Rendita
5	409		Contrada Piano Dell'Isola n.1 Piano Terra	1	A/4	2	6,0	€.223,11
5	409	2	Località Cantoniera n.1 Piano Primo	1	C/2	3	20 mq	€.58,88

Fog.	Part.IIa	Qualità	classe	Superficie	Red, Dom.	Red, Agr
5	114	Vigneto	3	0.07.21	€5,03	€2,79

Intestati a:

●●●●●●●●●● nata ●●●●●●●● il ●●●●●●●● Cod. fisc.: ●●●●●●●●●● prop 1/1;





Direzione Provinciale di Ragusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/11/2025
Ora: 16:15:09
Numero Pratica: T443384/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/11/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/11/2025

Dati identificativi: Comune di VITTORIA (M088) (RG)
Foglio 5 Particella 409
Busta mod.58: 34810
Classamento:
Rendita: Euro 223,11
Zona censuaria 1,
Categoria A/4⁹, Classe 2, Consistenza 6 vani

Indirizzo: CONTRADA PIANO DELL' ISOLA n. 1 Piano T

Dati di superficie: Totale: 87 m² Totale escluse aree scoperte ⁹: 87 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/07/2025 Pratica n. RG0111189 in atti dal 30/07/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 111189.1/2025)

> **Dati identificativi**

Comune di VITTORIA (M088) (RG)
Foglio 5 Particella 409

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di VITTORIA (M088A) (RG)
Foglio 5 Particella 409

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 17/08/2023 Pratica n. RG0041472 in atti dal 17/08/2023 VARIAZIONE IDENTIFICATIVI (n. 41472.1/2023)

> **Indirizzo**

CONTRADA PIANO DELL' ISOLA n. 1 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/07/2025 Pratica n. RG0111189 in atti dal 30/07/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 111189.1/2025)



> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 223,11
Zona censuaria 1,
Categoria A/4^{ab}, Classe 2, Consistenza 6 vani

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
17/08/2023 Pratica n. RG0041472 in atti dal 17/08/2023
VARIAZIONE IDENTIFICATIVI (n. 41472.1/2023)
Notifica n. 81/1998

> **Dati di superficie**

Totale: 87 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 87 m²

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
17/08/2023 Pratica n. RG0041472 in atti dal 17/08/2023
Protocollo NSD n. VARIAZIONE IDENTIFICATIVI (n.
41472.1/2023)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
28/10/1974, prot. n. 1184

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

1. **[REDACTED]**
(C. **[REDACTED]**)
nata a **[REDACTED]**
Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 22/03/2006 Pubblico ufficiale MALTESE
ETTORE Sede ISPICA (RG) Repertorio n. 36328 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 4342.1/2006 Reparto PI di RAGUSA in atti dal
30/03/2006

Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale
VITTORIA (M088) (RG)
Foglio 5 Particella 111

Visura telematica

Legenda

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



Direzione Provinciale di Ragusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/11/2025
Ora: 16:15:36
Numero Pratica: T443912/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/11/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/11/2025

Dati identificativi: Comune di VITTORIA (M088) (RG)

Foglio 5 Particella 409 Subalterno 2

Classamento:

Rendita: Euro 58,88

Zona censuaria 1,

Categoria C/2^o, Classe 3, Consistenza 20 m²

Indirizzo: LOCALITA' CANTONIERA n. 1 Piano 1

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/07/2025 Pratica n. RG0111187 in atti dal 30/07/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 111187.1/2025)

> **Dati identificativi**

Comune di VITTORIA (M088) (RG)

Foglio 5 Particella 409 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VITTORIA (M088A) (RG)

Foglio 5 Particella 409

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 30/07/2025 Pratica n. RG0111098 in atti dal 30/07/2025 VARIAZIONE IDENTIFICATIVI (n. 111098.1/2025)

Annotazione di immobile: RENDITA PRESUNTA ATTRIBUITA AI SENSI DELL'ART. 19, COMMA 10, DEL DL 78/2010

> **Indirizzo**

LOCALITA' CANTONIERA n. 1 Piano 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/07/2025 Pratica n. RG0111187 in atti dal 30/07/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 111187.1/2025)



> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 58,88
Zona censuaria 1,
Categoria C/2nd, Classe 3, Consistenza 20 m²

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
30/07/2025 Pratica n. RG0111098 in atti dal 30/07/2025
VARIAZIONE IDENTIFICATIVI (n. 111098.1/2025)
Notifica n. RG0042576/2014

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**



Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. del 30/07/2025 Pratica n. RG0111098 in atti dal
30/07/2025 VARIAZIONE IDENTIFICATIVI (n. 111098.1/2025)

Visura telematica

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito



Direzione Provinciale di Ragusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/11/2025
Ora: 07:30:47
Numero Pratica: T7877/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/11/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/11/2025

