

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA  
( Sezione esecuzione immobiliare )

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
Procedimento iscritto al n.135/2025 RG

CREDITORI :

YODA SPV srl e per essa INTRUM ITALY SPA

DEBITORI :

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CUSTODE GIUDIZIARIO :

Avv. Fabrizio Di Guardo

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

Dott. Antonio Pianoforte

Il CTU

Arch. Luigi Fraccalvieri



A seguire si riporta una scheda sintetica riepilogativa :

### **SCHEMA SINTETICA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 135-2025	
<b>Creditrice :</b> YODA SPV srl e per essa INTRUM ITALY SPA	
<b>Contro :</b> XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
<b>Giudice Esecuzione :</b> Dott. Antonio Pianoforte	
<b>Custode giudiziario :</b> Avv. Fabrizio Di Guardo	
<b>Esperto del procedimento :</b> Arch. Luigi Fraccalvieri	
LOTTO	Appartamento per civile abitazione al piano terra rialzato con annesso posto macchina al piano seminterrato, facente parte di un edificio condominiale sito a Vittoria in Via Moravia n. 16.
UBICAZIONE	Via Moravia n. 16 – Vittoria – RG -
DATI CATASTALI	Agenzia del Territorio di Ragusa, Comune di Vittoria : - foglio104, p.lla 2792, sub 6, cat. A/3, classe 3, 5,5 vani; -foglio104, p.lla 2792, sub 5, cat. C/6, classe 2, mq 15.00;
PROPRIETA'	Proprietà per la quota di 1/1 alla signora Busacca Giovanna nata a Vittoria il 02/09/1969
PROVENIENZA VENTENNALE	Atto pubblico di compravendita del 24/10/2005 Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA con sede a VITTORIA (RG) Repertorio n. 58454 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 24397/12033 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 31/10/2005
OCCUPAZIONE	L'immobile risulta occupato da terzi con regolare contratto d'affitto. Importo canone annuo € 4.800,00
IRREGOLARITA' E ABUSI	Mancata corrispondenza con il progetto approvato. - Immobile sanabile -
TITOLARITA' URBANISTICA	L'immobile in oggetto è stato edificato con Concessione Edilizia n. 524 del 23/07/2004 e successiva Variante n. 639 del 06/12/2005 . In data 07/07/2006 è stata rilasciata l'abitabilità dell'intero stabile.
APE	L'APE sarà redatta dopo aver acquisito il libretto di manutenzione della caldaia.
VENDIBILITA'	Immobile di facile vendibilità per caratteristiche e localizzazione
EDILIZIA AGEVOLATA	L'immobile non rientra nella nozione dell'edilizia convenzionata e agevolata
TRASCRIZIONI E ESCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	- ISCRIZIONE CONTRO del 25/09/2025 – Registro Particolare 1704 Registro Generale 15539 Pubblico Ufficiale Di Matteo Maria repertorio 58455 del 24/10/2005 – Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo  -TRASCRIZIONE CONTRO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.10318/7721 in data 23 giugno 2025, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale Di Ragusa del 14 maggio 2025, numero di repertorio 1025, a favore di YODA SPV S.R.L. sede Conegliano (TV), codice fiscale 05111630264  - ISCRIZIONE CONTRO DEL 03/05/2013 - IPOTECA LEGALE-IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73, iscritta ai nn.6273/985 in data 03 maggio 2013, a seguito di atto pubblico amministrativo per Riscossione Sicilia Spa di RAGUSA (RG) del 02 maggio 2013, numero di repertorio 189/2013;

