

E-Mail: [REDACTED]  
PEC:  
Mobile: [REDACTED]

via [REDACTED], n° 7 RAGUSA 97100

## TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE - Dott. Carlo Di Cataldo

**PROCEDIMENTO: Esecuzione Immobiliare**  
(Numero di Ruolo Generale Esecuzioni: **10/2025**)

Promosso da:

**Esperto Estimatore: architetto**

Ragusa, 25 settembre 2025

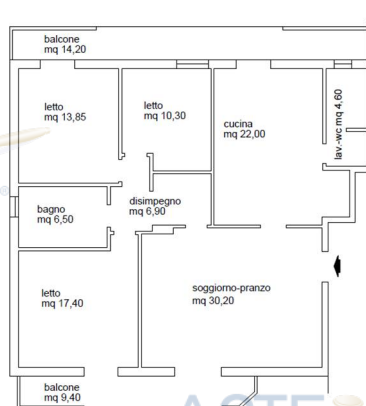
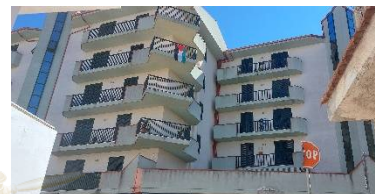
IL CTU  
arch.

<b>Esec. 10/2025 contro:</b> [REDACTED] e [REDACTED]	
<b>Giudice: Dott. Di Cataldo Carlo</b>	
<b>Custode Giudiziario:</b> [REDACTED]	
<b>Esperto del procedimento: arch.</b> [REDACTED]	
Diritto	Piena proprietà per la quota di ½ ciascuno
Bene	Abitazione ad uso civile abitazioneal al secondo piano di un complesso condominiale composta da 5 vani, servi, accessori, oltre al posto auto e contina di pertinenza; superficie commerciale pari a circa mq 140,00.
Ubicazione	Comune di MODICA, via Loreto Gallinara n 6/A Coord. Geografiche: 36.87518, 14.75409
Titolarità	Proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno: [REDACTED] e [REDACTED]; Titolo di proprietà: Atto di "Assegnazione di Alloggi di Cooperativa a soci", a rogito del notaio dott. Ignazio Maria Emmolo in Scicli del 7 dicembre 2007, registrato a Modica in data 14 gennaio 2008 al n 333 Serie 1T
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la continuità; il precedente titolo di provenienza ai venditori [REDACTED], con sede in [REDACTED], per la piena proprietà, per essere ad essa pervenuti in virtù dell'Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito dott. Emmolo Ignazio Maria, Notaio in Scicli, del 01.06.2004, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 09.06.2004 al n 6509 di formalità.
Dati Catastali	NCEU – Comune di MODICA, Foglio 44 particella 772 subalterno 28-74-75.
Lotti	Il bene in considerazione è composto da tre sub che per conformazione, dimensioni e posizione saranno trattati come LOTTO UNICO
Occupazione	Dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrato che l'immobile in oggetto è utilizzato dalla [REDACTED], la quale dichiara [REDACTED].
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Immobile insanabile	L'immobile presenta non presenta difformità.
Irregolarità e Abusi	L'immobile non presenta irregolarità e abusi
Titolarità Urbanistica	Da una ricerca effettuata all'archivio del Comune di Modica sono state reperite le Concessioni Edilizie inerenti la realizzazione dell'intero complesso edilizio su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di stima: Concessione Edilizia n. 138 del 06.05.1993; successiva Concessione Edilizia n n 7 del 14.01.2000 (per esecuzione lavori di completamento e per Sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. 47/85; Concessione Edilizia n 280 del 16.06.2003 per il rinnovo del C.E. n 7 del 14.07.2000 per eseguire i lavori di completamento dell'edificio di cui alla Concessione Edilizia n 138 del 06.05.1993.
Agibilità/Abitabilità	Certificazione n 25/2006 OR rilasciata in data 09.06.2006
Divisibilità	Si tratta di un appartamento non facilmente divisibile.
Valore di Mercato	<b>€ 131.150,00</b>
Valore di Vendita Forzata	<b>€ 111.000,00</b>
Vendibilità e motivo	Buona – l'abitazione si presenta in buone condizioni e ben esposta, rientra in una tipologia di immobili che può interessare una larga fetta di mercato immobiliare
Pubblicità	Pubblicazioni su riviste specializzate e siti internet
Vincoli	Nessun tipo di vincolo
Edilizia agevolata	si tratta di costruzione realizzata tramite edilizia agevolata.
Oneri	Oneri condominiali
APE	Sarà prodotta prima della vendita
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	ISCRIZIONE n 4392/662 del 26.03.2013 Ipoteca Legale a favore di Riscossione Sicilia spa e contro [REDACTED]; per Euro 55.645,58 di cui Euro 27.822,79 per capitale  ISCRIZIONE – Ipoteca in Rinnovazione n 848 del 09.04.2024 (in rinnovazione dell'iscrizione n 2678 del 10.04.2004) a favore: Banco di Sicilia spa e contro: [REDACTED] e [REDACTED] con sede [REDACTED]; [REDACTED] con sede in [REDACTED] debitore non datore d'ipoteca; per Euro 2.472.246,00 di cui Euro 1.236.123,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, in virtù di Atto notarile pubblico a rogito dott. Emmolo Ignazio