Dati identificativi: Comune di VITTORIA (M088A) (RG) Sezione VITTORIA
Foglio 5 Particella 114

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 5,03
agrario Euro 2,79

Particella con qualità: VIGNETO di classe 3
Superficie: 721 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/07/2025 Pratica n. RG0111075 in atti dal 30/07/2025 VERIFICA D'UFFICIO (n. 111075.1/2025)

Annotazioni: Variazione su istanza di parte del 30/07/2025 acquisita agli atti al prot. n. RG0111038 del 2025

> **Dati identificativi**

Comune di VITTORIA (M088A) (RG)
Sezione VITTORIA
Foglio 5 Particella 114

Impianto meccanografico del 29/10/1985

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 5,03
agrario Euro 2,79

Particella con qualità: VIGNETO di classe 3
Superficie: 721 m²

VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/07/2025 Pratica n. RG0111075 in atti dal 30/07/2025 VERIFICA D'UFFICIO (n. 111075.1/2025)

Annotazioni: Variazione su istanza di parte del 30/07/2025 acquisita agli atti al prot. n. RG0111038 del 2025

Notifica in corso con protocollo n. RG0115295 del 15/08/2025





Direzione Provinciale di Ragusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/11/2025
Ora: 07:30:47
Numero Pratica: T7877/2025
Pag: 2 - Fine

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1



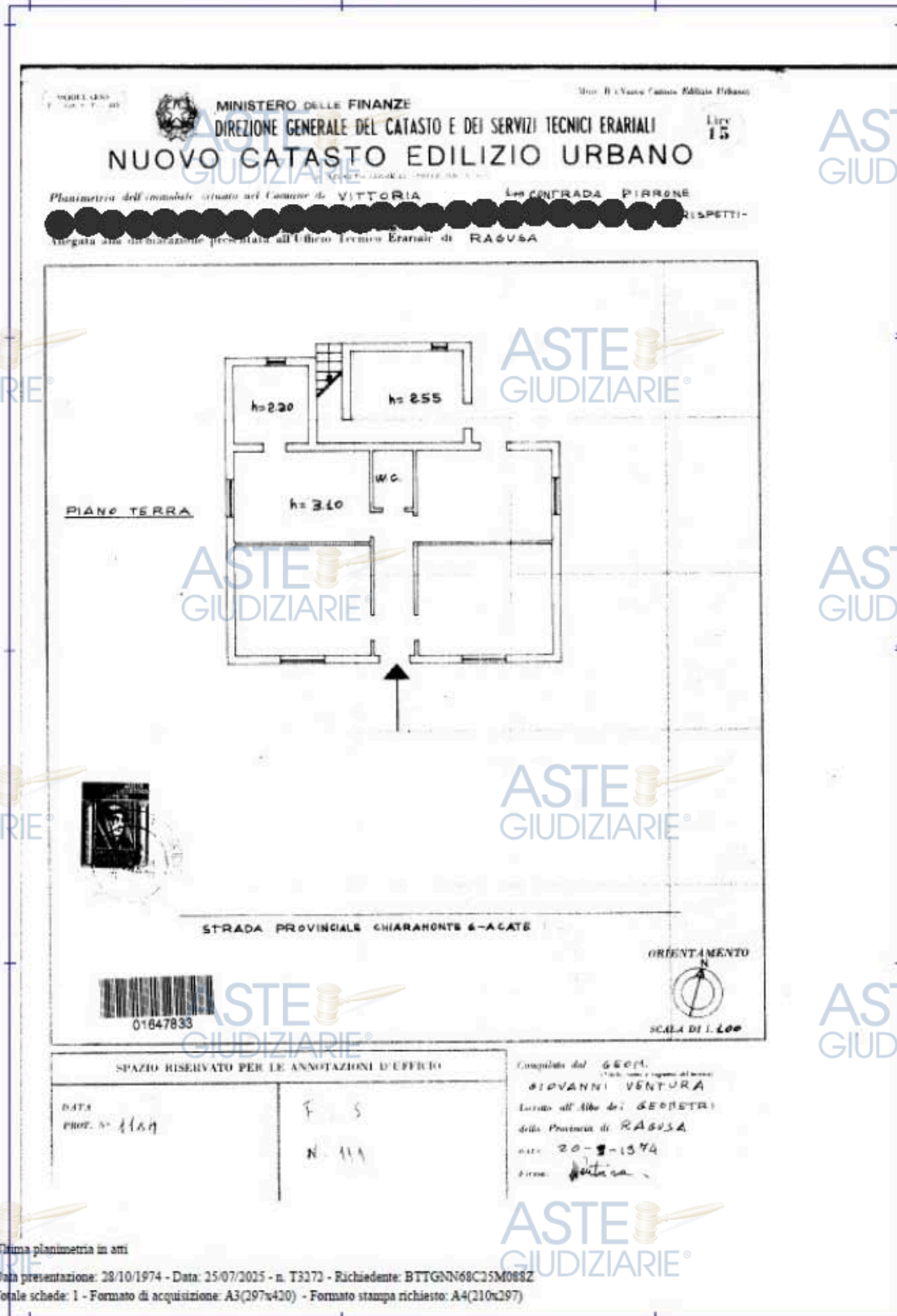
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 22/03/2006 Pubblico ufficiale MALTESE ETTORE Sede ISPICA (RG) Repertorio n. 36328 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4342.1/2006 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 30/03/2006