	<p>- ISCRIZIONE CONTRO DEL 28/06/2010 - IPOTECA LEGALE-IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73, iscritta ai nn.12391/2970 in data 28 giugno 2010, a seguito di atto amministrativo per Serit Sicilia S.p.a. Agente Della Riscossione di RAGUSA (RG) del 26 maggio 2010, numero di repertorio 28944/2009;</p> <p>- ISCRIZIONE CONTRO DEL 28/10/2005 - IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO, iscritto ai nn.24398/9902 in data 28 ottobre 2005, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Di Matteo Maria di Vittoria (RG) del 24 ottobre 2005, numero di repertorio 58455;</p>
SUPERFICIE COMMERCIALE	TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ 122.80
VALORE DI MERCATO	<b><u>€ 85.800,00 ( Ottontaciquamilaottocento/00)</u></b>
VALORE IMMOBILE CON LOCAZIONE IN CORSO	<b><u>€ 71.850,00 ( Settantunomilaottocentociquanta/00)</u></b>



## SCHEDA IMMOBILE

### **PREMESSA**

Il sottoscritto arch. Luigi Fraccalvieri iscritto all'ordine degli architetti della Provincia di Ragusa al n° 405 ed a quello dei consulenti tecnici del Tribunale di Ragusa al n° 392, con studio a Ragusa in Via G. Spontini n. 44, nominato C.T.U. nella causa in epigrafe con ordinanza emessa in data 02 Luglio 2025, ero conferito dal seguente incarico: " *Il giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i quesiti riportati nel verbale conferimento ad esperto ex art. 569 C.P.C relativo ai cespiti di seguito descritto:*

### ***Bene di proprietà della signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX***

Stima di un appartamento per civile abitazione al piano terra rialzato con annesso posto macchina al piano seminterrato, il tutto facente parte di un edificio condominiale sito a Vittoria in Via Moravia n. 16.

### **Operazioni peritali**

Ai fini dell'espletamento del mandato e previa verifica della documentazione ipotecaria, catastale e dei certificati notarili presenti agli atti ex art. 567 C.P.C, il giorno 30 Luglio 2025 alle ore 10:00, avendo anticipatamente data comunicazione alle parti, mi recavo insieme al custode nominato Avv. Fabrizio Di Guardo, nell'immobile sito a Vittoria in via Moravia n. 16, per svolgere le operazioni peritali (rilevamenti metrici dell'immobile, rilievo fotografico, descrizione scritta delle caratteristiche intrinseche, finitura dell'unità, distribuzione

planimetrica dei vani, ampiezza, consistenza, grado di conservazione e manutenzione).

## **Descrizione dell'immobile**

### **Appartamento:**

L'immobile oggetto della presente stima fa parte di un edificio condominiale costituito da un piano seminterrato destinato a garage e da cinque piani in elevazione, compreso il tetto di copertura destinati ad appartamenti per civile abitazione. Tutti i piani sono collegati tra loro attraverso una scala esterna condominiale e vano ascensore.

L'appartamento oggetto di stima è localizzato al piano terra rialzato prospiciente la via Moravia n. 16 con cortile di pertinenza privato localizzato nel retro prospetto. L'edificio che ingloba l'appartamento realizzato nel 2004, è localizzato all'interno del centro abitato del Comune di Vittoria. La struttura portante dell'edificio è in c.a. con copertura a tetto ad una falda; le pareti esterne si presentano complete dell'intonaco plastico, di colore giallo e colore salmone.

La scala esterna condominiale che porta ai vari piani è inglobata da un portico di ingresso aventi gradini rivestiti con marmo tipo botticino.

L'unità immobiliare, destinata a civile abitazione, della superficie utile di mq 88.00 e della superficie lorda di circa mq 103.00 comprensiva delle murature esterne e interne, è costituita da: un ingresso/soggiorno, una cucina; inoltre dal soggiorno si accede a un corridoio che disimpegna due camere da letto una lavanderia e un bagno. Dalla cucina e dalle due camere da letto si accede a un cortile interno privato della superficie di circa 54.00 mq, posto nel retro



prospetto. Invece dal soggiorno si accede a un balcone posto sul prospetto principale, prospiciente la via Moravia avente una superficie di circa 5.00 mq. Il tutto è meglio raffigurato nella allegata planimetria, che fa parte integrante della presente relazione. La pavimentazione interna, così come i rivestimenti dei bagni sono in mattoni di gres porcellanato.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e persiane di colore marrone, mentre le porte interne sono del tipo tamburato con rivestimenti in legno. Gli impianti, idrico, elettrico e riscaldamento sono del tipo incassato sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è del tipo a radiatori in alluminio, con vano caldaia posto nel cortile interno.