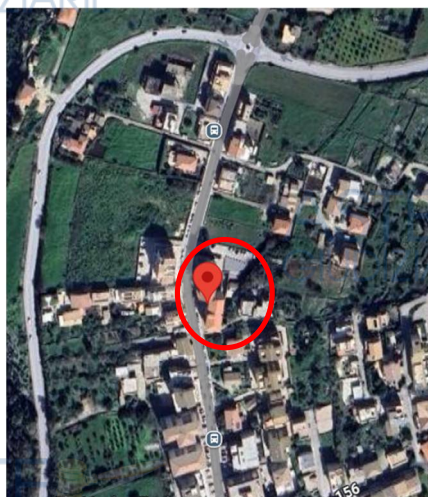
Maria, Notaio in Scicli, del 31.03.2004 rep. 16542/5951

Trascrizione: Pignoramento Immobiliare n 1426 del 05.02.2025 a favore: [REDACTED], con  
sede in [REDACTED] e [REDACTED]

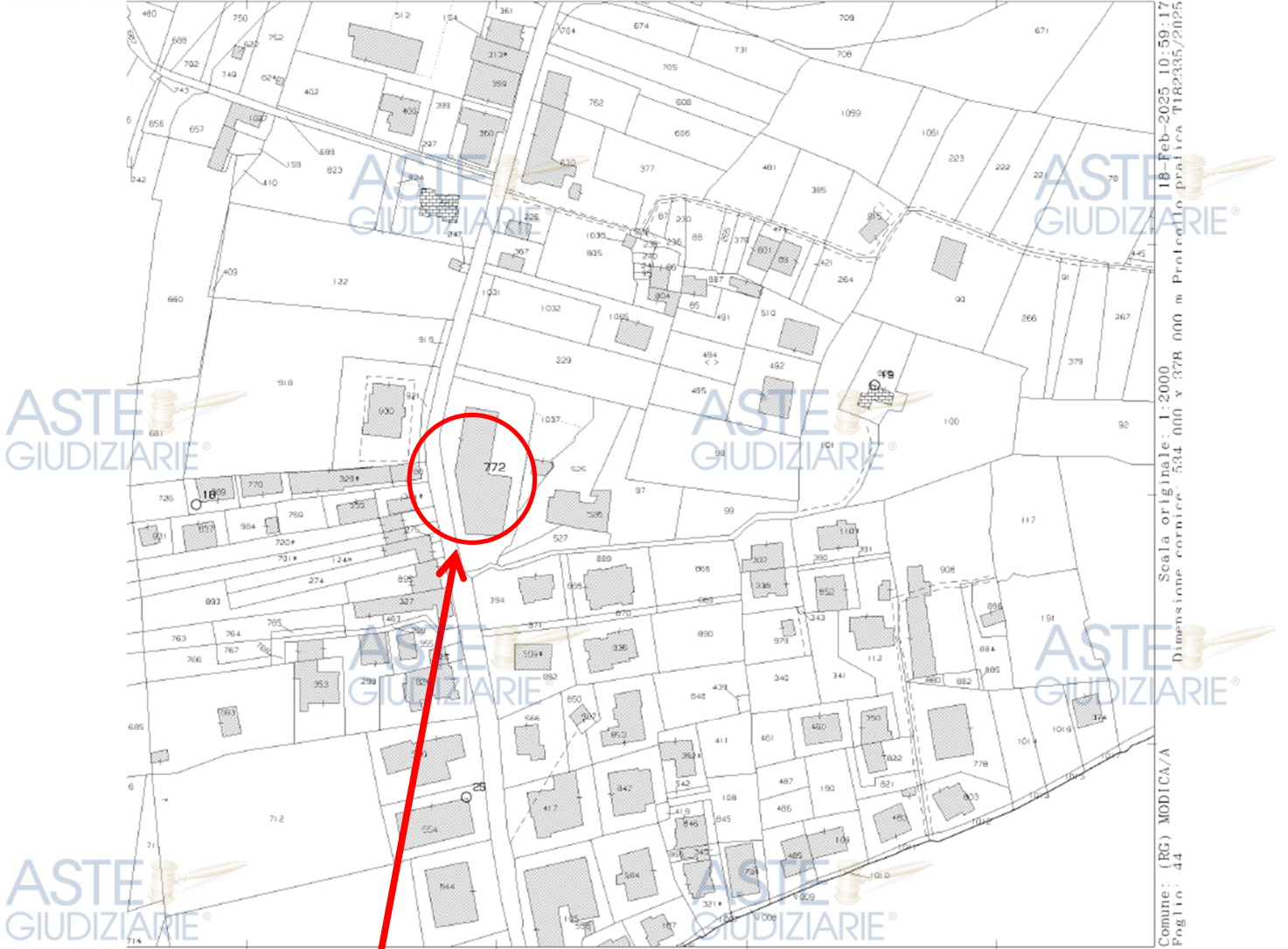
Descrizione		Comune di Modica, via Loreto Gallinara n 6/A. Alloggio ad uso Civile Abitazione a secondo piano di un fabbricato condominiale. In catasto Fabbricati al Foglio 44, Particella 722, Subalterno 28, cat. A/3 (alloggio) In catasto Fabbricati al Foglio 44, Particella 722, Subalterno 74, cat. C/2 (cantina) In catasto Fabbricati al Foglio 44, Particella 722, Subalterno 75, cat. C/6 (posto auto)		
Destinazione		Abitazione		
CARATTERISTICHE		Acronimo	Sup. (m²)	indice
Superficie principale	S1	130,00	1,00	Sup. Commerc. (m²)
Superficie balconi		23,60	0,25	130,00
Superficie pertinenze	SUP	45,00	0,50	5,90
Superficie commerciale	(SUP)	m²158,00		
<b>Valore di Mercato</b>		<b>€131.150,00</b>		
<b>Valore di stima di VENDITA FORZATA</b>		<b>€ 111.000,00</b>		