Visura telematica



Data presentazione: 28/10/1974 - Data: 25/07/2025 - n. T3272 - Richiedente: BTTGNN68C25M088Z



Catasto dei Pubblici - Situazione al 25/07/2025 - Comune di VITTORIA (01088) - Foglio 5 - Particella 409 - Subalimento 1
CONTRADA PIANO DELL' ISOLA Piano TI

Firmato Da: BATTAGLIA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77907c7324418b2e6907fe1bcb19b3a1

Data: 25/07/2025 - n. T3273 - Richiedente: BITGNN68C25M088Z

RG0237027 06/12/2011

Planimetria assente – attribuzione di RC presunta

Tab. n. 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/07/2025 - Comune di VITTORLIANA(0188) - < Foglio 5 - Particella 435 - Sublotto 1 -
LOCALITA' CANTONIERA Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 25/07/2025 - n. T3273 - Richiedente: BITGNN68C25M088Z

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



1.2 Diritti reali del bene;

Piena proprietà per l'intera quota di 1/1, a [REDACTED],
C.F.: [REDACTED], per atto del 22/03/2006, a rogito notaio Ettore Maltese di Ispica,
Repert. N. 36328, trascritto a Ragusa il 29/03/2006 n. 7584/4342.

Cap. 2 - Sommara descrizione del bene;

immobile 1

2.1 Sommara descrizione

Piena proprietà per la quota di 1/1, di una casa per civile abitazione con terreno di pertinenza e vano deposito (abusivo) a piano primo, sita in C.da Piano dell'Isola.

L'unità oggetto della presente relazione si compone abitazione ad uso residenziale a piano terra composta da ingresso, soggiorno, cucina, cucinino (abusivo di mq.7,50), ripostiglio, due camere da letto, stanza pluriuso, deposito (abusivo di mq.67,00) a piano primo e terreno pertinenziale di circa mq.721,00. Come si evince dalle foto appresso allegate, l'immobile si trova in discreto stato d'uso, rifinito con pavimenti in cemento a scaglie, rivestimento bagno in ceramica, infissi interni in legno, gli infissi che si affacciano esternamente sono con doppio infisso in alluminio, le pareti e soffitti sono rifiniti con pittura per interni, non è presente l'impianto di riscaldamento, è presente la caldaia a gas autonomo che serve per l'acqua sanitaria, ed anche un impianto di raffrescamento tramite condizionatori, tutti gli impianti tecnologici sono perfettamente funzionanti.

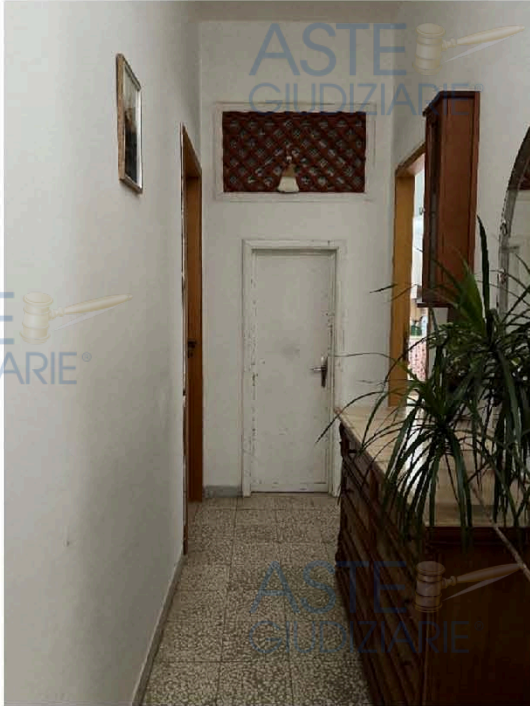
Il vano adibito a cucinino costruito abusivamente è realizzato con muri perimetrali in muratura e copertura in legno come si evince dalla foto allegata, il deposito abusivo a piano primo è stato realizzato con tamponatura in conci di tufo e copertuta con con travi in legno e policarbonato a due falde inclinate con altezza di colmi di h=0,85 e h=2,50 della superficie di circa mq.67,00, attualmente allo stato rustico come si evince dalla foto allegata.

Esternamente l'immobile si trova rifinito con tanachina ornaì ammalorata.