Le pareti interne sono tinteggiate con pittura bianca o colorata lavabile.

Nell'insieme l'immobile è stato completato con discrete finiture e si trova in buone condizioni.

#### **Posto macchina:**

Il posto macchina di circa 15.00 mq fa parte di un vano garage accessibile dalla scivola condominiale è localizzato al piano seminterrato con ingresso dalla via Moravia. Le pareti del vano garage sono finite con tonachina bianca mentre la pavimentazione è al quarzo.

#### **Conformità bene pignorato, riferimenti catastali e proprietà**

E' stato accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

L'immobile è costituito da :



- Immobile per civile abitazione, censito presso l' Agenzia del Territorio di Ragusa, Comune di Vittoria :
- foglio104, p.lla 2792, **sub 6**, cat. A/3, classe 3, 5,5 vani;
- foglio104, p.lla 2792, **sub 5**, cat. C/6, classe 2, mq 15.00;

Il suddetto cespite è di proprietà per la quota di 1/1 alla signora XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX , giusto atto pubblico di compravendita del 24/10/2005 Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA con sede a VITTORIA (RG) Repertorio n. 58454

- COMPRAVENDITA Trascrizione n. 24397/12033 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 31/10/2005.

### Formalità pregiudizievoli

Sul bene in questione gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli :

- **ISCRIZIONE CONTRO del 25/09/2025 – Registro Particolare 1704 Registro Generale 15539 Pubblico Ufficiale Di Matteo Maria repertorio 58455 del 24/10/2005 – Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo**
- **TRASCRIZIONE CONTRO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto ai nn.10318/7721 in data 23 giugno 2025, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale Di Ragusa del 14 maggio 2025, numero di repertorio 1025, a favore di YODA SPV S.R.L. sede Conegliano (TV), codice fiscale 05111630264
- **ISCRIZIONE CONTRO DEL 03/05/2013 - IPOTECA LEGALE-IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73**, iscritta ai nn.6273/985 in data 03 maggio 2013, a seguito di atto pubblico amministrativo per Riscossione Sicilia Spa di RAGUSA (RG) del 02 maggio 2013, numero di repertorio 189/2013;
- **ISCRIZIONE CONTRO DEL 28/06/2010 - IPOTECA LEGALE-IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73**, iscritta ai nn.12391/2970 in data 28 giugno 2010, a seguito di atto amministrativo per Serit Sicilia S.p.a. Agente Della Riscossione di RAGUSA (RG) del 26 maggio 2010, numero di repertorio 28944/2009;
- **ISCRIZIONE CONTRO DEL 28/10/2005 - IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO**, iscritto ai nn.24398/9902 in data 28 ottobre 2005, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Di Matteo Maria di Vittoria (RG) del 24 ottobre 2005, numero di repertorio 58455;

**Descrizione urbanistica**

Il fabbricato ricade in zona "B" del PRG del Comune di Vittoria.

**Conformità edilizia/urbanistica**

Presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Vittoria, il sottoscritto ha accertato che il complesso edilizio di cui fa parte anche l'immobile in oggetto è stato edificata Concessione Edilizia n. 524 del 23/07/2004 e successiva Variante n. 639 del 06/12/2005. In data 07/07/2006 è stata rilasciata l'abitabilità dell'intero stabile.

L'immobile dai rilievi effettuati risulta conforme al progetto approvato, ad esclusione della realizzazione di una piccola tettoia in legno di 6.00 mq che risulta abusiva. Attraverso un accertamento di conformità ai sensi dell'art.20 della L.R. n° 4/2003 è possibile sanare/realizzare la realizzazione della tettoia abusiva. Il versamento da effettuare al comune di Vittoria sarà ( 6.00 x €50.00/mq) = € 300,00

Stima spese tecniche :

- Modulazione elaborati grafici per presentazione progetto di sanatoria al Comune di Vittoria;
- Pratica al Genio Civile di Ragusa;

A corpo € 2.000,00

Totale costo sanatoria : (€ 300,00+ € 2.000,00) = **€ 2.300,00**

**Modalità di vendita**

Si ritiene che ai fini della compravendita, si debba procedere ad un'unica vendita.





### **Pignoramento immobile**

L'immobile risulta essere pignorato per la quota di 1/1 alla signora XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXX il XXXXXXXX.

### **Occupazione e possesso del bene**

L'immobile risulta occupato da terzi, infatti durante il primo accesso all'immobile è stata accertata la presenza dell'inquilino sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, che ha dichiarato di condurre in locazione i beni immobili oggetto di pignoramento, unitamente alla moglie XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con regolare contratto d'affitto registrato.

Il contratto di locazione ad uso abitativo, che è stato trasmesso dalla proprietaria dell'immobile al custode, è stato registrato presso l'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Territoriale di Vittoria, il 27.4.2017, della durata di quattro anni, con possibilità di successivi rinnovi contrattuali della stessa durata e con previsione di un canone annuo complessivo di € 4.800,00, da corrispondersi in n. 12 canoni mensili anticipati, ciascuno dell'importo di € 400,00, scadenti tutti il 9 di ogni mese.

Il predetto contratto di locazione ad uso abitativo del 27.4.2017 risulta essere stato prorogato tra le parti fino al 2.4.2025 e tacitamente rinnovato fra la sig.ra XXXXXXXXXXX ed i Sig.ri XXXXXXXX e XXXXXXXX fino al 2.4.2029, come previsto dall'art. 1) del contratto di locazione ad uso abitativo del 3.4.2017 e pertanto opponibile alla creditrice pignorante. Delle verifiche effettuate, si ritiene congruo il canone di locazione di € 4.800,00 annui. La data di scadenza utile per eventuale disdetta è sei mesi prima la data di scadenza, ovvero il 2.10.2028. La

copia del contatto di locazione e la successiva proroga sono già stati depositati dal custode all'interno del fascicolo della procedura. Il custode ha già provveduto a comunicare agli inquilini e alla esecutata di versare il canone mensile di locazione sul conto corrente della procedura.

### **Redazione APE**

La redazione del certificato energetico sarà elaborato con il nuovo Sistema Informativo APE Sicilia (APE-R 21) , solo dopo aver acquisito il libretto di manutenzione della caldaia, con relativo accatastamento della stessa all'interno del "Portale Energia Sicilia", effettuato da un tecnico installatore/manutentore. Il costo per complessivo ( accatastamento delle caldaia e redazione APE ) è di € ( 350,00 + 250,00) = € 600,00

### **Edilizia Convenzionata e Agevolata**

L'immobile non rientra nella nozione dell'edilizia convenzionata e agevolata.

### **Stima dell'immobile secondo il valore di mercato**

Gli elementi che intervengono e che verranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti:

Caratteristiche estrinseche: l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le normative urbanistiche e la situazione di

mercato, la tipologia costruttiva del fabbricato, il collegamento alle principali vie di comunicazione e il servizio pubblico di trasporto.

Caratteristiche intrinseche: le finiture dell'unità, la distribuzione planimetrica dei vani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione.

La valutazione si baserà sul concetto di attualità, criterio che è fondato sulla estrapolazione dei valori e dei dati riferiti alle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento delle stima.

METODO COMPARATIVO: il metodo con cui nel caso specifico si effettuerà la stima è quello cosiddetto "comparativo", che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato del bene in esame rispetto ad altri beni eventuale simili caratteristiche, verificando anche i valori O.M.I. più aggiornati disponibili per la zona in cui insiste il fabbricato.

Da quanto sopraesposto, dalla elaborazione statistica dei valori riscontrati, apportate le necessarie correzioni al fine di raggiungere un'analogia di rapporto tra i valori medi dei beni presi in considerazione con quelli relativi all'immobile da stimare, si evidenzia che la zona in questione sul mercato immobiliare risulta in una discreta posizione appetibile commercialmente; considerando pure che l'immobile si trova in un discreto stato di conservazione, da ricerche di mercato effettuate è stato accertato che le compravendite per immobili simili, si può attribuire un valore di **€ 850/mq** ovvero:

- Sup. commerciale appartamento.....mq **103,00**
- Sup. com.le cortile esterno - coeff. 20% - ( 54.00 \*0.20) = mq **10.80**
- Sup. commerciale balconi - coeff. 30% -( 5.00 \*0.30) = .....mq **1.50**

- Sup. commerciale posto auto - coeff. 50% - ( 15.00 \*0.50) = **mq 7.50**

**Totale superficie commerciale mq 122.80**

**€ 850,00/mq x 122.80 mq = € 104.380,00**

sottraendo i costi per la regolarizzazione urbanistica ( € 2.300,00), la redazione dell'Ape ( € 600,00) e l'abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti ( € 15.657,00 ) si ha che il più probabile valore di mercato del bene libero è di :

**(104.380,00 - 2.300,00 – 600,00 - 15.657,00 ) = €85.823,00 che si arrotonda a :**

**€ 85.800,00**

#### **Calcolo deprezzamento immobile per offerta in vendita con**

##### **locazione in corso:**

Ubicazione: Vittoria (RG), via Moravia

Valore di mercato (libero): € 85.800,00

Canone annuo: € 4.800,00

Contratto di locazione: 4+4 anni, stipulato il 24/04/2017

Contratto prorogato tra le parti fino al 2.4.2025

Stato attuale (novembre 2025): contratto in proroga automatica (2° quadriennio – scadenza 02/04/2029)

##### **Durata residua del contratto:**

Rimangono circa 3 anni e 5 mesi alla scadenza (aprile 2029). Durante questo periodo l'immobile non è nella disponibilità immediata dell'acquirente.

##### **Rendimento lordo**

Rendimento = 4.800 / 85.800 = 5,59% annuo lordo

##### **Deprezzamento per immobile locato**

Il mercato in genere sconta il prezzo di un immobile locato rispetto a uno libero, per tenere conto della minore disponibilità immediata, del rischio locativo e della minore liquidità.

Situazione	Deprezzamento medio
Contratto con residuo breve (< 2 anni)	10–15%
Contratto con residuo medio (3–5 anni)	15–20%
Contratto lungo o affitto basso	20–25%

**Applicazione al caso specifico**Durata residua: 3,5 anni → fascia 15–20%..... **16,25 %**

Valori stimati in base al deprezzamento:

Nel caso specifico ritengo attribuire uno sconto in proporzione del 16,25%, **per cui il valore di mercato con locazione in essere** (range realistico) è di  $(85.800,00 \cdot 0.1625) = € 13.942,50$   
 $(85.800,00 - 13.942,50) = € 71.857,50$ , che si arrotonda a

**€ 71.850,00**

Ritengo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto rassegnando la presente relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio restando a disposizione per ogni e qualsiasi ulteriore chiarimento.

Il C.T.U.

Ragusa, li 12/11/2025

Arch. Luigi Fraccalvieri



Alla presente si allegano:

- **allegato 1:** verbale di sopralluogo;
- **allegato 2:** rilievo fotografico;
- **allegato 3:** Pianta catastale appartamento;
- **allegato 4:** Pianta catastale vano garage;
- **allegato 5:** Copia Concessione edilizia n. 524 del 23/07/2004;
- **allegato 6:** Copia Con.ne edilizia variante n. 639 del 06/12/2005;
- **allegato 7:** Copia Abitabilità del 07/07/2006;
- **allegato 8:** Rilievo appartamento e garage piano primo rialzato 1:100;

