

SCHEDA SINTETICA

Unità immobiliare (Fg. 104, p.lla 1048, sub. 3)

Es. Immobiliare n. 208/2023 contro: [REDACTED], C.F. [REDACTED]	
Giudice: Dott. Carlo Di Cataldo	
Custode Giudiziario: Dott.ssa Concetta Bonvento	
Esperto del procedimento: Ing. Gianpaolo Cappello	
Diritto	[REDACTED], nata a Vittoria il 10/09/1956, quota 1/1
Bene	Fabbricato per civile abitazione ubicato al piano primo (Fg. 104, p.lla 1048, sub. 3)
Ubicazione	Comune di Vittoria, via IV Novembre n. 128 Coord. Geografiche (lat. 36.95175, long. 14.52332)
Titolarità	Proprietaria per la quota di 1/1, giusto atto di acquisto del 19/11/2012, a rogito notaio dott. Longobardo Giovanni, rep. n. 116704/29349, reg.to a Ragusa il 17/12/2012 ai nn. 13168, da potere di [REDACTED] e [REDACTED].
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.
Dati catastali	Foglio 104, particella 1048, sub. 3 – Comune di Vittoria
Lotto	1
Completezza documentazione ex. Art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e abusi	Non si riscontrano difformità urbanistiche rispetto al progetto approvato dal Comune di Vittoria
Immobile insanabile	\\
Titolarità urbanistica	C.E. in sanatoria n. 169/SA del 05/04/2011.
Agibilità	Non presente
Divisibilità	Lotto non divisibile. Il cespite va alienato in lotto unico
Valore di mercato	€ 90.500,00
Valore di vendita forzata	€ 90.500,00
Valore del canone di mercato	€/mese 350,00
Vendibilità e motivo	Trattasi di un'unità immobiliare ad uso residenziale al piano primo di un immobile costituito da 3 piani fuori terra. L'immobile data la sua consistenza e le sue condizioni risulta facilmente vendibile.
Vincoli	\\

Edilizia agevolata	\\
Oneri	\\
A.P.E.	Da redigere dopo la vendita
Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	ISCRIZIONE NN. 2531 del 26/11/2012 Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario In favore di: BAPR società cooperativa per azioni con sede in Ragusa, viale Europa n. 65 Contro: ██████████, nata a Vittoria il 10/09/1956 C.F. ██████████ Contro: ██████████, nato a Vittoria il 25/05/1955 C.F. ██████████ Importo € 127.500,00 di cui capitale € 85.000,00
	Trascrizioni
	TRASCRIZIONE NN. 13055 DEL 31/10/2023 Pignoramento immobili del 13/09/2023 numero di repertorio 2412 notificato dall'ufficiale giudiziario del tribunale di Ragusa In favore di: Luzzatti POP NPLS 2021 srl, con sede in Milano Contro: ██████████, nata a Vittoria il 10/09/1956 C.F. ██████████

SCHEDA IMMOBILE

Unità immobiliare (Fg. 104, p.lla 1048, sub. 3)

Descrizione		Fabbricato per civile abitazione sito a Vittoria in via IV Novembre n. 128, a piano terra. La superficie lorda commerciale è: mq. 118,78 Catastalmente individuato in catasto urbano del Comune di Vittoria al Foglio 104, particella 1048, sub. 3, cat. A/3, vani 5, R.C. 271,14€.		
DESTINAZIONE	SUP. LORDA m²	INDICE	SUP. LORDA COMM.	 Vista esterna
Fabbricato residenziale	116,31	1,00	116,31	
Balconi	9,88	0,25	2,47	
Sup. lorda commerciale		118,78		
Valore di mercato		€ 90.500,00		
Valore di stima di vendita forzata		€ 90.500,00		
Valore del canone di mercato		€ 350,00		
 Cucina		 Bagno		





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 208/2023 R.G.

promossa dalla

LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L.
contro



La presente relazione viene suddivisa nei seguenti paragrafi.

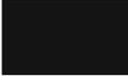
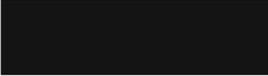


- 1- PREMESSA
- 2- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
- 3- RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO
- 4- CONCLUSIONI



1- PREMESSA



Con ordinanza dell'Ill.mo G.E. dott. Carlo Di Cataldo, del Tribunale di Ragusa, il sottoscritto Ing. Gianpaolo Cappello, con studio in Modica in via Modica Ispica n. 1/N1, in data 20/12/2023 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 208/2023, promossa da LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L. contro 
, nata a Vittoria il 10/09/1956, C.F. .



In data 21/12/2023, telematicamente, ho prestato giuramento di rito secondo la formula di cui all'art. 193 c.p.c. ed accettato il mandato affidatomi.



Per l'espletamento del mandato conferitomi, mi venivano concessi fino a 30 giorni prima dell'udienza che è stata fissata per il 02/10/2024.



2- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver prestato giuramento di rito per l'accettazione dell'incarico, ho acquisito il fascicolo telematico inerente i fatti in causa, ove si è potuto constatare che gli stessi vertono su un pignoramento immobiliare dove la LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L. ha chiesto che venisse eseguito il pignoramento immobiliare dei cespiti di proprietà dell'esecutato.

Al fine di reperire la documentazione necessaria all'espletamento del mandato, ho provveduto ad effettuare ricerche presso l'ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, presso gli uffici del Genio Civile di Ragusa, nonché presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Ragusa.

Successivamente il custode nominato, dott.ssa Concetta Bonvento, ha dato avviso alle parti a mezzo raccomandata A/R, fissando sopralluogo per il giorno 27/05/2024. In tale data non si

è presentato nessuno, pertanto la dott.ssa Bonvento è riuscita a contattare la sig.ra [REDACTED], fissando nuovo sopralluogo per il giorno 19/06/2024 alle ore 10.00. In questa data pertanto, unitamente al custode nominato, mi sono recato sui luoghi per dare inizio alle operazioni peritali; quivi era presente la sig.ra [REDACTED].

Ho quindi preso visione dello stato dei luoghi ed effettuati tutti i rilievi necessari, procedendo sia ai rilievi metrici, che alle riprese fotografiche dell'immobile pignorato, al fine di valutarne la consistenza e documentarne lo stato di conservazione dello stesso. Nel corso di tale sopralluogo è stato redatto apposito verbale (All. 1).

3 - RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

a) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Gli immobili oggetto della presente perizia di stima sono ubicati nella città di Vittoria in via IV Novembre n. 128.

Il fabbricato (Fg. 104, p.lla 1048, sub. 3) confina con altre ditte in entrambi i prospetti laterali e nel retrospetto, invece il prospetto principale si affaccia su strada.

Dalle ispezioni catastali effettuate dallo scrivente, presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, l'immobile risulta censito in catasto come segue (All. 2).

Catasto Fabbricati:

Foglio	P.lla	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Comune
104	1048	3	1	A/3	3	5 vani	271,14	Vittoria

b) Sommaria descrizione del bene

L'unità immobiliare si trova al piano primo di un edificio composto da tre piani, esso è adibito a residenza. La struttura portante è in cemento armato, con chiusure in tufo e laterizi, entrambi i solai sono del tipo tradizionale. L'accesso al fabbricato avviene tramite portone che si affaccia su strada, entrando dal portone condominiale, si salgono due rampe di scale e si accede all'unità immobiliare. Quest'ultima si presenta in buone condizioni, ed è suddivisa in 5 vani. Essa è divisa in una sala da pranzo di 20,50 mq., un cucinino di 5,52 mq., da un ripostiglio di 2,00 mq., in una camera da letto di 7,37 mq., in un'altra camera da letto di 15,17 mq., da un soggiorno di 20,91 mq. e da due bagni di 5,84 mq. ciascuno. Per una superficie complessiva di mq. lorda di 116,31. L'altezza di tutte le stanze è pari a 2,85 m., tranne per i due bagni che è invece di 2,75 m. L'immobile inoltre gode di un balcone, che si affaccia su strada, di 9,88 mq.

Tutta la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, e nei due bagni vi sono i rivestimenti a parete in piastrelle di ceramica a tutt'altezza, quest'ultimi sono dotati entrambi di lavabo, vaso igienico, e poi in uno il piatto doccia e in uno la vasca da bagno.



Le pareti sono rifinite a gesso in tutti gli ambienti. Le porte interne sono di tipo legno massello.

Gli infissi esterni sono in alluminio senza taglio termico con vetro singolo e tutti gli infissi esterni hanno verso l'esterno le schermature, ovvero le persiane che sono in alluminio.

Complessivamente il fabbricato si trova in buone condizioni di conservazione, è dotato di impianto idrico, elettrico e fognario.



c) Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento



L'immobile oggetto di espropriazione, riportato nell'atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Ragusa, risulta:

- *Fabbricato sito in Vittoria, Via IV Novembre n. 128, in catasto urbano al Foglio 104, particella 1048, sub. 3, cat. A/3, vani 5, R.C. 271,14 €.*



Dall'esame della documentazione assunta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa (All. 3), nonché, come rilevato dalla certificazione notarile ipocatastale redatta dal notaio Niccolò Tiecco, allegata agli atti, l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare risulta essere di proprietà dell'esecutato, ed in particolare:



- o Alla sig.ra [REDACTED] l'immobile è pervenuto per la quota 1/1 per atto di compravendita del 19/11/2012 numero di repertorio 116704/29349, notaio Longobardo Giovanni, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 17/12/2012 al n. 13168 da potere di [REDACTED] nata a Troina il 27/06/1928, [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nato a Troina 18/04/2024, C.F. [REDACTED];



d) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

Dalle indagini effettuate non sono presenti formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, per quanto riguarda i vincoli urbanistici non è presente il vincolo paesaggistico.

e) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

Dalla relazione notarile agli atti e dalle indagini effettuate mediante il servizio informatico dell'Agenzia del Territorio di Ragusa è stato possibile ricostruire l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato, effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione dei pignoramenti e che di seguito si elencano:

Ipoteca volontaria – Iscrizione n. 2531 del 26/11/2012 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

A favore di: BAPR società cooperativa per azioni con sede in Ragusa, viale Europa n. 65

Contro: ██████████, nata a Vittoria il 10/09/1956

C.F. ██████████

Contro: ██████████, nato a Vittoria il 25/05/1955

C.F. ██████████

Importo € 127.500,00 di cui capitale € 85.000,00

Trascrizione domanda giudiziale – Trascrizione n. 13055 del 31/10/2023 pignoramento immobili del 13/09/2023 numero di repertorio 2412 notificato dall'Ufficiale Giudiziario Di Ragusa a

ASTE GIUDIZIARIE® favore di Luzzatti POP NPLS 2121 s.r.l. (MI) contro ██████████, nata a Vittoria il 10/09/1956, C.F. ██████████.

Le superiori iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli andranno cancellate con il decreto di trasferimento.

f) Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- **Verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche**
- **Esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità**
- **Potenzialità edificatorie del bene**
- **Quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)**

Dalle indagini effettuate presso gli uffici tecnici del Comune di Vittoria, sono stati trovati dei documenti relativi all'immobile, ovvero la C.E. in sanatoria n. 169/SA.

Per gli immobili oggetto di perizia non è stata rinvenuta l'esistenza del certificato di agibilità.

g) Attestazione di Prestazione Energetica

L'attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile di cui al Foglio 104, p.lla 1048, sub. 3, verrà redatto nel momento dell'eventuale vendita e dovrà in questa occasione essere redatto anche il libretto impianto, i cui costi complessivi ammontano ad € 200,00 per la redazione dell'APE ed € 150,00 per la redazione del libretto di impianto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

h) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- **Indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore;**
- **Verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;**
- **Determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;**
- **Abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;**

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'accesso al fabbricato avviene tramite portone che si affaccia su strada, entrando dal portone condominiale, si salgono due rampe di scale e si accede all'unità immobiliare.

Quest'ultima si presenta in buone condizioni, ed è suddivisa in 5 vani. Essa è divisa in una sala da pranzo di 20,50 mq., un cucinino di 5,52 mq., da un ripostiglio di 2,00 mq., in una camera

ASTE
GIUDIZIARIE®

da letto di 7,37 mq., in un'altra camera da letto di 15,17 mq., da un soggiorno di 20,91 mq. e da due bagni di 5,84 mq. ciascuno. Per una superficie complessiva di mq. lorda di 116,31.

L'altezza di tutte le stanze è pari a 2,85 m., tranne per i due bagni che è invece di 2,75 m.

L'immobile inoltre gode di un balcone, che si affaccia su strada, di 9,88 mq.

Tutta la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, e nei due bagni vi sono i rivestimenti a parete in piastrelle di ceramica a tutt'altezza, quest'ultimi sono dotati entrambi di lavabo, vaso igienico, e poi in uno il piatto doccia e in uno la vasca da bagno.