Prospetti



Ingresso



Soggiorno



Cucina



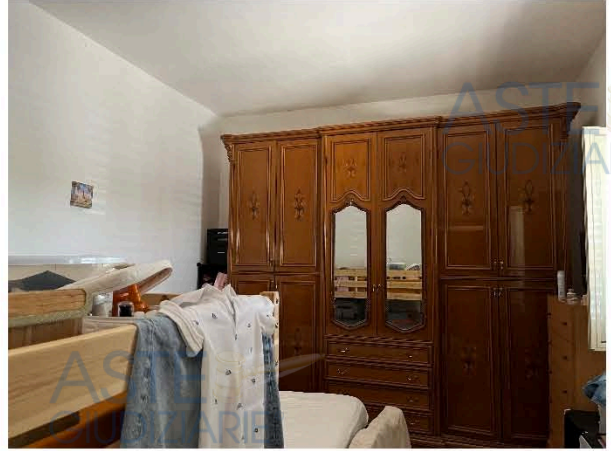
Cucinino (abusivo)



Letto



Letto



Vano pluriuso



Bagno



Deposito (abusivo)



Cap. 3 - Stato di possesso;	immobile
-----------------------------	----------

3.1 Stato di possesso

L'immobile oggetto di relazione è in possesso ed utilizzato dalla stessa esecutata.

Cap. 4 - Esistenza di formalità, vincoli o oneri;	immobile
---	----------

4.1 Esistenza di Formalità

L'immobile ad oggi presenta vincoli di trascrizione ed iscrizione che vedremo in avanti;

4.2 Vincoli o oneri

Dalla lettura dello strumento urbanistico del Comune di Vittoria, la costruzione ricade all'interno di zone in cui non insistono vincoli dettati dallo strumento urbanistico, ne vi sono altri vincoli e /o formalità.

Cap. 5 - Esistenza di formalità, vincoli o oneri da cancellare	immobile
--	----------

5.1 Dalle visure ipotecarie presso l' Agenzia del Territorio di Ragusa, si evince quanto segue:

Trascrizioni

Trascrizione a favore del 29/03/2006 Reg. Part. 4342 Reg. Gen. 7584 notaio Maltese Ettore rep.36328/10732 del 23/03/2006.

Iscrizione

Iscrizione contro del 29/03/2006 Reg. Part. 2271 Reg. Gen.7586 Notaio Maltese Ettore repertorio 36330/10734 del 22/03/2006 Ipoteca volontaria derivante da Condessione a Garanzia di Mutuo Fondiario di €.65.000,00 di cui €.97.500 per capitale a favore della di Banco di Sicilia Società Per Azioni contro ●●●●●●●●●●

Trascrizione

Trascrizione contro del 05/04/2017 Reg. Part. 3544 reg. gen. 5075 Tribunale di ragusa repertorio 1000/2017 del 27/03/2017 Verbale di pignoramento a favore di Unicredit S.P.A. con sede in romae contro ●●●●●●●●●●.

Trascrizione

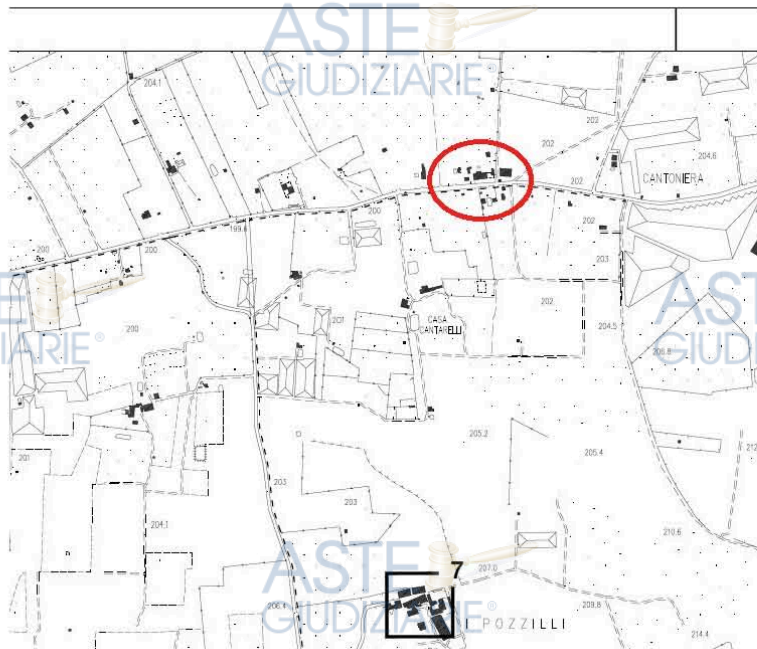
Trascrizione contro del 25/06/2025 Reg. Part.7871 Reg. Gen.10481 Tribunale di ragusa repertorio 1160 del 26/05/2025 Verbale di pignoramento a favore di Prima SPV SRL con sede in Roma contro ●●●●●●●●●●



6.1 Individuazione Urbanistica

Secondo il Piano Regolatore Generale di Vittoria, la zona urbanistica in cui è ubicato il fabbricato è la zona territoriale omogenea "E": zona agricola.