PLANIMETRIA RILIEVO



INQUADRAMENTO GOOGLE MAPS

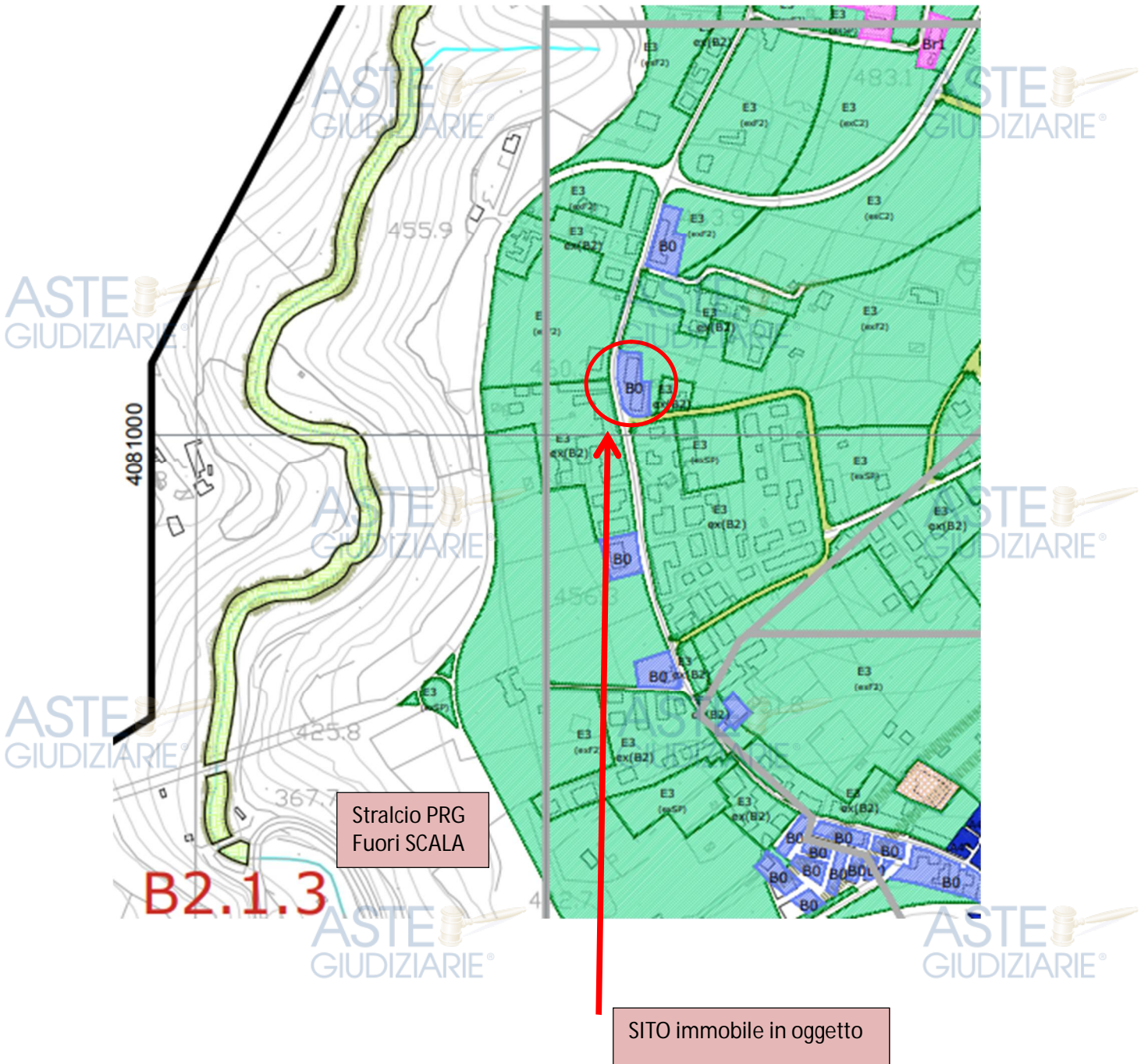


Comune: (RC) MODICA/A  
Foglio: 44  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534 000 x 378 000 m  
Prodotto in pratica TIR22335/2025  
18-Feb-2025 10:59:17

1 Particella: 772

ASTE GIUDIZIARIE®  
IL SITO

ASTE GIUDIZIARIE®



**Oggetto:** Procedura Esecutiva n. 10/2025 Ruolo Generale delle espropriazioni immobiliari promossa da [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Ill.mo Sig. Giudice Esec. Dott. CARLO DI CATALDO**

#### **PREMESSA.**

Il giorno 23 del mese di febbraio dell'anno 2025 il sottoscritto [REDACTED], iscritto al n. [REDACTED] dell'Albo Professionale degli architetti della Provincia di Ragusa, con studio tecnico in Ragusa via Ponchielli 7, è stato nominato, dal G.E. *Dott. Carlo Di Cataldo* Consulente Tecnico d'Ufficio della causa di cui in oggetto, accettandone l'incarico in data 6 marzo 2025 dopo aver prestato il giuramento promissorio di rito.

