



TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE - Dott. Antonio Pianoforte

PROCEDIMENTO: Esecuzione Immobiliare
Numero di Ruolo Generale Esecuzioni: N° 233/2024

Promossa da:
LUTTAZZI POP NLs 2022 Srl

Nei confronti di:



Esperto Estimatore: geom. Giovanni Battaglia

Vittoria 23 Aprile 2025

Il CTU
Geom. Giovanni Battaglia





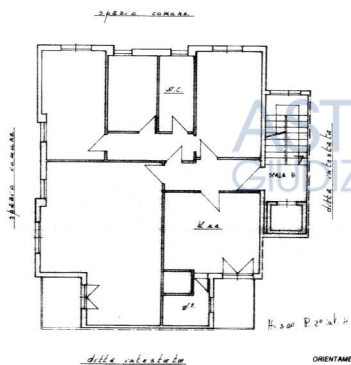
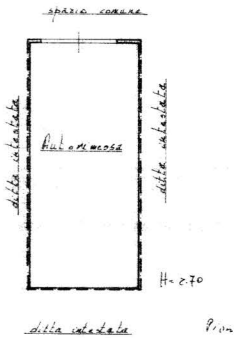

SCHEDA SINTETICA

Esec. 233/2024 contro: [REDACTED]	
Giudice Dott. Antonio Pianoforte Custode Giudiziario Dot.ssa Maria Cannata C.T.U. Geom. Giovanni Battaglia	
Diritto	Piena proprietà per la quota di 1/1
Bene	Abitazione ad uso residenziale a piano secondo composta da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, due bagni, due camerette, camera matrimoniale, corridoio, balconi, e garage a piano scantinato.
Ubicazione	Comune di Vittoria, Via Pietro Calamandrei n.86 edif. B scala B, confinante con proprietà [REDACTED], vano scala condominiale e proprietà [REDACTED]. Il garage confina con proprietà [REDACTED], corsia di manovra condominiale e proprietà [REDACTED]. (Coord. Geografiche: 36.94316, 14.52329)
Titolarità	Piena proprietà per la quota di 1/1, a [REDACTED] nato a Vittoria [REDACTED] per atto del 31/05/2016, a rogito Notaio Bonanno Carmelo di Ragusa rep.1466, trascritto a Ragusa il 06/06/2016 nn.7645-5078
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 29/04/1992 Notaio Maria Di Matteo di Vittoria rep.10452.
Dati Catastali	NCEU - Comune di Vittoria, Foglio 221, mappale 1, sub. 81, cat. A/3, cl. 3, vani 6,5, superf. catast. 145 m², rendita €. 352,48, Piano 2 edificio B scal B int.4, Via Pietro Calamandrei, e Foglio 221 mappale 1 sub 29, cat. C/6 cl.3 consistenza 28 m², rendita €.73,75.
Lotti	LOTTO UNICO
Occupazione	Risulta occupato dallo stesso esecutato e dalla moglie, e dal figlio.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi	Dalla documentazione e dai sopralluogo, NON sono stati rilevati irregolarità catastali, urbanistiche ed edilizie.
Titolarità Urbanistica	L'immobile è stato edificato con Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Vittoria il 13/06/1989 ai nn.280 e 281 e il 02/09/1991 n.384 e successive varianti del 24/06/1991 nn.285 e 286 ed il 24/01/1992 n.39
Agibilità/Abitabilità	Il certificato di abitabilità è stato rilasciato il 26/05/1992
Valore di Mercato	€. 85.600,00
Valore di Vendita Forzata	€. 72.800,00
Vendibilità e motivo	Buono - Buone condizioni di vetustà e ubicazione in zona periferica residenziale
Pubblicità	Pubblicazioni su riviste specializzate e siti internet
Vincoli	Nessun tipo di vincolo.
Oneri	Debito condominio di €. 877,00
APE	I costi per la redazione dell'APE e del libretto d'impianto ammontano ad €. 500,00 oltre iva.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Iscritto a Ragusa il 06/06/2016 Reg. gen.7416 - Reg. part.1419 Importo: €. 172.500,00 A favore di BANCA Agricola Popolare di Ragusa SPA - Contro [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietario 1/1 - Formalità a carico della procedura - Capitale: €. 115.000,00
	Trascrizioni Verbale di pignoramento Trascritto a Ragusa il 13/08/2024 Reg. gen. 14242 - Reg. part. 10563 a favore di Luzzati Pop Npls srl con sede a Conegliano (VT) - Contro [REDACTED] nato a [REDACTED] propr. 1/1 - Formalità a carico della procedura