Si allega copia stralcio del PRG di Vittoria:



Stralcio PRG
1:10000

6.2 Regolarità Edilizia

Il sottoscritto, si è recato presso l'ufficio tecnico del Comune di Vittoria, ed ai sensi dell'art. 22 comma 1 della legge 241/90 ha chiesto di prendere visione ed eventualmente di avere copia dei documenti, relativi all'immobile oggetto della presente relazione. Non è stato trovato nessun titolo edilizio in quanto si tratta di un fabbricato edificato in data anteriore al 1967 fuori dal perimetro urbano.

Non esiste certificato di abitabilità.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

6.3 Regolarità Catastale

Demolendo il cucinino abusivo a piano terra, la planimetria in atti corrisponde con lo stato dei luoghi.

Cosa diversa per il deposito abusivo a piano primo accertato dall'ufficio, in quanto non esiste planimetria in atti. Successivamente alla demolizione bisogna fare istanza di annullamento presso il catasto dell'unità oggetto di demolizione.

IL costo per effettuare la pratica di istanza di demolizione ed annullamento dell'unità immobiliare è di € 600,00+ iva.

Cap. 7 - Prestazione Energetica e Destinazione urbanistica

Esiste una caldaia a gas, non risulta nessuna iscrizione al catasto energetico della caldaia, quindi occorre redigere il libretto d'impianto l'iscrizione al catasto energetico e fare la nuova APE.

Il costo complessivo ammonta ad € 500,00+ iva.

Bisogna richiedere il certificato di destinazione urbanistica per la particella 114 del foglio 5 per un costo di € 350,00+ iva

Cap. 9 - VALUTAZIONE del bene

8.1 Valutazione dell'immobile e valutazione del canone di mercato

Per la determinazione del valore di mercato e del canone di mercato si rimanda alla [Valutazione del LOTTO](#), così come per la valutazione in vendita forzata si rimanda alla sua determinazione.

8.2 Comoda divisibilità del bene e quote in vendita

Non si prevede la verifica della divisibilità in quanto la quota di proprietà è interamente pignorata ed intestata interamente al soggetto esecutato, inoltre il bene è materialmente indivisibile.

RELAZIONE VALUTAZIONE

Abitazione ad uso residenziale composta a piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, cucinino (abusivo), ripostiglio, due camere da letto e stanza pluriuso, al piano primo da un vano deposito (abusivo), e terreno di pertinenza, distinto in catasto al Foglio 5:

mappale 409 cat. A/4 cl. 2 consist. 6,0 vani superf. catast. 87 mq. rendita €. 223,11 Piano Terra, Contrda Piano Dell'Isola n.1;

mappale 409 sub 2 cat. C/2 cl.3 consistenza mq.20 rendita €.58,88 Piano primo Località Cantoniera n.1;

mappale 114 vigneto di 3 are 07.21 rend. Dom. €.5,03 rend.agr. €.2,79

METODOLOGIA APPLICATA ALLA VALUTAZIONE

Così come specificato in premessa, il sottoscritto determinerà i Valori richiesti dall'incarico ricevuto, applicando le direttive ed i criteri dettati dagli standard Internazionali e Nazionali, così recepiti nelle ultime "Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili", a cui si farà riferimento.

DEFINIZIONI DI:

"VALORE DI MERCATO"

Secondo il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) il valore di mercato come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

"VALORE IN VENDITA FORZATA"

La definizione di Valore di vendita forzata secondo gli Standard Internazionali viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di mercato. Il prezzo che potrebbe

*essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”
Quindi nell'applicazione del calcolo del “valore di mercato” con l'assunzione - come sopra evidenziata e motivata - il sottoscritto considererà tale circostanza attraverso una correzione dei prezzi marginali delle caratteristiche prese in esame con una ponderazione dei saggi di capitalizzazione e/o canone di locazione e dei costi, tenendo conto, laddove risulti possibile.*

Cap. 9 STIMA del VALORE e del CANONE DI MERCATO - LOTTO unico
Comune di Vittoria C.da Piano dell'Isola, casa con terreno pertinenziale composto a piano terra da ingresso, soggiorno, due camere da letto, vano pluriuso, cucina, cucinino, bagno e terreno dipertineza di mq.721,00, e vano a piano primo adibito a deposito. In catasto Fabbricati al Foglio 5 mappale 409 e 409 sub 2 e catasto Terreni fog.5 part.114

9.1 Metodo di Valutazione

Essendo il prezzo di mercato rappresentato dal prezzo delle compravendite espresso dal mercato immobiliare, ed essendo quest'ultimo abbastanza presente nella città di Vittoria, il miglior metodo per definire il più probabile valore di mercato, del bene oggetto di pignoramento è quello dell'utilizzo del confronto di mercato (punto R.3.4 delle linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie) il c.d. (Market Comparison Approach) appartenente ai più classici dei metodi degli IVS (International Valuation Standards).