In data 11 marzo 2025 si è effettuato un primo sopralluogo, congiuntamente al custode avv. [REDACTED], al fine di avviare le operazioni peritali presso l'immobile sito in Modica, via Loreto Gallinara 6/A.

Nel corso del sopralluogo è stato constatato che l'immobile pignorato è l'abitazione principale della sig.ra [REDACTED] ed i figli. Inoltre sono stati eseguiti i necessari accertamenti, consistenti nel rilievo dettagliato del bene e nell'esecuzione di foto allegate alla presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

Avendo studiato la documentazione contenuta nel fascicolo processuale (tra cui l'atto di pignoramento, la documentazione ipocatastale e la relazione notarile sostitutiva) previa estrapolazione della documentazione essenziale, è stata avviata una progressiva indagine conoscitiva per acquisire tutti quegli ulteriori elementi necessari per l'assolvimento del mandato e poterne relazionare per iscritto.

### **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.**

**BENI PIGNORATI OGGETTI DELL'INCARICO.** *(risposta ai quesiti del G.E.)*

**B-a Verifica della completezza/idoneità dei documenti in atti.**

**B-b la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari.**

-La documentazione prodotta in termini di completezza e idoneità dei documenti in atti, di dati catastali, di certificato notarile attestante le risultanze delle visure e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento risulta esaustiva e corretta.

**B-c Dati catastali e corrispondenza.**

-Le planimetrie catastale dell'immobile (fg.44 part. 772 subalterno 28-74-75) sono state acquisite e si allegano alla presente.

**B-d Note di trascrizione e titoli di trasferimento.**

-Sul cespite oggetto di pignoramento gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- ISCRIZIONE n 4392/662 del 26.03.2013 Ipoteca Legale a favore di Riscossione Sicilia spa e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]; per Euro 55.645,58 di cui Euro

27.822,79 per capitale

- ISCRIZIONE – Ipoteca in Rinnovazione n 848 del 09.04.2024

(in rinnovazione dell'iscrizione n 2678 del 10.04.2004) a favore:

Banco di Sicilia spa e contro: [REDACTED] nato a [REDACTED]

il [REDACTED] e [REDACTED] e C. snc (C.F.:

[REDACTED]) con sede a Modica; [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Modica debitore non

datore d'ipoteca; per Euro 2.472.246,00 di cui Euro

1.236.123,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia

di mutuo fondiario; durata 20 anni, in virtù di Atto notarile

pubblico a rogito dott. Emmolo Ignazio Maria, Notaio in Scicli,

del 31.03.2004 rep. 16542/5951

- Trascrizione: Pignoramento Immobiliare n 1426 del 05.02.2025

a favore: [REDACTED], con sede in Conegliano,

(richiedente [REDACTED] per avv. [REDACTED] per [REDACTED]

[REDACTED], via G.B. Pontani n 14, Perugia) e contro:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata

a [REDACTED] il [REDACTED]

B-f - Titolo di proprietà e provenienza ultraventennale

L'immobile oggetto della seguente CTU è così composto:

a) Fabbricato sito in Modica (RG), via Loreto Gallinara n 6/a composto

da:

- Abitazione in catasto fabbricati di Modica al foglio 44, particella 772,

sub.28, cat. A/3, z.c.1, cl. 3, vani 6,5 , piano 2, R.C. € 419,62.

Di proprietà di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice

fiscale [redacted] e [redacted], nata [redacted] il [redacted]  
[redacted] codice fiscale [redacted] per le seguenti quote:

- ½ ciascuno ;

- Cantina, in catasto fabbricati di Modica al foglio 44, particella 772, sub.74, cat. C/2, z.c.1, cl. 6, piano S1, R.C. €58,20.

Di proprietà di [redacted] nato a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted] e [redacted], nata [redacted] il [redacted]  
[redacted] codice fiscale [redacted] per le seguenti quote:

- ½ ciascuno ;

- Garage, in catasto fabbricati di Modica al foglio 44, particella 772, sub.75, cat. C/6, z.c.1, cl. 8, piano S1, R.C. €49,99.

Di proprietà di [redacted] nato a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted] e [redacted], nata [redacted] il [redacted]  
[redacted] codice fiscale [redacted] per le seguenti quote:

- ½ ciascuno ;

A cui sono pervenuti, con Atto di "Assegnazione di Alloggi di Cooperativa a soci", a rogito del notaio dott. Ignazio Maria Emmolo in Scicli del 7 dicembre 2007, registrato a Modica in data 14 gennaio 2008 al n 333 Serie 1T.