Le pareti sono rifinite a gesso in tutti gli ambienti. Le porte interne sono di tipo legno massello.

Gli infissi esterni sono in alluminio senza taglio termico con vetro singolo e tutti gli infissi esterni hanno verso l'esterno le schermature, ovvero le persiane che sono in alluminio.

Completivamente il fabbricato si trova in buone condizioni di conservazione, è dotato di impianto idrico, elettrico e fognario.

L'immobile, con tutti i suoi ambienti e le sue finiture, è visibile nell'allegata documentazione fotografica (All. 6).

Descrizione	Superficie lorda commerciale (mq.)	Coeff. correttivo	Superficie lorda commerciale rideterminata (mq.)
Unità immobiliare	118,78	1,00	118,78

Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene oggetto di pignoramento immobiliare, si ritiene opportuno determinare il suo valore con il *metodo sintetico-comparativo*.

Tale metodo consiste nel confrontare il bene oggetto di stima con altri aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con particolare attenzione all'ubicazione, alla consistenza, alla vetustà, alla funzionalità ed ai requisiti igienico sanitari, e di cui si conosce il prezzo di compravendita.

Dopo un'accurata indagine di mercato, condotta attingendo notizie ed informazioni presso mediatori, liberi professionisti ed agenzie immobiliari operanti nel settore, nonché dei valori OMI, tenendo conto dello stato di conservazione del bene, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della proprietà, della qualità delle finiture, si è pervenuti ad una valutazione media di superficie lorda commerciale, derivante da una libera contrattazione, pari a:

Descrizione	Comune	Valore unitario medio €/mq
Abitazioni di tipo economico	Vittoria	900,00



Per cui si avrà:



Valore degli immobili stimati secondo il METODO SINTETICO-COMPARATIVO				
Descrizione	Comune	Superficie (mq)	Valore unitario €/mq	Valore dell'immobile stimato Vst €
Unità immobiliare	Vittoria	118,78	900,00	106.902,00

Al valore soprariportato viene applicato un abbattimento forfettario del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati in fase di stima. Da quanto sopra esposto, si ottengono i valori degli immobili stimati Vst di seguito riportati:

Tipologia	Valore dell'immobile stimato	Riduzione del 15%	Valore dell'immobile stimato netto
	Vst €	Rid €	Vst netto €
Unità immobiliare	106.902,00	16.035,30	90.866,70

i) Indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola dettratti dal valore del compendio di stima;

Data la consistenza e la natura dell'immobile pignorato, considerato il valore finale del bene, al netto delle correzioni dovute ai principali coefficienti di merito e della decurtazione del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, si ritiene opportuno alienare il bene:

Tipologia	Valore dell'immobile stimato netto
	Vst netto €
Unità immobiliare	90.866,70

Al valore del superiore immobile vanno dettratti i costi relativi a:

Interventi	Importo €
Redazione APE	200,00
Redazione libretto di impianto	150,00
Totale	350,00

Pertanto il valore finale degli immobile oggetto di pignoramento sarà pari a:

Tipologia	Valore stimato netto €	Costi da detrarre €	Valore finale di stima €
Unità immobiliare	90.866,70	350,00	90.516,70

- j) **Motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota.**

Viste le caratteristiche dell'immobile, lo stesso non risulta divisibile e quindi va alienato come lotto unico.

4- CONCLUSIONI

Per quanto sopra detto, ai fini della vendita del bene pignorato, tenuto conto delle sue caratteristiche, nonché della sua consistenza, viene individuato così:

Tipologia	Comune	Valore complessivo €	Valore finale arrotondato del cespite stimato €
Unità immobiliare	Vittoria (RG)	90.516,70	90.500,00



Con la stesura della presente relazione di consulenza tecnica ritengo di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto, avendo individuato e descritto gli immobili oggetto della stima.

Colgo l'occasione per porgere distinti saluti, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria a mezzo Processo Civile Telematico (PCT), unitamente ai seguenti allegati:



All. 1_Verballi di sopralluogo;

All. 2_Documentazione catastale;

All. 3_Titolo di proprietà;

All. 4_Documentazione fotografica.

Modica, 15/07/2024



IL C.T.U.

Ing. Gianpaolo Cappello