Comunque l'utilizzo di tale metodo è stato reso possibile per la disponibilità di beni comparabili sul mercato, che hanno le stesse caratteristiche lo stesso segmento di mercato ecc..

9.2 Comparabili reperiti

Ai fini dello svolgimento della valutazione con il metodo dell'MCA il sottoscritto dopo attenta ricerca sui luoghi e con l'ausilio di siti specializzati, quali ad esempio www.stimatrixcity.it, che ci fornisce i dati per la ricerca di immobili recentemente compravenduti e simili al nostro oggetto di stima, dall'utilizzo del sito dell'Agenzia delle Entrate per il prelievo degli atti di compravendita degli immobili presi in comparazione si sono potuti prelevare i dati da mettere a confronto dei seguenti beni comparabili denominati:

- COMPARABILE UNITA' A: F. 5 Part. 424 sub 1
- COMPARABILE UNITA' B: F. 5 Part. 118 sub 3
- COMPARABILE UNITA' C: F. 194 Part. 249 sub 1



9.4 Dati principali:

Immobilie 1: (Subjet)

Abitazione ad uso residenziale composta a piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, cucinino (abusivo), ripostiglio, due camere da letto e stanza pluriuso, al piano primo da un vano deposito (abusivo), e terreno di pertinenza, distinto in catasto al Foglio 5 mappale 409 mappale 409 sub 2 e mappale 114 Contrada Piano Dell'Isola.

TIPO DI DATO			Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione			Casa singola a piano terra a iano terra e primo con terreno di pertineza in C.da Piano dell'Isola.	
Destinazione			Residenziale	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	indice	Sup. Commerc. (m²)
Superficie principale	S1	103,00	1,00	103,00
Superficie deposito	SUD	67,00	0,25	16,75
Superficie terreno	SUT	721,00	0,20	144,20
Superficie commerciale (SUP)				m ² 263,95
Fonte Dato				
Data				
Prezzo			?????	

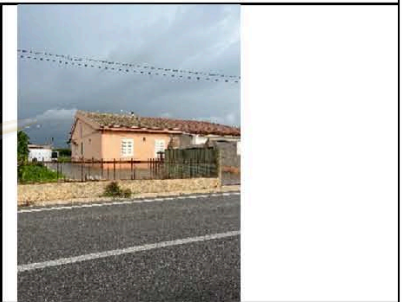


COMPARABILI :

(COMPARABILE A)

Casa singola a piano terra e primo ubicata in C.da Pozzilli – Foglio 5, Partic.424 Sub 1;

TIPO DI DATO			Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione			Casa singola a piano terra e primo ubicata in C.da Pozzilli	
Destinazione			Residenziale	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	indice	Sup. Commerc. (m²)
Superficie principale	S1	115,00	1,00	115,00
Superficie terrazze	SUB	8,00	0,3	2,40
Superficie commerciale (SUP)				m ² 117,40
Fonte Dato			Atto pubblico not. Rossana Tomasi di Vittoria rep.976	
Data			17/01/2025	
Prezzo			€. 85.000,00	



(COMPARABILE B)

Casa singola a piano terra e primo ubicata in C.da Pozzilli – Foglio 5, Partic.118 Sub 3;

TIPO DI DATO			Compravendita (prezzo di compravendita)		
Descrizione			Casa singola a piano terra e primo ubicata in C.da Pozzilli		
Destinazione			Residenziale		
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	indice	Sup. Commerc. (m²)	
Superficie principale	S1	149,00	1,00	149,00	
Superficie terrazze	SUB	9,00	0,3	2,70	
Superficie commerciale (SUP)			m² 151,70		
Fonte Dato			Atto pubblico not. Marco Mondello di Catania rep.617		
Data			05/08/2021		
Prezzo			€. 84.000,00		

(COMPARABILE C)

Casa singola a piano terra in C.da Piano dell'Isola – Foglio 194, Partic.249 Sub 1;

TIPO DI DATO			Compravendita (prezzo di compravendita)		
Descrizione			Casa singola a piano terra in C.da Piano dell'Isola		
Destinazione			Residenziale		
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	indice	Sup. Commerc. (m²)	
Superficie principale	S1	100,00	1,00	100,00	
Superficie balconi	SUB	5,00	0,30	1,50	
Superficie commerciale (SUP)			m² 101,50		
Fonte Dato			Atto pubblico not. Daniele Puglisi di Vittoria rep.3690		
Data			09/06/2022		
Prezzo			€. 45.000,00		