Originariamente di proprietà di: [redacted]  
[redacted], con sede in [redacted], per la piena proprietà, per essere ad essa pervenuti in virtù dell'Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito dott. Emmolo Ignazio Maria, Notaio in Scicli, del 01.06.2004, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 09.06.2004 al n 6509 di

formalità.

I- a Vendita dei beni pignorati in uno o più lotti.

Il bene in considerazione è composto da tre sub che per conformazione, dimensioni e posizione saranno trattati come unico lotto.

Dati catastali

L'unità immobiliare trattata come unico lotto è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Modica come di seguito riportato:

- Abitazione in catasto fabbricati di Modica al foglio 44, particella 772, sub.28, cat. A/3, z.c.1, cl. 3, vani 6,5 , piano 2, R.C. € 419,62.

- Cantina, in catasto fabbricati di Modica al foglio 44, particella 772, sub.74, cat. C/2, z.c.1, cl. 6, piano S1, R.C. € 58,20

- Garage, in catasto fabbricati di Modica al foglio 44, particella 772, sub.75, cat. C/6, z.c.1, cl. 8, piano S1, R.C. € 49,99.

Intestati a:

[redacted] nato a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted]  
e [redacted], nata [redacted] il [redacted]  
[redacted] codice fiscale [redacted] (1/2 ciascuno).

Identificazione e descrizione giuridica del bene

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in Modica (RG), in via Loreto Gallinara n 6/a, piano secondo, mentre l'ingresso del Garage e della cantina avviene dalla medesima via al civico 6. Consiste in una abitazione dislocata su un unico livello, al 2 piano di un fabbricato condominiale con garage comunicante a piano sottostrada da corpo scala/ascensore.

I-b Descrizione del bene pignorato

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un unico immobile situato nei pressi di uno degli ingressi principali della cittadina di Modica, dal lato del così detto ponte "Margi"; una zona prevalentemente residenziale servita da strutture pubbliche e attività commerciali.

Generalità

L'immobile è situato in un fabbricato di 5 piani fuori terra costituito da piano cantinato con magazzini, box, cantine e locali accessori; piano terra con negozi e servizi; i piani dal primo al quinto sono destinati ad abitazioni con due appartamenti per piano. Il fabbricato risulta suddiviso in due corpi di fabbrica denominati corpo A (o corpo sud), corpo B (o corpo nord). L'appartamento oggetto di pignoramento si trova al secondo piano del corpo A, a sinistra salendo la scala A.

La struttura portante dell'edificio è del tipo intelaiata in calcestruzzo armato, con solai in c.a. e copertura a falde inclinate. Le facciate esterne sono intonacate e si presentano in buono stato di conservazione. Il portone d'ingresso dell'intero edificio è in alluminio e vetro, mentre la scala condominiale di accesso a tutte le unità presenta gradini rivestiti in marmo.

L'alloggio oggetto di pignoramento è in buono stato, pertanto lo stato di conservazione in generale è buono. Gli impianti elettrico, idrico e fognario sono del tipo sottotraccia, è presente l'impianto di riscaldamento di tipo ad elementi radianti, autonomo con alimentazione a metano.

I pavimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica di buona manifattura. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio, le porte interne sono in legno. Le tramezzature interne sono rifinite con intonaco civile, le pareti della cucina, della lavanderia e del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica. Tutti gli ambienti complessivamente risultano ben esposti, luminosi e ben aerati.

L'accesso all'immobile avviene dal portoncino condominiale su via Loreto Gallinara 6/A e tramite scale o ascensore è possibile raggiungere sia l'unità immobiliare che il garage. L'unità immobiliare risulta così distribuita, come si evince anche dall'elaborato grafico allegato: dal portoncino di ingresso caposcala si accede al soggiorno-pranzo (30,20 mq), dal quale si accede alla cucina (22,00 mq) e da questa alla lavanderia-wc (4,60 mq); dalla cucina è possibile accedere al balcone con affaccio su area retrostante parti condominiali. Tramite un disimpegno (6,90 mq) si accede alla zona notte composta da un bagno (6,50 mq), due camere da letto singole (13,85 mq e 10,30 mq) e una camera matrimoniale (17,40 mq). Il garage (22,00 mq), posto al primo piano sottostrada. La superficie utile interna dell'immobile è di circa 111 mq mentre i balconi hanno una superficie di 23,60 mq complessivi. La superficie utile lorda (comprensiva di murature esterne ed interne) è di circa 130,00 mq.

Si precisa che per accedere all'immobile non sono presenti barriere architettoniche in quanto è presente l'ascensore condominiale.

#### I-c Possesso dei beni

Allo stato attuale i beni in oggetto non sono affittati o locati, ma

risultano abitati dalla sig.ra [REDACTED] ed i suoi figli, come riscontrato durante il sopralluogo, la quale dichiara di essere separata.

I-d Vincoli e oneri di natura Condominiale

Sono presenti oneri di natura condominiale, di cui, al momento il debitore non risulta in regola con i pagamenti in quanto figura un debito pari a € 1.437,78.

I-e Esistenza di formalità vincoli e oneri giuridici

Non esistono vincoli e oneri giuridici tranne quelli già menzionati nel precedente punto 1) "B-d".

I-f

Conformità della descrizione del bene

La descrizione del bene contenuta negli atti del pignoramento è stata sufficiente a poter eseguire un completo accertamento dei beni.

Conformità dei dati catastali

In sede di sopralluogo si è riscontrato che l'immobile è conforme alla planimetria catastale.

Destinazione prevista dallo strumento urbanistico

L'immobile ricade nel Comune di Modica ed è classificato nelle norme tecniche di attuazione del PRG vigente nella "ZONA B0" -

**Mantenimento dello Stato di Fatto (art. 35);**

*Art. 35 Zone B0 - Mantenimento dello stato di fatto.*

*Definizione: Si tratta di aree di più o meno recente edificazione che, anche non possedendo i requisiti di cui al p.to B) dell'art.2 del D.M.1444/68, hanno esaurito la loro capacità edificatoria e pertanto sono da considerarsi come sature.*

Attività edilizia consentita:

a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia;

b) demolizione e ricostruzione nel rispetto dei volumi e delle superfici utili esistenti: le con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 26 (art. 10 L.R. n° 37/1985).

Strumento di attuazione: Concessione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n° 71.

Prescrizioni particolari: Per quanto riguarda la presenza di esercizi commerciali si deve fare riferimento alle "Norme di Attuazione" allegate ai "Criteri di Programmazione Commerciale" facenti parte delle disposizioni esecutive di Piano (...).

Conformità del bene pignorato alle vigenti norme urbanistiche.

Da una ricerca effettuata all'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Modica sono state reperite le Concessioni Edilizie inerenti la realizzazione dell'intero complesso edilizio su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di stima: Concessione Edilizia n. 138 del 06.05.1993; successiva Concessione Edilizia n 7 del 14.01.2000 (per esecuzione lavori di completamento e per Sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. 47/85; Concessione Edilizia n 280 del 16.06.2003 per il rinnovo del C.E. n 7 del 14.07.2000 per eseguire i lavori di completamento dell'edificio di cui alla Concessione Edilizia n 138 del 06.05.1993.

È stato rilasciato il certificato di abitabilità di agibilità n 25/2006 OR in data 09.06.2006 dall'Ufficio Tecnico-Settore Urbanistica del Comune di Modica.

Pertanto alla luce di quanto precedentemente visto:

1. il titolo di proprietà;
2. la presenza delle Concessioni Edilizie per il fabbricato in oggetto;
3. la planimetria catastale.

Il sottoscritto attesta che l'immobile è conforme alle vigenti norme in materia urbanistica-edilizia e alla planimetria catastale.

I-g Verifica esistenza Ape

L'immobile è privo di APE; sarà pertanto redatto l'attestazione prestazione successivamente come da circolare.

I-l Quota dell'immobile pignorato.

Il bene è stato pignorato per intero.

I-h Determinazione di valore dell'immobile

Nel calcolo della superficie lorda sono compresi la totalità delle murature esterne e tutte le tramezzature interne; per la superficie del balcone si applica un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,25 mentre per il garage e la cantina si applica un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0.50

Ciò premesso, la superficie lorda convenzionale viene ottenuta dalla somma della superficie lorda dell'unità immobiliare e della superficie ragguagliata dei balconi, del garage e della cantina, ottenendo: mq 130 (sup. lorda) + 0.25 x mq 23,60 (balconi)+ 0,50 x 45,00 (garage sup lorda e cantina) = 158,40 mq arrotondati in 158,00 mq.

La superficie utile lorda complessiva dell'unità sopradescritta, calcolata tenendo conto dei muri interni esterni, è di circa **158.00** metri quadrati.

Stima comparativa

Per la valutazione del bene sopradescritto si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo comparativo.

La stima, quindi, viene eseguita in funzione del valore della superficie vendibile. Tale metodologia è la più adeguata sia in relazione alla situazione economica generale sia all'andamento abituale del mercato locale. Essa è l'unica adottata nelle libere trattative di compravendita di immobili sia nel territorio di Modica sia negli altri comuni della zona.

A tal fine sono state effettuate accurate indagini presso alcuni operatori economici ottenendo dati su beni confrontabili con quello in questione per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, considerato anche il valore riportato nel portale OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.

*Da quanto sopraesposto, dalla elaborazione statistica dei valori riscontrati, apportate le necessarie correzioni al fine di raggiungere un'analogia di rapporto tra i valori e parametri di "tests" di confronto con quelli relativi all'immobile da stimare, tenuto conto delle componenti che influiscono nella determinazione del valore di un singolo immobile, della esposizione dell'unità e, soprattutto, dall'anno di costruzione dell'immobile e lo stato di conservazione, nonché la presenza degli impianti si ritiene di poter adottare, quale valore equo e*

*attendibile, il parametro unitario attuale di:*

**€850,00/mq per l'unità;**

**Quindi, ne consegue:**

**Valore cespite: mq 158.00 x €/mq 850,00 = €134.300,00;**

Stima analitica (per reddito)

Si è ritenuto opportuno prendere in considerazione, per le unità in oggetto, i seguenti coefficienti e, per ognuno, sono state valutate delle aggiunte e delle detrazioni che sostanzialmente sono coincidenti con le caratteristiche negative o positive dell'unità, cioè che agiscono ciascuna con segno positivo (aggiunte) o negativo (detrazioni) sul saggio medio determinato per l'intero edificio. Le caratteristiche che più sensibilmente appaiono intervenire sulla definizione dello specifico saggio sono le seguenti:

- |  |      |
|--|------|
| 1. Caratteristiche di prospicienza e di luminosità   | Cesp |
| 2. Quota rispetto al piano stradale  | Cp   |
| 3. Orientamento rispetto i punti cardinali   | Co   |
| 4. Grado di rifiniture interne   | Cr   |
| 5. Stato di conservazione  | Cc   |
| 6. Distribuzione e consistenza interna   | Cd   |
| 7. Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche delle destinazioni d'uso dei singoli ambienti | Ctr  |

I primi tre coefficienti sono riferiti alle caratteristiche di tipo posizionale; il quarto e il quinto alle caratteristiche tecnologiche, gli ultimi due sono le cosiddette caratteristiche produttive ed esse sono non certo irrilevanti nella formazione dei valori di mercato.

**Determinazione del saggio di capitalizzazione medio dell'edificio.**

Considerando che Modica è un centro di modeste dimensioni, il saggio di capitalizzazione medio per gli edifici destinati a civile abitazione può essere posto pari al **3,50%**; a tale valore medio devono essere

applicate delle aggiunte e delle detrazioni, rispettivamente in base alle caratteristiche negative e positive del fabbricato.

Gli aspetti da esaminare per determinare il saggio di capitalizzazione

di riferimento per l'intero immobile sono i seguenti: *Il complesso edilizio è ubicato dentro il centro urbano e, allo stesso tempo è dotato*

*di un livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti che può essere*

*definito buono; in base a tali fattori sarà eseguita una aggiunta di -0,20% al sopradetto valore medio del saggio di capitalizzazione.*

- *Relativamente alla presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) e alla distanza pedonale ne consegue un'ulteriore detrazione di -0,20% rispetto il saggio medio di capitalizzazione.*

- *In riferimento alla qualificazione dell'ambiente esterno, all'idoneità insediativa e alle previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali si ha una detrazione di -0,15%.*

- *Per quanto riguarda il livello di inquinamento ambientale e la presenza di verde pubblico o privato si può porre una aggiunta di +0,05%.*

- *In relazione alla disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio ne consegue una detrazione di -0,10%.*

- *Per quanto riguarda le caratteristiche di tipo posizionale dell'intero complesso edilizio e cioè quelle di panoramicità, di prospicienza e di luminosità e le dimensioni subordinate o super ordinarie degli spazi coperti o scoperti, a giudizio dello scrivente, si può, applicare una detrazione pari a -0,10%.*

• *Relativamente al gruppo di caratteristiche tecnologiche, quali il grado di rifinitura interna ed esterna, il livello tecnologico e di efficienza dei servizi, la sicurezza delle situazioni strutturali e l'età dell'immobile è applicabile una detrazione pari a -0,10%.*

Alla luce di quanto sopraddetto ne consegue che il valore del saggio di capitalizzazione medio, riferito all'intero edificio, è pari al **3,00%**.

Tale valore, pertanto, costituisce il parametro di riferimento per la determinazione del valore dell'appartamento in oggetto secondo la stima basata sulla capitalizzazione del reddito.

***Determinazione del saggio di capitalizzazione per l'unità in oggetto.***

Alla luce dei sette coefficienti presi in considerazione precedentemente, partendo dal saggio di capitalizzazione medio dell'intero edificio (3.00%), si può determinare il saggio di capitalizzazione relativo all'unità da stimare.

Per ogni singolo coefficiente è indicata fra parentesi la variazione in percentuale in aggiunta (caratteristica negativa) o in detrazione (caratteristica positiva):

**CESPITE**

1. Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	Cesp	-0,10
2. Quota rispetto al piano stradale	Cp	+0,10
3. Orientamento rispetto i punti cardinali	Co	+0,00
4. Grado di rifiniture interne	Cr	-0,05
5. Stato di conservazione	Cc	-0,10
6. Distribuzione e consistenza interna	Cd	-0,10

7. Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche delle

destinazioni d'uso dei singoli ambienti                      Ctr                      -0,05

Sommando i suddetti valori al saggio di capitalizzazione medio ottenuto per l'intero edificio ne consegue, per l'unità in oggetto, un saggio di capitalizzazione pari al **2.70%**.

Al fine di poter determinare la valutazione del fabbricato è necessario calcolare preventivamente il reddito annuo netto che il singolo bene può produrre. Il parametro di affitto annuo più equo, a giudizio dello scrivente, è di € 4800,00, pari a € 400,00 mensili per l'intero cespite.

Si può determinare, pertanto, il beneficio fondiario normale o reddito annuo netto del bene che risulta essere:

$$\text{Bfn} = \text{Rpl} - \text{Spese.}$$

$$\text{Rpl} = \text{canone di affitto annuo} = \text{€ 4800,00}$$

Le spese annue a carico del proprietario sono:

a) Manutenzione ordinaria e straordinaria pari a circa il 5% del canone annuo.

b) Spese per servizi pari a circa il 5% del canone annuo.

c) Quote di assicurazione e ammortamento pari complessivamente a circa il 3% del canone annuo.

d) Aliquote per imposte, tasse e contributi pari a circa il 15% del canone annuo.

Quindi, complessivamente, esse ammontano a circa il 28% del canone annuo e di conseguenza si ottiene:

$$\text{Totale spese} = \text{€ 4800,00} \times 28\% = \text{€ 1.344,00};$$

Si ha quindi un beneficio fondiario normale pari a:

Bfn = € 4800,00 - € 1344,00 = € **3456,00**.

Tale parametro dovrà essere diviso per il singolo saggio di capitalizzazione ed il valore ottenuto rappresenta la valutazione commerciale del fabbricato in oggetto in base alla stima analitica.

€ 3456,00/0.0270 = € **128.000,00** in c.t. (**valore cespite**).

### **CONCLUSIONE.**

Il più probabile valore di mercato attuale del bene oggetto di pignoramento desunto dal valore medio delle due stime è complessivamente il seguente (considerando anche lo stato di abbandono e le condizioni degli infissi esterni in parte mancanti):

- **VALORE MEDIO DI MERCATO**=(stima analitica+ stima comparativa)/2=

- (€ 134.300,00 + € 128.000,00)/2= € **131.150,00**.

Applicando l'abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti al valore del fabbricato pari a € **19.672,15**

**segue che il valore di mercato è pari a € 131.150,00 - € 19.672,15=**

€ **111.477,85**.

€ **111.000,00** in c.t..

Si allegano alla presente:

-Verbale di sopralluogo;

-Planimetrie del fabbricato;

-Documentazione fotografica;

- Stralci di mappa catastale e di PRG;

-Visura catastali e planimetrie catastali;



-Visura ipocatastale;



-Copia Concessioni Edilizie rilasciate dal comune;

-Indice quotazioni immobiliari "OMI";

-Fatture spese;



-Nota spese e competenze .



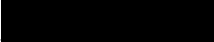
lo scrivente resta a disposizione della S.V.I. per eventuali e/o ulteriori chiarimenti.



Ragusa, 25 settembre 2025

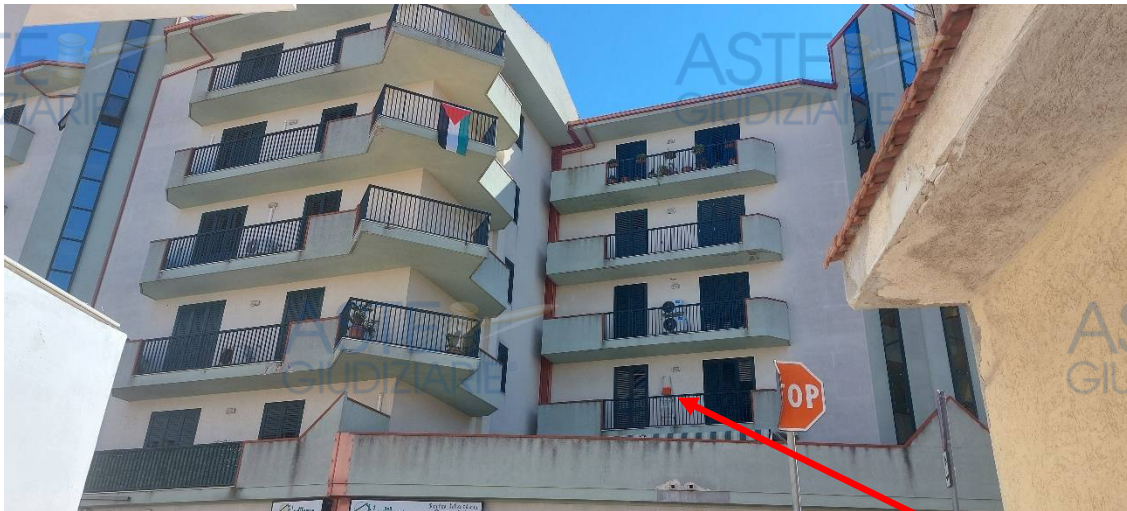


IL C. T. U.

(arch. )



# RILIEVO FOTOGRAFICO



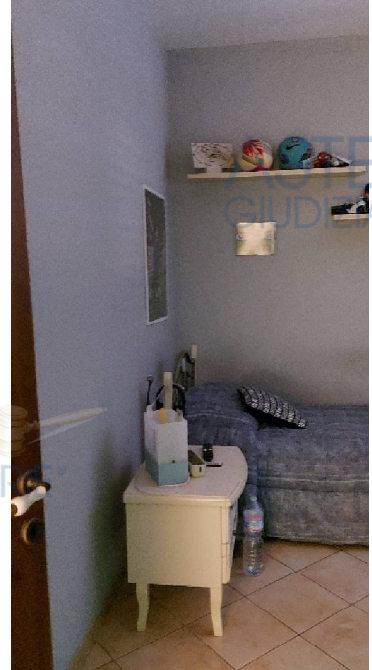
Vista del prospetto principale su via Loreto Gallinara



Viste dell'ingresso-soggiorno



Viste della cucina e dei servizi



Viste della zona notte



Vista del posto auto