SCHEDA IMMOBILIARE®
Lotto unico

Descrizione	Comune di Vittoria Via Pietro Calamndrei n.86, Appartamento e garage facente parte di un complesso edilizio denominato "Il Girasole", e precisamente, appartamento facente parte dell'edificio "B" posto al secondo piano, composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, doppio servizio, disimpegno, tre camera da letto, bagno e verande, al piano scantinato garage di mq.28,00. In catasto Fabbricati al Foglio 221 mappale 1 sub.81 e mappale sub.29				
Destinazione	Abitazione				
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	indice	Sup. Comm. (m²)	
Superficie principale	S1	142,00	1,00	142,00	
Superficie balconi	SUB	9,00	0,25	2,25	
Superficie garage	SUG	28,00	0,40	11,20	
Superficie commerciale	(SUP)	m² 155,45			
Valore di Mercato			€. 85.600,00		
Valore di stima di VENDITA FORZATA			€. 72.800,00		





PROCEDIMENTO: Esecuzione Immobiliare
Numero di Ruolo generale Esecuzioni: N° 233/2024
G.E.: Dott. Antonio Pianoforte

Promossa da:
LUTTAZZI POP NLs Srl

Contro
[REDACTED]

PREMESSO

- Che in data 07/11/2024 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 12/11/2024;
- Che in data 29/11/2024, il sottoscritto C.T.U., con pec, avvisava i legali delle parti, e con un prima raccomandata del 29/11/2024 ed una successiva del 27/12/2024 avvisava il Sig. Massimo Lo presti che giorno 04/01/2025 alle ore 10,00 sarebbero iniziate le operazioni peritali;
- Che in data 04/01/2025, il sottoscritto e la Dott.ssa Maria Cannata (custode dei beni pignorati), recatosi sui luoghi hanno iniziato regolarmente le operazioni peritali, con la fattiva collaborazione della parte esecutata;
- Che successivamente fatti i reattivi accesso agli atti negli uffici competenti, al fine di verificare la conformità dei documenti prodotti con lo stato dei luoghi;
- Che esaminati gli atti, fatte le dovute ricerche, svolte le necessarie pratiche, effettuati altri sopralluoghi al fine di individuare immobili compravenduti recente mente ed aventi le stesse caratteristiche di quelle oggetto di valutazione, esami nata tutta la documentazione agli atti, effettuate varie fotografie e rilievi metrici dei luoghi oggetto di pignoramento;
- Che trattasi di un solo cespite pignorato, composto da un appartamento e garage, facente parte di uno stabile condominiale sito a vittoria in zona periferica, distinto in catasto al Foglio 221:
mappale 1 sub 81 cat. A/3 cl. 3 consist. 6,5 vani superf. catast. 145 mq. rendita €. 352,48 Piano 2 edif. B scala B int.4, Via Pietro Calamndrei sn.
mappale 1 sub 29 cat. C/6 cl.3 consistenza mq.28 superf. catast. 28 mq. rendita €.73,75 **(Coord. Geografiche: 36.94316, 14.52329);**
- 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 relaziona quanto segue:

A) Il Custode Dott.ssa Maria Cannata 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).

L'unico immobile oggetto di pignoramento è di proprietà di:

██████████ nato a ██████████ Codice fiscale: ██████████
residente in Via Pietro Calamandrei n.86,

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 **NON** risultano difformità.

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

Vedremo in avanti su tali argomentazioni le varie documentazioni.

C) Per come sopra scritto, il sottoscritto ha effettuato verifica presso l'ufficio tecnico del Comune verificando l'assenza di vincoli di ogni genere.

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 **NON** riscontrando 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) L'immobile fa parte di un condominio il cui importo delle spese condominiale bimestrali è di circa €.151,00. Allo stato attuale l'esecutata ha una posizione debitoria nei confronti del condominio di **€.877,00**.

F) Dal sopralluogo effettuato, vedi verbale di accesso ai luoghi, si è riscontrato che l'immobile è utilizzato dallo stesso esecutato, dalla moglie e dal figlio.
NON vi è alcun titolo vincolante.

G) Tale attività è stata già svolta dalla Dott.ssa Maria Cannata, 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

APPARTAMENTO e GARAGE, facente parte di uno stabile condominiale sito a Vittoria in zona periferica, distinto in catasto al Foglio 221:

mappale 1 sub 81 cat. A/3 cl. 3 consist. 6,5 vani superf. catast. 145 mq. rendita €. 352,48

Piano 2 edif. B scala B int.4, Via Pietro Calamndrei n.86.

mappale 1 sub 29 cat. C/6 cl.3 consistenza mq.28 superf. catast. 28 mq. rendita €.73,75

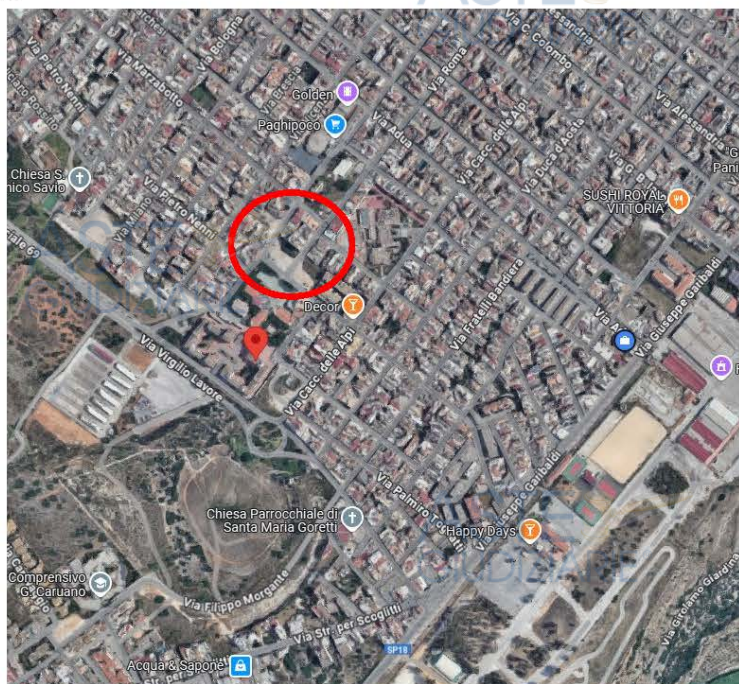
(Coord. Geografiche: 36.94316, 14.52329).

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

immobile 1

1.1 Individuazione del bene;

Piena proprietà dell'intera quota 1/1 di un appartamento posto al piano secondo e garage al piano scantinato, facente parte di un complesso condominiale denominato "il Girasole" di Comune di Vittoria, Via Pietro Calamandrei n.86 edif. B scala B, confinante con proprietà Milone – Cocuzza, vano scala condominiale e proprietà [REDACTED], il garage confina con proprietà [REDACTED], corsia di manovra condominiale e proprietà [REDACTED]



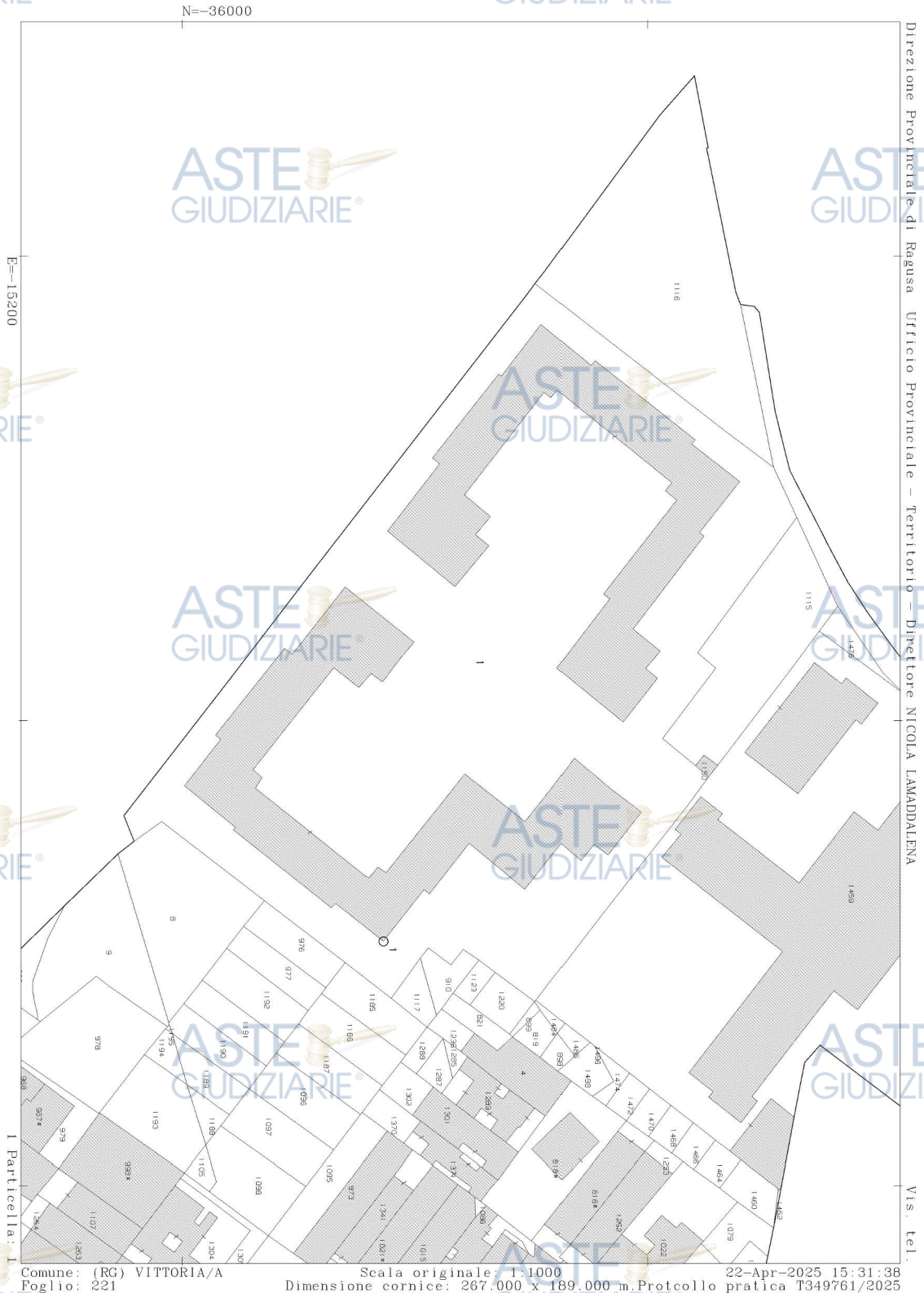
IL SITO

L'unità è individuata precisamente in catasto edilizio urbano Comune di Vittoria

Fog.	Part.IIIa	Sub	Indirizzo	Z.C.	Categ.	Clas.	Consist.	Rendita
221	1	81	Via Pietro Calamandrei Edificio B Scala B Interno 4 Piano 2	1	A/3	3	6,5	€.352,48
21	1	29	Via Pietro Calamandrei Piano S1	1	C/6	3	28 mq	€.73,50

Intestati a:

_____ nato _____ Cod. fisc.: _____, prop 1/1;



Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore NICOLA LAMADDALENA



Direzione Provinciale di Ragusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/04/2025
Ora: 15:32:43
Numero Pratica: T350700/2025
Pag: 1 - Segue

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2025

Dati della richiesta

Fabbricati siti nel comune di VITTORIA (M088) provincia RAGUSA



Soggetto richiesto:

Totale immobili: di catasto fabbricati 2



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di VITTORIA (M088) (RG)
Foglio 221 Particella 1 Subalterno 29

COSTITUZIONE del 02/09/1991 in atti dal 11/09/1995
(n. 2467.4/1991)

Annotazione di immobile: GAF CODIFICA PIANO
INCOERENTE

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di VITTORIA (M088A) (RG)
Foglio 221 Particella 1

> Indirizzo

VIA PIETRO CALAMANDREI Piano S1

VARIAZIONE del 26/02/2014 Pratica n. RG0017313 in
atti dal 26/02/2014 GAF CODIFICA PIANO
INCOERENTE (n. 3212.1/2014)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 73,75
Zona censuaria 1,
Categoria C/6⁰, Classe 3, Consistenza 28 m²

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO

Direzione Provinciale di Ragusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/04/2025
Ora: 15:32:43
Numero Pratica: T350700/2025
Pag: 2 - Segue

> **Dati di superficie**

Totale: 28 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
02/09/1991, prot. n. 2467



Immobile di catasto fabbricati -
n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di VITTORIA (M088) (RG)
Foglio 221 Particella 1 Subalterno 81

COSTITUZIONE del 02/09/1991 in atti dal 11/09/1995
(n. 2467.8/1991)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di VITTORIA (M088A) (RG)
Foglio 221 Particella 1

> **Indirizzo**

VIA PIETRO CALAMANDREI Edificio B Scala B
Interno 4 Piano 2

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/12/2003
Pratica n. RG0214728 in atti dal 02/12/2003
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 50391.1/2003)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 352,48
Zona censuaria 1,
Categoria A/3^{bi}, Classe 3, Consistenza 6,5 vani

COSTITUZIONE del 02/09/1991 in atti dal 11/09/1995
(n. 2467.8/1991)

> **Dati di superficie**

Totale: 145 m²
Totale escluse aree scoperte ^{cl}: 142 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
02/09/1991, prot. n. 2467

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 1**



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

1. Atto del 31/05/2016 Pubblico ufficiale BONANNO
CARMELO Sede RAGUSA (RG) Repertorio n. 1486 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 5078.1/2016 Reparto PI di RAGUSA in atti dal
06/06/2016

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di VITTORIA (M088)

Numero immobili: 2 Rendita: euro 426,23 Vani: 6,5 Superficie: 28 m²

> Totale generale

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 2 Rendita: euro 426,23 Vani: 6,5 Superficie: 28 m²

Catasto Terreni

Totale immobili: 0

Visura telematica

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

b) A/3: Abitazioni di tipo economico

c) 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

MODULARIO
F. rig. rend. 497



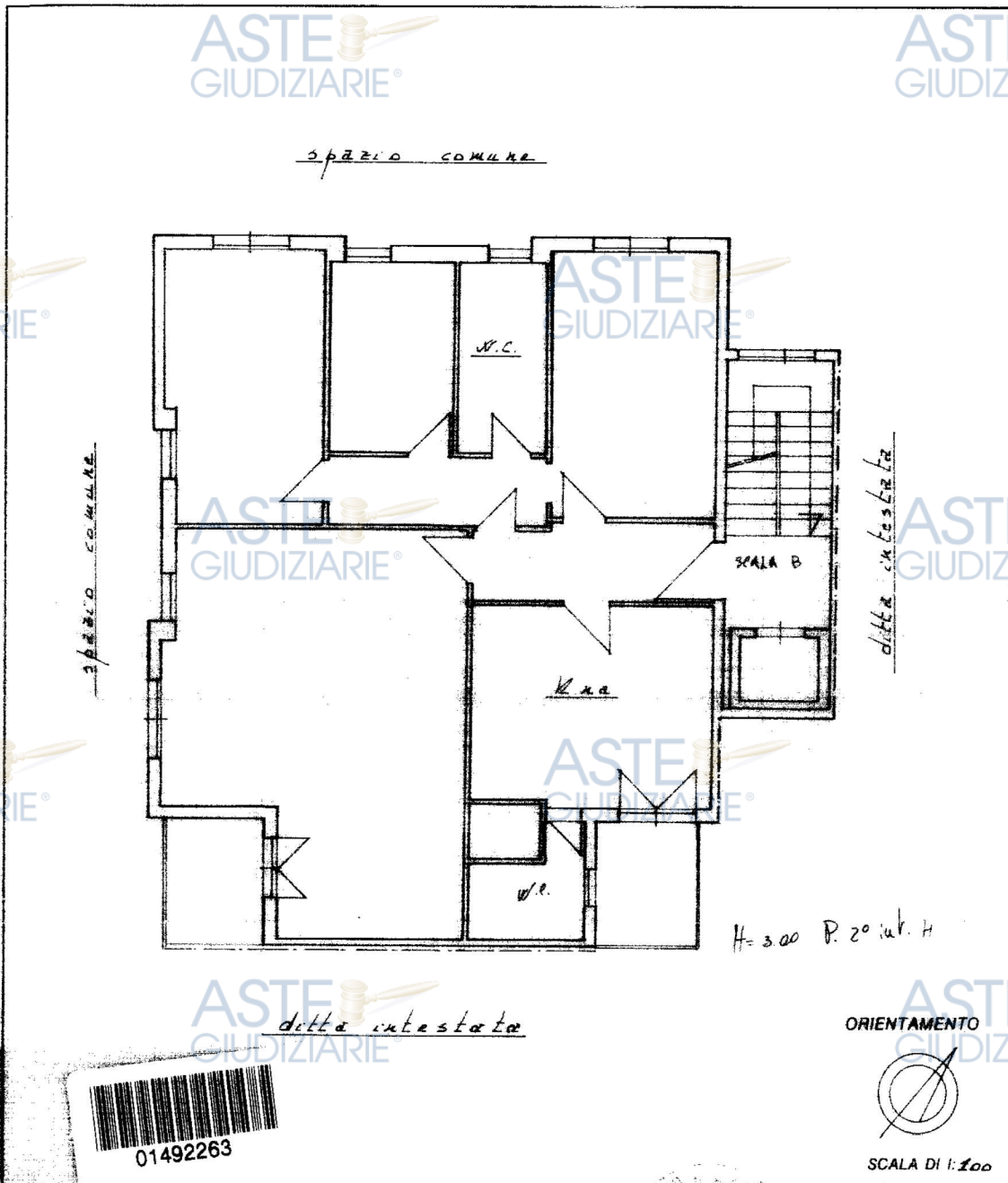
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

10B 3°P.

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vittoria via Calaburri civ. 8-11



Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐
Identificativi catastali
F. 221
n. 1 sub. B1

Compilata dal Geometra
(Titolo, cognome e nome)
CRUSANZO Giuseppe
Iscritto all'albo dei Geometri
della provincia di Ragusa n. 515
data 25-1-91 Firma [Signature]

RESERVATO ALL'UFFICIO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

MODULARIO
F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)MOD. **BN** (CEU)LIRE
250Planimetria di u.i.u. in Comune di Vittoria via Calaucci civ. 34

ASTE GIUDIZIARIE®

spazio comune

Autoremessia

ditte intestate

H = 2.70

ditte intestate

Primo Scutinato

ASTE GIUDIZIARIE®

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

01395847

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali

F. 221 sub 29Compilata dal Geometra
(Titolo, cognome e nome)CAUSAPPA GiuseppeIscritto all'albo dei Geometridella provincia di Ragusa n. 515data 25-7-91 Firma M. Causappa

RISERVATO ALL'UFFICIO

2468

1.2 Diritti reali del bene;

Piena proprietà per l'intera quota di 1/1, a [REDACTED] nato [REDACTED], C.F.: [REDACTED], per atto del 31/05/2016, a rogito notaio Bonanno Carmelo di Ragusa, Repert. N. 1466, trascritto a Ragusa il 06/06/2016 n. 7645/5078.

Cap. 2 - Sommaria descrizione del bene;

immobile 1

2.1 Sommaria descrizione

Piena proprietà per la quota di 1/1, di un appartamento ad uso residenza a piano secondo e garage al piano scantinato, facente parte di un complesso condominiale denominato "Il Girasole", con accesso dalla Via Pietro Calamandrei n.86.

L'unità oggetto della presente relazione si compone da un vano ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, doppio servizio, disimpegno, tre camere da letto e bagno, con verande che si affacciano sul cortile condominiale, il garage con accesso dalla corsia di manovra è composto da un unico locale posto al piano scantinato.

Come si evince dalle foto appresso allegate, l'immobile si trova in buono stato d'uso, rifinito con pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi in legno tamburato internamente, gli infissi che si affacciano esternamente sono in legno con doppio vetro camera ed imoianto di e serrade in plastica, le pareti e soffitti sono rifiniti con pittura per interni, è presente l'impianto di riscaldamento con caldaia a gas autonomo, ed anche un impianto di raffrescamento tramite condizionatori, tutti gli impianti tecnologici sono perfettamente funzionanti.

Il garage posto a piano scantinato, presenta dell'umidità di risalita nelle pareti perimetrali come si evince dalle foto allegate, ma è idoneo all'uso a cui è destinato.

Esternamente il condominio risulta rifinito in ogni sua parte.

Prospetti



Ingresso



Soggiorno



Cucina



Doppio servizio





Letto



Letto



Bagno



Garage



Cap. 3 - Stato di possesso;

immobile

3.1 Stato di possesso

L'immobile oggetto di relazione è in possesso ed utilizzato dallo stesso esecutato e dalla moglie e dal figlio.

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:

ISCRIZIONI:

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario iscritto a Ragusa 06/06/2016 Reg. gen. 7646 - Reg. part. 1419, Importo: € 172.500,00

A favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni con sede a Ragusa

Contro [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietà 1/1 - Formalità a carico della procedura - Capitale: € 115.000,00.

TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento trascritto a Ragusa il 13/08/2024 Reg. gen.14242 -Reg. part. 10563.

A favore di LUTTAZZI POP NPLS 2022 S.R.L. con sede Conegliano (TV)
Contro [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietà 1/1
Formalità a carico della procedura

Cap. 6 - Regolarità edilizia, urbanistica e Catastale

immobile

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 B: zona residenziale.

Si allega copia stralcio del PRG di Vittoria:



Stralcio PRG
Fuori SCALA

Sito

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.

Dai documenti esistenti nell'archivio dell'ufficio l'immobile risulta stato edificato con con Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Vittoria il 13/06/1989 ai nn.280 e 281 e Concessione Edilizia n.384 del 02/09/1991, e successive varianti del 24/06/1991 nn.285 e 286 e del 24/01/1992 n.39.

Il certificato di abitabilità ' stato rilasciato il 26/05/1992.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Per cui ad oggi NON essendovi particolari modifiche alla costruzione si ritiene la stessa conforme agli strumenti urbanistici ed idonea all'uso a cui è destinata.

6.3 Regolarità Catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Cap. 7 - Prestazione Energetica

Durante il sopralluogo e dalla ricerca informatica, non risulta nessuna iscrizione al catasto energetico della caldaia, quindi occorre redigere il libretto d'impianto l'iscrizione al catasto energeti e fare la nuova APE.

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

Cap. 8 - 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

Appartamento e garage, facente parte di uno stabile condominiale sito a Vittoria in Via Pietro calamndrei n.86, in catasto al Foglio 221 mappale 1 sub 81 cat. A/3 cl. 3 consist. 6,5 vani superf. catast. 145 mq. rendita €. 352,48 e mappale 1 sub 29 cat. C/6 cl.3 consistenza mq.28 superf. catast. 28 mq. 28,00 rendita €.73,75.

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 circostante 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
Appartamento e garage – Vittoria Via P. Calamandrei n. 86 – Foglio221 particella 1 Sub 81 e
sub 29;

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. 221 Part. 1 sub 90 e sub 47 scala F
- COMPARABILE UNITA' B: F. 221 Part. 1 sub 88 e sub 10 scala F
- COMPARABILE UNITA' C: F. 221 Part. 1 sub 83 e sub 25 scala C



Immobile 1: (Subjet)

Appartamento al piano secono scala B e garage al piano scantinato – con ingresso da Via Pietro Calamndrei n.86 – Foglio 221, Partic. 1 Sub 81 e sub 29;

TIPO DI DATO			Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione			Appartamento condominiale al piano seconodo scala B e garage al piano scantinato sito a Vittoria in Via Pietro Calamndrei n.86.	
Destinazione			Residenziale	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	indice	Sup. Comm. (m ²)
Superficie principale	S1	142,00	1,00	142,00
Superficie balconi	SUB	9,00	0,25	2,25
Superficie garage	SUG	28,00	0,40	11,20
Superficie commerciale (SUP)		m ² 155,45		
Fonte Dato				
Data				
Prezzo			?????	



COMPARABILI :

(COMPARABILE A)

Appartamento al piano quarto scala F e garage al piano scantinato – con ingresso da Via Pietro Calamndrei n.86 – Foglio 221, Partic. 1 Sub 90 e sub 47;

TIPO DI DATO			Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione			Appartamento condominiale al piano quarto scala F e garage al piano scantinato sito a Vittoria in Via Pietro Calamndrei n.86.	
Destinazione			Residenziale	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	indice	Sup. Comm. (m ²)
Superficie principale	S1	133,00	1,00	133,00
Superficie balconi	SUB	14,00	0,25	3,50
Superficie garage	SUG	25,00	0,40	10,00
Superficie commerciale (SUP)		m ² 146,50		
Fonte Dato			Atto pubblico not. Maria Scifo di Vittoria rep.25777	
Data			06/10/2021	
Prezzo			€. 90.000,00	



(COMPARABILE B)

Appartamento al piano secondo scala F e garage al piano scantinato – con ingresso da Via Pietro Calamndrei n.86 – Foglio 221, Partic. 1 Sub 88 e sub 10;

TIPO DI DATO			Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione			Appartamento condominiale al piano secondo scala F e garage al piano scantinato sito a Vittoria in Via Pietro Calamndrei n.86.	
Destinazione			Residenziale	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	indice	Sup. Comm. (m ²)
Superficie principale	S1	126,00	1,00	126,00
Superficie balconi	SUB	11,00	0,25	2,75
Superficie garage	SUG	26,00	0,40	10,40
Superficie commerciale (SUP)		m ² 139,15		
Fonte Dato			Atto pubblico not. Daniele Puglisi di Vittoria rep.3315	
Data			26/11/2021	
Prezzo			€. 95.000,00	



Appartamento al piano secondo scala C e garage al piano scantinato – con ingresso da Via Pietro Calamndrei n.86 – Foglio 221, Partic. 1 Sub 83 e sub 25;

TIPO DI DATO			Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione			Appartamento condominiale al piano secondo scala C e garage al piano scantinato sito a Vittoria in Via Pietro Calamndrei n.86.	
Destinazione			Residenziale	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	indice	Sup. Commerc. (m ²)
Superficie principale	S1	137,00	1,00	137,00
Superficie balconi	SUB	9,00	0,25	3,60
Superficie garage	SUG	25,00	0,40	10,00
Superficie commerciale (SUP)		m ² 150,60		
Fonte Dato			Atto pubblico not. Maria Di Matteo di Vittoria rep.85250	
Data			11/06/2024	
Prezzo			€ 95.000,00	



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, Marzo 2025

757 €/m2 Prezzo del m2, Vittoria a marzo 2025	0,0 % Variazione rispetto a febbraio 2025	- 7,0 % Variazione rispetto a dicembre 2024	- 7,7 % Variazione rispetto a marzo 2024
---	---	---	--

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 un appartamento ad uso residenza a piano secondo e garage al piano scantinato, facente parte di un complesso condominiale denominato "Il Girasole", con accesso dalla Via Pietro Calamandrei n.86.

L'unità oggetto della presente relazione si compone da un vano ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, doppio servizio, disimpegno, tre camere da letto e bagno, con verande che si affacciano sul cortile condominiale, nel garage si accede attraverso la corsia di manovra, composto da un unico locale posto al piano scantinato.

L'immobile si trova in buono stato d'uso, rifinito con pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi in legno tamburato internamente, gli infissi che si affacciano esternamente sono in legno e doppio vetro camera con serrade in plastica, le pareti e soffitti sono rifiniti con pittura per interni, è presente l'impianto di riscaldamento con caldaia a gas autonomo, è presente un

impianto di raffrescamento atteso delle pompe di calore, tutti gli impianti tecnologici sono perfettamente funzionanti.

Il garage posto apiano scantinato, presenta dell'umidità di risalita nelle pareti perimetrali.

Esternamente il condominio risulta rifinito in ogni sua parte.

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 superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

- Superficie balconi (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 garage (SUG): 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;

- 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 mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	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) €	90.000,00	95.000,00	95.000,00	-
Data (DAT)	06/10/2021	26/11/2021	11/06/2024	23/04/2025
Superficie principale (S1) m²	133,00	126,00	137,00	142,00
Superficie balconi (SUB) m²	3,50	2,75	3,60	2,25
Superficie garage (SUC) m²	10,00	10,40	10,00	11,20
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) n.	2	2	2	2
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3	4	5	4

Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,055
Superficie principale	1,00
Superficie balconi	0,25
Superficie garage	0,40
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 3 a 4 € .7.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 5 a 4 € .5.000,00

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:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / SUP$$

$$p_A(S1) = 90.000,00 * 1,00 / 146,50 = 614,33 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 95.000,00 * 1,00 / 139,15 = 682,71 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 95.000,00 * 1,00 / 150,60 = 630,81 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 682,71 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 614,33 \text{ €/m}^2$$

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.

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(DAT) = 90.000,00 * (-0,055) / 12 = 412,50 \text{ €/mese}$$

$$p_B(DAT) = 95.000,00 * (-0,055) / 12 = 435,41 \text{ €/mese}$$

$$p_C(DAT) = 95.000,00 * (-0,055) / 12 = 435,41 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$[i(S1)] = 1,00$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 614,33 * 1,00 = 614,33 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 614,33 * 1,00 = 614,33 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 614,33 * 1,00 = 614,33 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

$[i(SUB)] = 0,25$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUB) = 614,33 * 0,25 = 153,58 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SUB) = 614,33 * 0,25 = 153,58 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(SUB) = 614,33 * 0,25 = 153,58 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage (SUG)

$[i(SUG)] = 0,40$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUG) = 614,33 * 0,40 = 245,73 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SUG) = 614,33 * 0,40 = 245,73 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(SUG) = 614,33 * 0,40 = 245,73 \text{ €/m}^2$$

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 nomenclatore.

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
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	7.000,00	
5 (Massimo o Buono)	4 (Discreto)	5.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(STM) = 7.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(STM) = 5.000,00 \text{ €}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT) €/mese	412,50	435,41	435,41
Superficie principale (S1) €/m ²	614,33	614,33	614,33
Superficie balconi (SUB) €/m ²	153,58	153,58	153,58
Superficie cantine (SUG) €/m ²	245,73	245,73	245,73
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	7.000,00		5.000,00

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)		90.000,00		95.000,00		95.000,00
Data (DAT)	(0-42)	-17.325,00	(0-41)	-17.851,81	(0-10)	-4.354,41
Superficie principale (S1)	(142-133)	5.528,97	(142-126)	9.829,28	(142-137)	3.071,65
Superficie balconi (SUB)	(2,25-3,50)	-191,85	(2,25-2,75)	-76,79	(2,25-3,60)	-207,33
Superficie cantine (SUG)	(11,20-10)	294,87	(11,2-10,4)	196,58	(11,20-10,00)	294,87
Stato di manuteione dell'unità immobiliare (STM)		7.000,00				-5.000,00
Prezzo corretto		85.306,99		87.098,07		88.804,78

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 $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(88.804,78 - 85.306,99) * 100] / 85.306,99 = 4,10\% > 5\%$.

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 $(85.306,99 + 87.098,07 + 88.804,78) / 3 = \text{€. } 87.069,94$ **valore di mercato**

A detrarre dal valore di mercato si ha:

Valore di mercato.....€. 87.064,94 –

Debito verso il condominio.....€. 877,00 –

Costo per Ape e libretto d'impianto.....€. 500,00=

Totale... €85.5687,94

Si ha un prezzo di vendita arrotondato di €. 85.600,00

Cap. 10 - VALUTAZIONE FINALE E VENDITA FORZATA

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

€85.600,00- 15%= €72.760,00 che si arrotonda ad:

€72.800,00 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 li 23 Aprile 2025

Il CTU

Geom. Giovanni Battaglia



TRIBUNALE DI RAGUSA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

(CARTABIA)

Procedura Esecutiva Immobiliare: **RGE 233/2024**Giudice dell'Esecuzione: **Dr. Antonio Pianoforte**promossa da: **LUTTAZZI POP NLs 2022 Srl**

contro: [REDACTED]

VERBALE DI 1° ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO LOTTO N.1

Oggi **4 gennaio 2025** alle ore **10.00** in Vittoria, io sottoscritta **dottorressa Maria Cannata**, nella qualità di **custode giudiziario**, come da ordinanza del G.E. emessa in data 07/11/2024 nella procedura esecutiva immobiliare emarginata, unitamente al nominato **esperto stimatore**, il **geometra dott. Giovanni Battaglia**, mi sono recata presso l'immobile pignorato, sito in Vittoria, in Via Pietro Calamandrei n. 86, scala B, previo avviso dato al debitore esecutato a mezzo raccomandata A/R n. 14482602781-8, al fine di accedere al compendio pignorato.

La raccomandata non è stata mai consegnata al debitore ed è rimasta in giacenza presso le Poste Italiane di Via Matteotti, in Vittoria.

Il debitore esecutato ha, invece, ricevuto la raccomandata inviata dal CTU. Successivamente ho provveduto a fissare un nuovo appuntamento, al fine di effettuare il primo accesso, tramite PEC inviata al legale del debitore, l'avvocato Alessandro Iacono, del foro di Ragusa.

All'interno dell'immobile ho rinvenuto la presenza:

- del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] identificato a mezzo [REDACTED]

CARTA DI IDENTITÀ rilasciata
dal CORUNF DI VITERBA [REDACTED] CON SCADENZA 21/01/2027

A) ACCERTAMENTO DEL SOGGETTO CHE HA IL GODIMENTO DEL COMPENDIO

PIGNORATO

Quanto allo stato di occupazione dell'immobile, sig. [REDACTED] dichiara
che lo stesso attualmente si trova:

a) nel possesso del debitore esecutato e della sua famiglia composta dai seguenti soggetti:



(il debitore esecutato)

(la moglie)

(il figlio)

B) ACCERTAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL COMPENDIO

PIGNORATO

Ho proceduto, quindi, alla ricognizione dell'immobile con l'ausilio dell'Esperto Stimatore, al fine di verificare la rispondenza dello stato dei luoghi alle risultanze e planimetrie della documentazione in atti (descrizione nel pignoramento immobiliare e relazione notarile sostitutiva ed allegati), nonché verificare le condizioni attuali dei locali.

In particolare, ho appurato, unitamente al CTU, che l'immobile, apparentemente, si presenta in normali condizioni d'uso e non necessita di interventi di urgente manutenzione

Il presente verbale viene chiuso alle ore 10,30 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti quanti gli intervenuti.

Data, 04/01/2025

~~W. B. W.~~

Have Camry