9.5 Saggio annuo dei prezzi al mercato immobiliare

Questo dato che si descrive, ci servirà per la determinazione del prezzo marginale riferito alla data di acquisto dei comparabili, cioè gli importi pagati verranno traslati alla data della stima con l'aggiustamento del saggio che si ricava dall'andamento dei prezzi riferiti per come vediamo al mese di Marzo 2024 pari a €. 819,00 al mese di Marzo 2025 pari a €. 757,00, dati che ricaviamo dal sito :

<https://www.idealista.it/sala-stampa/report-prezzo-immobile/vendita/sicilia/ragusa-provincia/vittoria>

Evoluzione del prezzo di vendita dell case a Vittoria, Ottobre 2025



Dalla lettura dei dati si riscontra un mercato in **svalutazione**, il valore del saggio di capitalizzazione attuale si aggira sul 5,5%.



9.6 Descrizione del Lotto

Piena proprietà per la quota di 1/1, di una casa per civile abitazione con terreno di pertinenza e vano deposito (abusivo) a piano primo, sita in C.da Piano dell'Isola.

L'unità oggetto della presente relazione si compone abitazione ad uso residenziale a piano terra composta da ingresso, soggiorno, cucina, cucinino (abusivo di mq.7,50), ripostiglio, due camere da letto, stanza pluriuso, deposito (abusivo di mq.67,00) a piano primo e terreno pertinenziale di circa mq.721,00.

L'immobile si trova in discreto stato d'uso, rifinito con pavimenti in cemento a scaglie, rivestimento bagno in ceramica, infissi interni in legno, gli infissi che si affacciano esternamente sono con doppio infisso in alluminio, le pareti e soffitti sono rifiniti con pittura per interni, non è presente l'impianto di riscaldamento, è presente la caldaia a gas autonomo che serve per l'acqua sanitaria, ed anche un impianto di raffrescamento tramite condizionatori, tutti gli impianti tecnologici sono perfettamente funzionanti.

Il vano adibito a cucinino costruito abusivamente è realizzato con muri perimetrali in muratura e copertura in legno come si evince dalla foto allegata, il deposito abusivo a piano primo è stato realizzato con tamponatura in conci di tufo e copertuta con con travi in legno e policarbonato a due falde inclinate con altezza di colmi di h=0,85 e h=2,50 della superficie di circa mq.67,00, attualmente allo stato rustico come si evince dalla foto allegata.

Esternamente l'immobile si trova rifinito con tanachina ornai ammalorata.

Al momento del sopralluogo comunque l'immobile è usufruibile ed agibile.

9.7 VALUTAZIONE – VALORE DI MERCATO

Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

- Superficie balconi e terrazze (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie deposito (SUD): La superficie garage è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie Terreno di pertinenza (SUT): La superficie del terreno di pertinenza è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Numero di servizi igienici (bagni) (SER): I servizi igienici (bagni o wc) sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'unità immobiliare. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo.

Unità di misura: n.;

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;



Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o Sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto	2
Minimo o Scarso	manutenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte. L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento, come quelle indicate nel profilo immobiliare. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dei dati				
Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	85.000,00	84.000,00	45.000,00	-
Data (DAT)	17/01/2022	05/08/2021	09/06/2022	06/11/2025
Superficie principale (S1) m ²	115,00	149,00	100,00	103,00
Superficie balconi (SUB) m ²	2,40	2,70	1,50	
Superficie Deposito (SUD) m ²				16,75
Superficie terreno (SUT) m ²				144,20
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) n.	1	1	1	1
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	4	3	1	2

Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,055
Superficie principale	1,00
Superficie balconi	0,30
Superficie deposito	0,25
Superficie terreno	0,20
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 4 a 2 € .15.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 3 a 2 € . 5.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 1 a 2 € . 6.500,00

Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_i = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 85.000,00 * 1,00 / 117,50 = 723,40 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 84.000,00 * 1,00 / 151,70 = 553,72 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 45.000,00 * 1,00 / 101,50 = 443,35 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 723,40 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 443,35 €/m²

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = -0,055 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 85.000,00 * (0,055) / 12 = 389,60 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 84.000,00 * (0,055) / 12 = 385,00 \text{ €/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 45.000,00 * (0,055) / 12 = 206,25 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 443,35 * 1,00 = 443,35 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 443,35 * 1,00 = 443,35 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 443,35 * 1,00 = 443,35 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

$$[i(\text{SUB})] = 0,30 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 443,35 * 0,30 = 133,00 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUB}) = 443,35 * 0,30 = 133,00 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUB}) = 443,35 * 0,35 = 133,00 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie deposito (SUD)

$$[i(\text{SUD})] = 0,25 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUD}) = 443,35 * 0,25 = 110,84 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUD}) = 443,35 * 0,25 = 110,84 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUD}) = 443,35 * 0,25 = 110,84 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie Terreno (SUT)

$[i(SUT)] = 0,20$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUT) = 443,35 * 0,20 = 88,67 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SUT) = 443,35 * 0,20 = 88,67 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(SUT) = 443,35 * 0,20 = 88,67 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(STM)$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclature.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STM)]	Modalità di stima
4 (Discreto)	2 (Mediocre)	15.000,00	
3 (Medio o Sufficiente)	2 (Mediocre)	5.000,00	
1 (Minimo o Scarso)	2 (Mediocre)	6.500,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(STM) = 15.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(STM) = 5.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(STM) = 6.500,00 \text{ €}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT) €/mese	389,60	385,00	206,25
Superficie principale (S1) €/m ²	443,35	443,35	443,35
Superficie balconi (SUB) €/m ²	133,00	133,00	133,00
Superficie deposito (SUD) €/m ²	110,84	110,84	110,84
Superficie Terreno (SUT) €/m ²	88,67	88,67	88,67
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	15.000,00	5.000,00	6.500,00

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata.

Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		85.000,00		84.000,00		45.000,00
Data (DAT)	(0-47)	-18.311,20	(0-51)	-19.635,00	(0-41)	-8.456,25
Superficie principale (S1)	(103-115)	-5.320,20	(103-149)	-12.394,10	(103-100)	1.330,05
Superficie balconi (SUB)	(0-2,40)	-319,20	(0,00-2,70)	-359,10	(0-1,50)	-199,50
Superficie deposito (SUD)	(16,75-0)	1.856,57	(16,75-0)	1.856,57	(16,75-0)	1.856,75
Superficie terreno (SUT)	(144,20-0)	12.786,21	(144,20-0)	12.786,21	(144,20-0)	12.786,21
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)		-15.000,00		-5.000,00		6.500,00
Prezzo corretto		60.692,18		61.254,58		58.817,26



In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(61.258,58 - 58.817,26) * 100] / 58.817,26 = 4,18\% > 5\%$.

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(60.692,18,99 + 61.254,58 + 58.817,26) / 3 = \text{€. 60.254,67}$ valore di mercato

A detrarre dal valore di mercato si ha:

Valore di mercato.....	€.	60.254,67	-
Certificato di destinazione urbanistica.....	€.	350,00	-
Costo per Ape e libretto d'impianto.....	€.	500,00	-
Costo per sistemazione catastale	€.	600,00	-
Costi per demolizione parti abusive.....	€.	8.000,00	-
Totale...	€.	50.804,67	

Si ha un prezzo di vendita arrotondato di €. 50.800,00

Cap. 10 - VALUTAZIONE FINALE E VENDITA FORZATA

Abbattimento del 15% del valore di vendita per vendita forzata si ha:

$\text{€.}50.804,67 - 15\% = \text{€.}43.183,97$ che si arrotonda ad:

€.43.200,00 valore della vendita forzata

CONCLUSIONI:

Il sottoscritto Valutatore CTU Geom. Giovanni Battaglia, con studio a Vittoria in Via Adua n.12, in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione, in possesso dell'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile, in possesso dell'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile, dichiara che il presente rapporto di valutazione è conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, alle Linee Guida per la valutazione degli immobili sia in ambito creditizio sia in ambito giudiziario, ritiene con la presente relazione di avere assolto all'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Vittoria lì 07 Novembre 2025

Il CTU

Geom. Giovanni Battaglia




VERBALE DI ACCESSO

Verbale di accesso

L'anno 2025 il giorno 25 del mese di luglio, alle ore 9,30, a Vittoria in C.da Serra d'Elia
Peltines
o Pirronè, sono presenti l'Avv. Giuseppe Blundo, quale custode, nominato con ordinanza comunicata il 3.7.2025 dell'immobile oggetto dell'esecuzione n.129/2025 R.G. Es.Imm., pendente avanti il Tribunale di Ragusa, G.E. dott. Antonio Pianoforte, e il geom. Giovanni Battaglia, esperto nominato con il citato provvedimento del G.E., per dare inizio alla ricognizione ed alle operazioni di stima dell'immobile pignorato.

L'avv. Blundo, nella suddetta qualità, dà atto di aver provveduto rispettivamente con p.e.c. del 16.7.2025, indirizzata al creditore procedente, e con raccomandata A.R. del 17.7.2025, indirizzata alla debitrice esecutata, oltre che con mail al nominato esperto, ad avvisarli dell'inizio delle operazioni predette.

Giunti in C.da Serra d'Elia o Pirronè
Peltines i comparenti prendono atto della presenza di:

sig. 

Il geom. Battaglia procede alla ricognizione dello immobile pignorato eseguendo misurazioni rilevanti e foto, riservandosi di procedere a futuri accessi ove necessario.

Il presente verbale viene chiuso alle ore 10,15 e sottoscritto come segue:



