

**TRIBUNALE DI RAGUSA**

PROV. DI RAGUSA



**Sezione Esecuzioni Immobiliari**



Giudice dell'Esecuzione dott. Carlo Di Cataldo.

Procedura esecutiva immobiliare n. 168 /2023 R.G.E.I.

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**



Esperto Estimatore .....

Promossa da:

.....

.....

Contro:

.....



TRIBUNALE DI RAGUSA

PROV. DI RAGUSA

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale Ordinario di Ragusa, Sezione  
Esecuzioni Immobiliari, dott. Carlo Di Cataldo.

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

Il sottoscritto ....., iscritto all'Ordine degli  
ingegneri della provincia di Ragusa al n. ....., è stato nominato  
esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva  
immobiliare n. 168/2023 R.G. Esec. Imm., pec del 27/09/2023, dal  
sig. Giudice dell'esecuzione, dott. Carlo Di Cataldo, tra  
....., contro -----  
-----

In data 30/09/2023 accettava l'incarico.

Per l'espletamento del mandato e per l'esposizione dei risultati  
dell'indagine veniva concesso il termine di consegna della perizia  
almeno trenta giorni prima dell'udienza del 12/06/2024.

Il sottoscritto per l'esposizione dei risultati dell'indagine si atterrà a  
quanto prescritto nel decreto di nomina ed in particolare:

Provvedere, in accordo col custode Avv. ...., dopo  
comunicazione scritta al debitore esecutato, dell'intervenuta nomina  
dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della  
data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, ad effettuare un  
primo sopralluogo, in data 25 ottobre 2023 alle ore 16,00, presso il  
bene, lotto n.1, oggetto del pignoramento;

B) Come prescritto sono stati esaminati, confrontandosi col custode  
l'atto di pignoramento immobiliare e la documentazione ipo-catastale  
verificando, anche con controlli presso i competenti uffici  
dell'Agenzia del Territorio la completezza dei documenti in atti, la  
corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della  
espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari, i  
dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle  
certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento, le



note di trascrizione e i titoli di trasferimento o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento, la sussistenza di diritti di comproprietà altri diritti reali parziari; la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Dopo aver preso visione degli atti depositati presso la cancelleria del Tribunale di Ragusa Sez. Esecuz. Imm., la parte veniva avvisata che le operazioni peritali sarebbero iniziate il giorno 25 del mese di ottobre 2023, alle ore 16,00, presso l'immobile oggetto della stima, in via Fiume n. 3 Ragusa. Il sopralluogo veniva concluso alle ore 16,30 per l'assenza del debitore e l'impossibilità di accedere all'immobile. Successivamente veniva contattato il sig. .... che dichiarava di essersi regolarmente presentato in via Xiumè n. 3, Ragusa (RG), luogo dove effettivamente si trova l'immobile. Le operazioni peritali pertanto continuavano il giorno 03 del mese di novembre 2023, alle ore 16,00 in via Xiumè n. 3, Ragusa (RG).

Le operazioni peritali pertanto proseguivano il giorno 17 del mese di novembre 2023, alle ore 10,00 nel terreno sito nel comune di Ragusa (RG), censito nel N.C.T. al foglio 117, particella n. 137, si proseguiva con il terreno sito nel comune di Ragusa (RG), censito nel N.C.T. al foglio 226, particella n. 773 ed infine si concludeva il sopralluogo con il terreno sito nel comune di Ragusa (RG), censito nel N.C.T. al foglio 252, particella n. 171.

Dalla lettura dell'atto di pignoramento del creditore ....., i beni immobili sottoposti a pignoramento, di proprietà del sig. ...., via Xiumè n. 3, Ragusa (RG), nato a ....., sono i seguenti:

- 1) Appartamento al primo piano, sito in Ragusa (RG) nella via Xiumè n 3, piano 1, nel N.C.E.U. di Ragusa al foglio sez. urbana A, foglio 277, part. 2406, sub 2, per la quota di 1/15.
- 2) Terreno sito nel comune di Ragusa (RG), censito nel N.C.T. al foglio 117, particella n. 137, per la quota di



1/15.

3) Terreno sito nel comune di Ragusa (RG), censito nel N.C.T. al foglio 226, particella n. 773, per la quota di 1/1.

4) Terreno terreno sito nel comune di Ragusa (RG), censito nel N.C.T. al foglio 252, particella n. 171, per la quota di 1/1.

Al fine di rendere più chiara la lettura della presente relazione si procede alla formazione, descrizione e stima dei lotti di vendita degli immobili esecutati di cui all'atto di pignoramento del 26/01/2023.

#### FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

Lotto 1)

Appartamento per civile abitazione ubicato al primo piano con accesso comune dalla via Xiumè n 3, in Ragusa (RG), consistenza 3,5 vani, della superficie catastale di 55 mq.

Lotto 2)

Terreno sito nel comune di Ragusa (RG), in località via Cisternazzi, costituito da uno stacco di terreno riportato nel N.C.T. al foglio 117, particella n. 137

Lotto 3)

Terreno sito nel comune di Ragusa (RG), in località Punta Braccetto, costituito da uno stacco di terreno riportato nel N.C.T. al foglio 226, particella n. 773-

Lotto 4)

Terreno sito nel comune di Ragusa (RG), in località Contrada Eredità, costituito da uno stacco di terreno riportato nel N.C.T. al foglio 252, particella n. 171.

#### DESCRIZIONE LOTTI DI VENDITA

**Lotto 1)**

Appartamento per civile abitazione ubicato al primo piano con accesso comune dalla via Xiumè n 3, in Ragusa (RG), consistenza 3,5 vani, della superficie catastale di 55 mq., di cui al punto 1) dell'elenco precedente.



In data 06/12/2023, 11/12/2023 e 14/12/2023, il sottoscritto si è recato presso l'ufficio tecnico del comune di Ragusa al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati.

Sono stati verificati eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

Il giorno 03 del mese di novembre 2023, alle ore 16,00, il sottoscritto ed il custode Avv. ...., effettuavano l'accesso ai beni pignorati, in via Xiumè n. 3, Ragusa (RG), e davano inizio alle operazioni peritali (vedi verbale del 25/10/2023 e del 03/11/2023).

Risultavano presenti, oltre al sottoscritto: l'avv. .... ed il sig. ....

Con la scorta della documentazione acquisita si è preso visione dello stato dei luoghi ed effettuato tutti i rilievi necessari, procedendo sia ai rilievi metrici che alle riprese fotografiche del bene oggetto di stima, al fine di verificarne la consistenza e l'esatta identificazione, accertarne lo stato di conservazione e verificarne la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alle planimetrie catastali.

Le ricerche condotte relativamente all'unità immobiliare, lotto n.1, hanno consentito di accertare che lo stesso è riportato al N.C.E.U.: Appartamento al primo piano, sez. urbana A, comune di Ragusa, foglio 277, part. 2406, sub 2, zona cens. 1, Categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 55,00 mq. escluse aree scoperte 54,00 mq., rendita € 234,99. Ex foglio 268, part. 761, sub 4.

#### STATO DI POSSESSO DEI BENE

Il bene sopradescritto risulta appartenere, proprietà 1000/1000, al signor ..... in virtù dell'atto di compravendita del 19/10/1995, pubblico ufficiale notaio OTTAVIANO MICHELE sede Ragusa, repertorio 78184, voltura n. 6699.1/1995 in atti dal 28/02/1997, a favore di ..... contro .....

#### DESCRIZIONE DEI BENE

Zona di ubicazione

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare fa parte di un immobile, sito in Ragusa (RG) nella via Xiumè n. 3, ed è costituito da un appartamento per civile abitazione ubicato al rimo piano, superficie



S=55,00 mq.

L'immobile si trova nel centro storico del comune di Ragusa, in una posizione baricentrica ottimamente servita con tutti i servizi necessari nelle vicinanze, come scuole, farmacie, supermercati, ufficio postale e banche, ecc., caratteristica che nell'insieme ha un peso positivo sulla formulazione del valore di stima.

#### Descrizione dell'edificio

L'immobile nel suo complesso è composto da piano terra, adibito a locale commerciale, primo piano e secondo piano; il tutto si presenta in pessimo stato di conservazione e di manutenzione (vedi foto n.1 e n.2).

L'appartamento al primo piano risulta disabitato, tuttavia sono presenti vari documenti di proprietà del sig. ....

L'appartamento nel complesso risulta in pessime condizioni di manutenzione e di conservazione. (vedi foto n. 3 e n. 4).

L'edificio è stato realizzato con struttura in cemento armato, i muri esterni di confine sono stati realizzati in blocchi di calcare tenero; all'interno i muri divisorii sono stati realizzati con mattoni forati da cm. 8,00, i solai sono di tipo misto con laterizi e cemento armato.

Il prospetto dell'edificio risulta intonacato con materiali al quarzo in pessimo stato di conservazione.

L'accesso all'appartamento avviene tramite un ingresso comune, con l'appartamento al secondo piano, con portone in legno dalla via Xiumè n. 3. La pavimentazione dell'ingresso è realizzata in marmo così come le 2 rampe di scale ed il battiscopa. (vedi foto n. 1 e n. 5).

Si precisa che l'edificio è privo di ascensore.

#### Barriere architettoniche

L'appartamento oggetto della presente perizia si trova al primo piano dell'edificio ed è accessibile tramite n. 2 rampe di scale; per il resto non sono presenti barriere architettoniche di rilievo, in quanto risulta facilmente accessibile anche da persone con ridotte capacità motorie e sensoriali. Per l'eventuale superamento delle stesse è possibile installare un montascale interno per 1 piano il cui costo presumibile parte da una base di 5.000 euro circa.



Descrizione sommaria dell'appartamento.

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo dell'appartamento, sito al primo piano, riscontrando la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, eseguendo il rilievo fotografico del bene ed il rilievo dello stato di manutenzione e di conservazione.

L'appartamento ha una superficie lorda di 55,00 mq. circa, la superficie dei balconi è di 4,00 mq. circa.

Dall'ingresso (vedi foto n.6), di dimensioni  $S1=(1,61 \times 2,03)=3,27\text{mq.}$ , si accede in una camera (vedi foto n.7), di dimensioni  $S2=(4,08 \times 4,88)=19,91\text{mq.}$ , poi tramite corridoio (vedi foto n.8) di dimensioni  $S3=(0,82 \times 2,00)=1,64\text{mq.}$ , e locale cucina e W.C. (vedi foto n.9 e n.10) di dimensioni  $S4=(1,93 \times 2,00)=3,86\text{mq.}$ , si arriva in una seconda camera (vedi foto n.11) di dimensioni  $S5=(2,75 \times 3,52)=9,68\text{mq.}$ , Altezza  $h=3,30\text{ml.}$

La seconda camera ha anche un secondo ingresso sul pianerottolo a primo piano,

La superficie totale calpestabile dell'appartamento risulta:

$$\text{Stot} = S1+S2+S3+S4+S5 = 3,27+19,91+1,64+3,86+9,68=38,36\text{mq.}$$

Nelle due camere dell'appartamento sono presenti vari documenti, mobili ed attrezzature varie da ufficio di proprietà del sig. .... che, durante il sopralluogo del 03/11/2023, ha dichiarato di richiedere ulteriore tempo per ritirarli (vedi foto n. 7, n. 9, n. 11, n. 12 e n. 13 ).

Le pareti risultano pitturate con colori a tempera, il soffitto è rifinito con intonaco. Alla data del sopralluogo l'appartamento si trova in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

A tal proposito si evidenzia che sono presenti vistose infiltrazioni di acqua con conseguente formazione di muffa e danneggiamento di soffitto e pareti (vedi foto n. 14 e n. 15).

Finiture

Si accede all'edificio tramite portone esterno a due ante in legno (vedi foto n. 1).

L'appartamento, nel complesso, ha finiture interne classificabili nella fascia media. La pavimentazione è stata realizzata con piastrelle in



ceramica (vedi foto n. 16). Le pareti risultano pitturate con colori a tempera, il soffitto è rifinito con intonaco.

E' presente un locale cucina e W.C. (vedi foto n.9 e n,10), posizionato tra le due camere dell'appartamento. Il rivestimento a parete è realizzato con piastrelle in ceramica per un'altezza di mt. 2,00 circa, il pavimento è realizzato con mattonelle in ceramica.

Le due porte di ingresso all'appartamento sul pianerottolo al primo piano sono in legno di tipo leggero, le porte interne sono anche esse in legno. Gli infissi esterni sono in legno e vetro con scuri in legno (vedi foto n. 18). Tutte le porte sono in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

#### Balconi

L'appartamento è dotato di n. 2 balconi uno sulla via Xiumè e l'altro sul corso Vittorio Veneto, a servizio dalle due camere dell'appartamento. Entrambi i balconi sono delimitati da una ringhiera realizzata con tubi in ferro fissati su muretto in cemento (vedi foto n. 19 e n. 20). La pavimentazione dei due balconi è realizzata con mattoni di cemento. I due balconi ed i relativi infissi sonè in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

#### Impiantistica

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e di impianto citofonico il tutto realizzato con linee sottotraccia. L'appartamento è dotato di impianto idrico e fognario regolarmente allacciati alla condotta idrica comunale ed alla pubblica fognatura. Nel corso del sopralluogo non sono stati presentati dichiarazioni di conformità né dell'impianto elettrico né di quello idrico.

#### STATO DI POSSESSO DEL BENE

Il bene risulta libero e non occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

#### ESISTENZA DI FORMALITA'

Dall'ispezione catastale e dal confronto con la certificazione ipocatastale allegata all'atto di pignoramento si evince che sui beni gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. Trascrizione contro del 20/10/2004 - Registro particolare



12698, Registro generale 22268 Pubblico Ufficiale, Ufficiale Giudiziario Tribunale, repertorio 1310 del 29/09/2004 atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili, immobili siti in Ragusa, Iscritto a Ragusa il 20/10/2004. A favore di BANCA INTESA S.P.A. sede di MILANO. Contro .....

2. Iscrizione contro del 03/01/2006 Registro particolare 9, Registro generale 71, Pubblico Ufficiale MONTEPASCHI SERIT S.P.A, repertorio 2005/12178 del 02/01/2006 Ipoteca legale derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73. Immobili siti in Ragusa, Santa Croce Camerina. Iscritto a Ragusa il 03/01/2006 Importo: €467.128,26. A favore di MONTEPASCHI SERIT S.P.A.. Contro .....

3. Iscrizione contro del 23/01/2008 Registro particolare 275, Registro generale 1659, Pubblico Ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. repertorio 27874/2008 del 22/01/2008 Ipoteca legale derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73. Immobili siti in Ragusa, Santa Croce Camerina. Iscritto a Ragusa il 23/01/2008 Importo: € 81.598,34 A favore di SERIT SICILIA S.P.A. Contro .....

4. Trascrizione contro del 17/09/2009, Registro particolare 11336, Registro generale 18786, Pubblico Ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. repertorio 29904/2009 del 16/09/2009 atto esecutivo o cautelare pignoramento esattoriale. Immobili siti in Ragusa, A favore di SERIT SICILIA S.P.A. Contro .....

5. Iscrizione contro del 22/09/2022 Registro particolare 1551, Registro generale 14811. Pubblico Ufficiale Tribunale repertorio 1102 del 14/10/2002. Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo. Immobili siti in Modica, Ragusa, Santa Croce Camerina. Importo: € 31.263,00. A favore di INTESABCI S.P.A. sede di MILANO. Contro .....



6. Trascrizione contro del 12/09/2023, Registro particolare 10995, Registro generale 14663. Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa, repertorio 2043 del 02/08/2023. Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili. Immobili siti in Ragusa. A favore di CASTELLO FINANCE S.R.L., ROMA. Contro

.....

#### REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

In data il 06//12/2023 sottoscritto ha richiesto la pratica urbanistica dell'immobile, oggetto della presente perizia, all'ufficio tecnico del Comune di Ragusa, settore 03 Governo del Territorio-Centro Storico-Urbanistica ed Edilizia Privata.

In data 11/12/2023 veniva rilasciata al sottoscritto copia conforme dei documenti in possesso de comune di Ragusa,

Il progetto originale fu redatto con il seguente oggetto:"FABBRICATO DA ERIGERE IN VIA VITTORIO VENETO N. 162 ANGOLO VIA SCIME'- PROPRIETARI ....., in data 13/08/1947 dal Geom. Nunzio Guardiano, progetto n. 240.

Successivamente, sempre per il fabbricato in oggetto, venne presentata una variante al progetto originario con il seguente oggetto ::"MODIFICHE PROSPETTICHE DA APPORTARE AL PROGETTO N. 240 RIGUARDANTE LA CASA DI PROPRIETA' DI SIGNORI .....", redatta in data 07/10/1947 dal Geom. Nunzio Guardiano, progetto n. 289.

Nella pratica urbanistica dell'immobile non è presente il certificato di agibilità o abitabilità. Tale certificazione può essere facilmente ottenibile da un tecnico abilitato con un importo pari a € 2.000,00 circa.

#### ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

I presumibili costi per la redazione del certificato di attestazione di prestazione energetica (APE) dipendono da diversi fattori, tra cui la complessità dell'immobile e le eventuali difficoltà incontrate durante i sopralluoghi. In media, tuttavia si può ritenere che il costo di una



APE effettuata da un professionista abilitato si aggira intorno a 500€.

Nel corso del sopralluogo non è stato presentato il libretto di impianto ed il relativo rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005.

Il futuro acquirente avrà l'obbligo di mettersi in regola facendo redigere il libretto di impianto e dotarlo degli allegati richiesti compreso un valido rapporto di efficienza energetica, il cui costo aggira intorno a 250€ circa. L'importo di 500€ + 250€ = 750€ verrà detratto dal valore di stima.

#### VALUTAZIONE E STIMA DEL BENE

Appartamento al primo piano.

Caratteristiche costruttive e stato di manutenzione

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante il sopralluogo svolto in data 03/11/2023.

L'appartamento è nel complesso, in pessime condizioni di manutenzione e di conservazione con segni di infiltrazioni di acqua dal soffitto. Strutturalmente non si rilevano segni evidenti di cedimento o lesioni alle pareti.

Verifica della conformità degli impianti

Presso gli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Ragusa non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Metodo di accertamento e di stima

Per la valutazione dell'unità immobiliare si è ritenuto opportuno adottare diversi metodi di stima e considerare il valore medio ottenuto.

Valori rilevati tramite "Osservatorio del mercato immobiliare" per la città di Ragusa (prov. di Ragusa)

Valore minimo OMI (2° semestre 2023) €/mq 580,00

Valore massimo OMI (2° semestre 2023) €/mq 860,00

Il valore medio di mercato è  $(580,00+860,00)/2 = 720,00$  €/mq

Valore immobile, secondo valore medio OMI:

$55,0 \text{ mq} \times 720,00 \text{ €/mq} = 39.600,00$  euro

(trentanovemilaseicento/00 euro);

Stima analitica (in base alla capitalizzazione dei redditi)



Questo procedimento calcola il prezzo di mercato di un bene in funzione del valore attuale dei redditi futuri che può fornire.

Il reddito netto è pari a :  $R_n = R - S$

R= reddito lordo, S= spese (circa il 30% del canone)

Essendo in una zona centrale del comune di Ragusa, l'immobile può essere affittato al prezzo medio di 180,00 euro al mese, si ha pertanto un reddito annuo lordo di  $\text{€} 180,00 \times 12 = 2.160,00$  euro.

Detraendo le spese pari circa al 30 % del canone annuo, risulta un reddito netto di  $\text{€} 2.160,00 - 30\% \times 2.160,00 = 1.512,00$  euro.

Occorre capitalizzare il suddetto reddito con un adeguato tasso di capitalizzazione.

Analizzando i valori di mercato, la situazione economica, il tasso di interesse, ritenuto più adeguato per la capitalizzazione di tale reddito è risultato pari a  $r = 3,00\%$ .

Pertanto il valore dell'immobile è pari a  $V_m = R_n / r$

$\text{€} 1.512,00 / 0.03 = 50.400,00$  euro (cinquantamilaquattrocento/00 euro)

Valore immobile, secondo Stima analitica: 50.400,00 euro (cinquantamilaquattrocento/00 euro)

Stima in base al valore di mercato.

Il valore dell'immobile viene determinato applicando il metodo della stima sintetica comparativa, ossia assegnando il prezzo unitario che potrebbero avere immobili di caratteristiche simili nel libero mercato delle compravendite.

Considerate, le condizioni estrinseche (ubicazione, stato delle finiture, struttura non antisimica, costruzione realizzata senza regolare c.e. ecc) in cui si trova il bene da stimare e le relative pertinenze, si è del parere che alla individuazione del valore normale ricercato si può arrivare con la massima attendibilità possibile sinteticamente, desumendo i dati necessari in regime di equivalenza ipotetica con beni similari sia per tipologia e qualità costruttiva che ubicazionale, che hanno saputo, in buona sostanza, esprimere un prezzo noto e remunerativo nel mercato locale.

Scelto, pertanto, il criterio di stima più vicino alla individuazione



sicuramente equa del valore cercato, cioè attraverso il metodo "comparativo", nonché noto il "costo" di beni simili, possiamo arrivare alla individuazione del "quantum" estimativo che il bene de quo è capace di rappresentare nella sua interezza, ed ottenere il valore assai attendibile di mercato allo stato attuale.

Da tali indagini si è dedotto che il prezzo di mercato medio per la compravendita di unità immobiliari dello stesso tipo e con simile data di costruzione, ubicate in zone con le medesime caratteristiche e in pessime condizioni di manutenzione è pari a circa euro 500,00 a mq. si ha:

superficie complessiva = 55,00 mq.

valore immobile:

55,00 mq x 500,00 €/mq = 27.500,00 euro

(ventisettemilacinquecento/00 euro);

Facendo la media dei tre valori ottenuti si ha:

$(39.600,00 + 50.400,00 + 27.500,00)/3 = € 39.166,66$  euro

(trentanovemilacentosessantasei/66 euro).

**Abbattimento forfettario**

Trattandosi di vendita all'asta di natura esecutiva e non contrattuale, considerato che non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 CC, nonché l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente, dal valore di mercato stimato bisogna applicare un abbattimento forfettario nella misura del 15%, oltre agli oneri di ristrutturazione, regolarizzazione urbanistica e le competenze tecniche del professionista abilitato:

a) valore stimato	€ 39.166,66
b) abbattimento forfettario del 15%	- € 5.874,99
c) redazione APE e libretto impianto	- € <u>750,00</u>
Totale	€ 32.341,67

**VALORE FINALE DEL BENE**

Si attesta che il valore finale del bene, Lotto 1: Appartamento al primo piano, arrotondato ed al netto delle correzioni e decurtazioni è di €. 32.340,00 (trentaduemilatrecentoquaranta/00 euro).

**Lotto 2)**

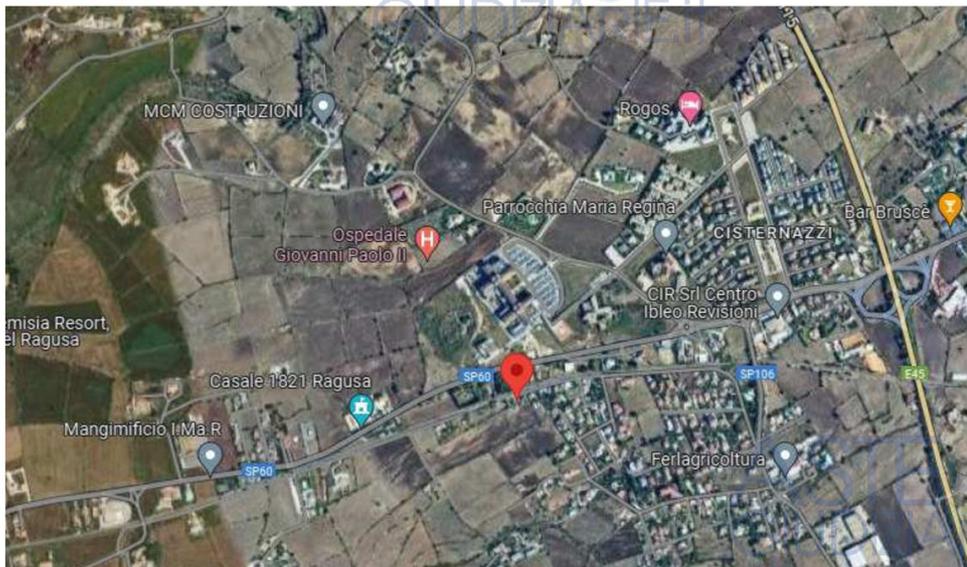


Terreno sito nel comune di Ragusa (RG), in località Cisternazzi, costituito da uno stacco di terreno di cui al punto 2) dell'elenco precedente.

Lotto di terreno riportato nel N.C.T. al foglio 117, particella n. 137, seminativo classe 03, superficie are 03.28, reddito dominicale €1,02, reddito agrario € 0,68, di proprietà 1/15., del sig. ....

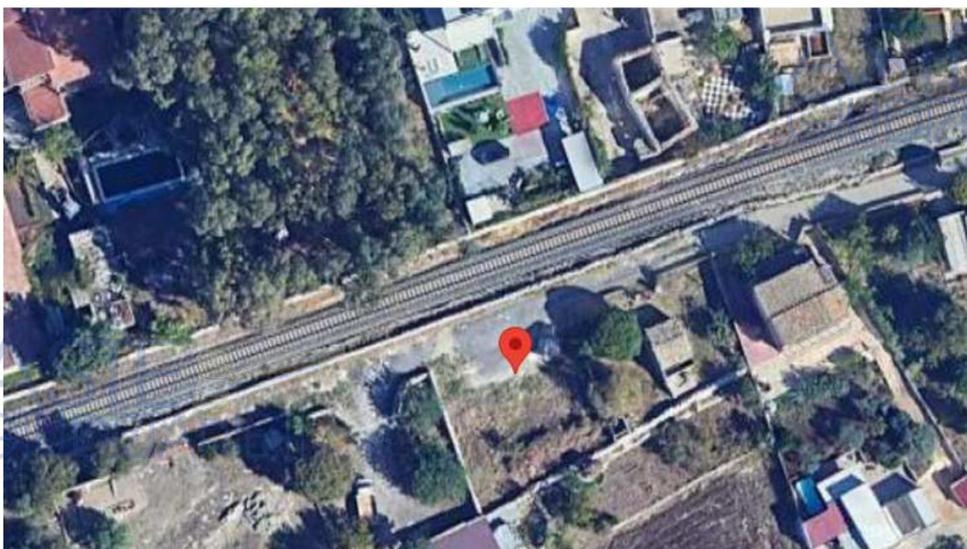
#### DESCRIZIONE DEI BENE

Lo stacco di terreno esecutato, della superficie di mq.328,00, si trova nel territorio del comune di Ragusa in zona periferica. L'accesso a tale terreno avviene dalla via Cisternazzi, che si diparte dalla strada provinciale n. 60 Ragusa-Santa Croce Camerina. La zona in cui è ubicato il lotto in oggetto è limitrofa ad una zona quasi interamente edificata sia con edifici unifamiliari che con immobili residenziali.



Vista d'insieme del luogo dello stacco di terreno





Vista ravvicinata del luogo dello stacco di terreno

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

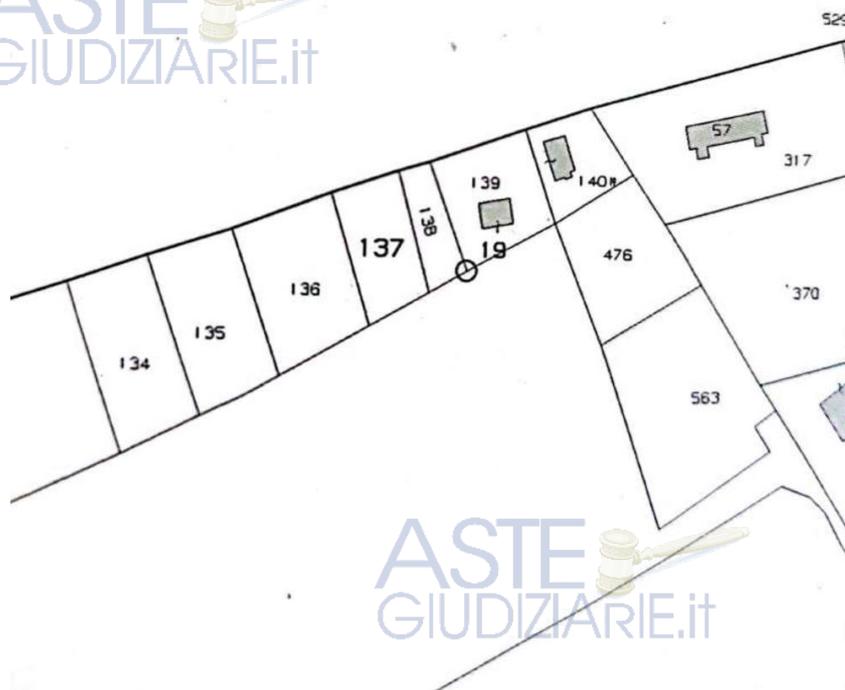
ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Estratto di mappa del foglio n. 117





CS Scansionato con CamScanner

Vista ingrandita della particella n. 137

Il terreno si presenta di forma trapezoidale con giacitura leggermente acclive in direzione da Nord-Est verso Sud-Ovest.

Il terreno si presenta incolto con la presenza di vegetazione spontanea e privo di recinzione sul lato Nord e sul lato Est, mentre sul lato Ovest e sul lato Sud è delimitato con muro a secco in pietra. (vedi foto n. 21, n. 22, n. 23. e n. 24).

In data 11/12/2023 il sottoscritto si è recato presso l'ufficio tecnico del comune di Ragusa al fine di richiedere il certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati.



Il giorno 17 del mese di novembre 2023, alle ore 10,00, il sottoscritto ed il custode Avv. ...., effettuavano l'accesso ai beni pignorati, in via Cisternazzi, Ragusa (RG), e proseguivano inizio alle operazioni peritali (vedi verbale del 17/11/2023).

Risultavano presenti, oltre al sottoscritto: l'avv. .... ed il sig. ....

Con la scorta della documentazione acquisita si è preso visione dello stato dei luoghi ed effettuato tutti i rilievi necessari, procedendo alle riprese fotografiche del bene oggetto di stima, al fine di verificarne la consistenza e l'esatta identificazione, accertarne lo stato di conservazione e la corrispondenza alle planimetrie catastali.

#### STATO DI POSSESSO DEI BENE

Il bene sopradescritto risulta appartenere, proprietà 1/15 al signor ....., i.....n virtù di denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 11/04/1982 - UR sede di Ragusa, Registrazione Volume 358 n. 300, registrato in data 29/05/1982 – Voltura n. 320582 in atti dal 18/12/1990.

#### ESISTENZA DI FORMALITA'

Dall'ispezione catastale e dal confronto con la certificazione ipocatastale allegata all'atto di pignoramento si evince che sui beni gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. Trascrizione contro del 20/10/2004 - Registro particolare 12698, Registro generale 22268 Pubblico Ufficiale, Ufficiale Giudiziario Tribunale, repertorio 1310 del 29/09/2004 atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili, immobili siti in Ragusa, Iscritto a Ragusa il 20/10/2004. A favore di BANCA INTESA S.P.A. sede di MILANO. Contro .....
2. Iscrizione contro del 03/01/2006 Registro particolare 9, Registro generale 71, Pubblico Ufficiale MONTEPASCHI SERIT S.P.A, repertorio 2005/12178 del 02/01/2006 Ipoteca legale derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73. Immobili siti in Ragusa, Santa Croce Camerina.



Iscritto a Ragusa il 03/01/2006 Importo: €467.128,26. A favore di MONTEPASCHI SERIT S.P.A.. Contro .....

3. Iscrizione contro del 23/01/2008 Registro particolare 275, Registro generale 1659, Pubblico Ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. repertorio 27874/2008 del 22/01/2008 Ipoteca legale derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73. Immobili siti in Ragusa, Santa Croce Camerina. Iscritto a Ragusa il 23/01/2008 Importo: € 81.598,34 A favore di SERIT SICILIA S.P.A. Contro .....

4. Trascrizione contro del 17/09/2009, Registro particolare 11336, Registro generale 18786, Pubblico Ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. repertorio 29904/2009 del 16/09/2009 atto esecutivo o cautelare pignoramento esattoriale. Immobili siti in Ragusa, A favore di SERIT SICILIA S.P.A. Contro .....

5. Iscrizione contro del 22/09/2022 Registro particolare 1551, Registro generale 14811. Pubblico Ufficiale Tribunale repertorio 1102 del 14/10/2002. Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo. Immobili siti in Modica, Ragusa, Santa Croce Camerina. Importo: € 31.263,00. A favore di INTESABCI S.P.A. sede di MILANO. Contro .....

6. Trascrizione contro del 12/09/2023, Registro particolare 10995, Registro generale 14663. Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa, repertorio 2043 del 02/08/2023. Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili. Immobili siti in Ragusa. A favore di CASTELLO FINANCE S.R.L., ROMA. Contro -----  
-----

#### DESTINAZIONE URBANISTICA

In data il 14/12/2023 l'ufficio tecnico del comune di Ragusa, settore 03 Governo del Territorio-Centro Storico-Urbanistica ed Edilizia Privata, servizio 1 – Gestione Piani Urbanistici –



Pianificazione Territoriale, forniva al sottoscritto il certificato di destinazione urbanistica del terreno, oggetto della presente perizia.

Il Dirigente del settore certificava che nelle previsioni del P.R.G. approvato con Decreto Dirigenziale n. 120/2006 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, notificato a questo Comune in data 11/04/2006 ed adeguato all'art. 4 del suddetto D. Dir., giusta determinazione dirigenziale del settore IV n. 298 del 22/02/2016, che la particella 137 del foglio 117 del catasto terreni di Ragusa ricade in area denominata "Agricolo produttivo con muri a secco", ai sensi dell'art. 48 del N.T.A., fatta salva la fascia di rispetto di cui all'art. 38 punto 7 del N.T.A., ed in parte all'interno della fascia di rispetto della ferrovia.

#### VALUTAZIONE E STIMA DEL BENE

L'utilizzo attuale più consono del suddetto terreno, oltre a quello prettamente agricolo, è quello di superficie pertinenziale accessoria di immobili urbani siti nella medesima zona, per essere destinato a giardino-orticello, a zona di parcheggio o ad accogliere strutture precarie pertinenziali. Pertanto allo stato attuale non è possibile alcuna nuova edificazione con impegno di volumetria.

In base a quanto sopra esposto ed evidenziato, e considerata la presenza della vicina linea ferroviaria e la conseguente fascia di rispetto della ferrovia, si ritiene di valutare l'immobile nel suo complesso, € 25,00 per mq. di superficie.

Si ha pertanto:

$328,00\text{mq} \times 25,00 \text{ €/mq} = 8.200,00 \text{ euro}$  (ottomiladuecento/00 euro);

Abbattimento forfettario

Trattandosi di vendita all'asta di natura esecutiva e non contrattuale, considerato che non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 CC, nonché l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente, dal valore stimato bisogna applicare un abbattimento forfettario nella misura del 15%,:

a) valore stimato	€ 8.200,00
b) abbattimento forfettario del 15%	- € <u>1.230,00</u>



Totale € 6.970,00  
Considerando infine che la quota di proprietà del sig.  
..... è pari a 1/15, si ha:

$$€ 6.970,00 : 15 = 464,66 \text{ euro}$$

Che si arrotonda a 465,00euro(quattrocentosessantacinque/00 euro);

#### VALORE FINALE DEL BENE

Si attesta che il valore finale del bene, Lotto 2: terreno riportato nel N.C.T. al foglio 117, particella n. 137, arrotondato ed al netto delle correzioni e decurtazioni è di €. 465,00 (quattrocentosessantacinque/00 euro).

#### **Lotto 3)**

Terreno sito nel comune di Ragusa (RG), in località Punta Braccetto, costituito da uno stacco di terreno di cui al punto 3) dell'elenco precedente.

Lotto di terreno riportato nel N.C.T. al foglio 226, particella n. 773, incolto produttivo classe U, superficie are 09.59, reddito dominicale € 0,20, reddito agrario € 0,10, di proprietà 1/1, del sig.  
.....

#### DESCRIZIONE DEI BENE

Lo stacco di terreno esecutato, della superficie di 959,00 mq, si trova nel territorio del comune di Ragusa ), in località Punta Braccetto.

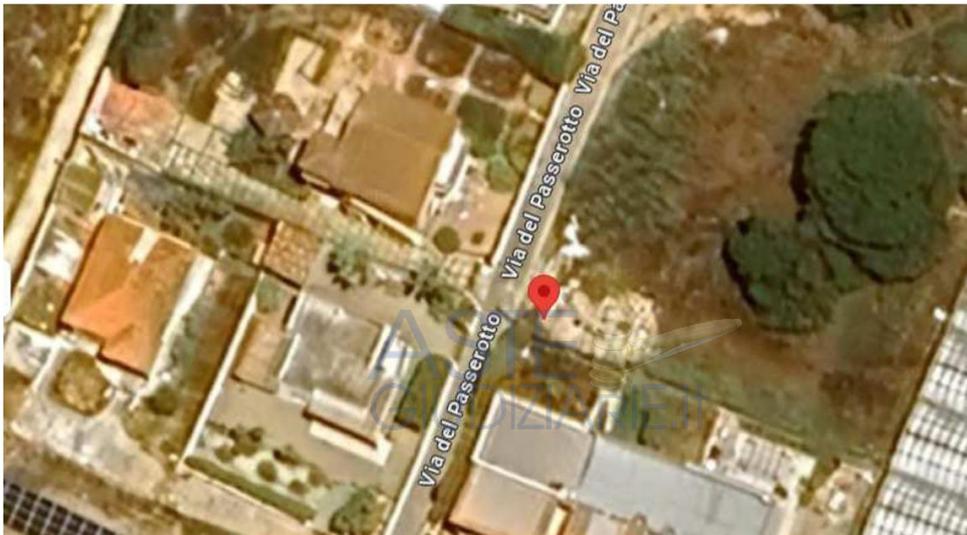
L'accesso a tale terreno avviene dalla via del passerotto in località Punta Braccetto e conduce verso il centro ed il rispettivo arenile su cui si affaccia tale località, la spiaggia dista dal lotto in oggetto circa ml. 500.

La zona in cui è ubicato il lotto in oggetto è quasi interamente edificata sia con edifici unifamiliari che con immobili residenziali.



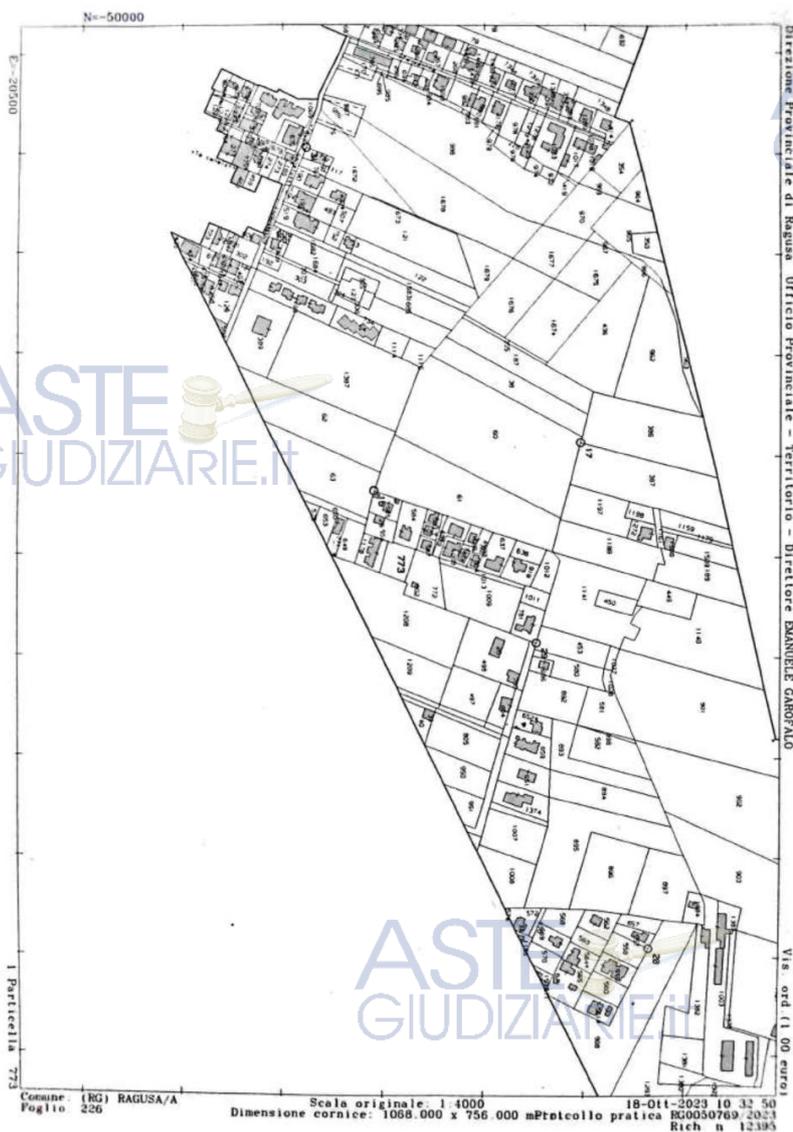


Vista d'insieme del luogo dello stacco di terreno



Vista ravvicinata del luogo dello stacco di terreno





Estratto di mappa del foglio n. 226





Scansionato con CamScanner

Vista ingrandita della particella n. 773

Il terreno si presenta di forma quadrangolare con giacitura generalmente pianeggiante.

Il terreno si presenta incolto con la presenza di vegetazione spontanea e n. 2 alberi ad alto fusto, l'unica recinzione è quella sul lato Sud-Est realizzata con muro in blocchi in cemento e rete metallica. In una zona del terreno è presente un cumulo di materiale da smaltire in discarica (vedi foto n. 25, n. 26, n. 27 e n. 28).

In data 11/12/2023 il sottoscritto si è recato presso l'ufficio tecnico del comune di Ragusa al fine di richiedere il certificato di



destinazione urbanistica dei terreni pignorati.

Il giorno 17 del mese di novembre 2023, alle ore 10,00, il sottoscritto ed il custode Avv. ...., effettuavano l'accesso ai beni pignorati, in via Passerotto, in località Punta Braccetto, Ragusa (RG), e proseguivano le operazioni peritali (vedi verbale del 17/11/2023).

Risultavano presenti, oltre al sottoscritto: l'avv. .... ed il sig.....

Con la scorta della documentazione acquisita si è preso visione dello stato dei luoghi ed effettuato tutti i rilievi necessari, procedendo alle riprese fotografiche del bene oggetto di stima, al fine di verificarne la consistenza e l'esatta identificazione, accertarne lo stato di conservazione e la corrispondenza alle planimetrie catastali.

#### STATO DI POSSESSO DEI BENE

Il bene sopradescritto risulta appartenere, proprietà 1/1 al signor ., in virtù di atto .....del 13/01/1979 – Pubblico Ufficiale Notaio Morello Rosario, sede Ragusa, Repertorio n. 70074, registrazione n. 591 registrato in data 02/02/1979 – n. 1307.1/1979 in atti dal 24/07/1993.

#### ESISTENZA DI FORMALITA'

Dall'ispezione catastale e dal confronto con la certificazione ipocatastale allegata all'atto di pignoramento si evince che sui beni gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. Trascrizione contro del 20/10/2004 - Registro particolare 12698, Registro generale 22268 Pubblico Ufficiale, Ufficiale Giudiziario Tribunale, repertorio 1310 del 29/09/2004 atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili, immobili siti in Ragusa, Iscritto a Ragusa il 20/10/2004. A favore di BANCA INTESA S.P.A. sede di MILANO. Contro .....
2. Iscrizione contro del 03/01/2006 Registro particolare 9, Registro generale 71, Pubblico Ufficiale MONTEPASCHI SERIT S.P.A, repertorio 2005/12178 del 02/01/2006 Ipoteca legale derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R.



602/73. Immobili siti in Ragusa, Santa Croce Camerina.  
Iscritto a Ragusa il 03/01/2006 Importo: €467.128,26. A  
favore di MONTEPASCHI SERIT S.P.A.. Contro  
.....



3. Iscrizione contro del 23/01/2008 Registro particolare 275,  
Registro generale 1659, Pubblico Ufficiale SERIT SICILIA  
S.P.A. repertorio 27874/2008 del 22/01/2008 Ipoteca legale  
derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73.  
Immobili siti in Ragusa, Santa Croce Camerina. Iscritto a  
Ragusa il 23/01/2008 Importo: € 81.598,34 A favore di  
SERIT SICILIA S.P.A. Contro .....



4. Trascrizione contro del 17/09/2009, Registro particolare  
11336, Registro generale 18786, Pubblico Ufficiale SERIT  
SICILIA S.P.A. repertorio 29904/2009 del 16/09/2009 atto  
esecutivo o cautelare pignoramento esattoriale. Immobili siti  
in Ragusa, A favore di SERIT SICILIA S.P.A. Contro  
.....

5. Iscrizione contro del 22/09/2022 Registro particolare 1551,  
Registro generale 14811. Pubblico Ufficiale Tribunale  
repertorio 1102 del 14/10/2002. Ipoteca in rinnovazione  
derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo.  
Immobili siti in Modica, Ragusa, Santa Croce Camerina.  
Importo: € 31.263,00. A favore di INTESABCI S.P.A. sede di  
MILANO. Contro .....



6. Trascrizione contro del 12/09/2023, Registro particolare  
10995, Registro generale 14663. Pubblico Ufficiale Ufficiale  
Giudiziario Tribunale di Ragusa, repertorio 2043 del  
02/08/2023. Atto esecutivo o cautelare verbale di  
pignoramento immobili. Immobili siti in Ragusa. A favore di  
CASTELLO FINANCE S.R.L., ROMA. Contro  
.....

#### DESTINAZIONE URBANISTICA

In data il 14/12/2023 l'ufficio tecnico del comune di Ragusa,  
settore 03 Governo del Territorio-Centro Storico-Urbanistica ed



Edilizia Privata, servizio 1 – Gestione Piani Urbanistici – Pianificazione Territoriale, forniva al sottoscritto il certificato di destinazione urbanistica del terreno, oggetto della presente perizia.

Il Dirigente del settore certificava che nelle previsioni del P.R.G. approvato con Decreto Dirigenziale n. 120/2006 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, notificato a questo Comune in data 11/04/2006 ed adeguato all'art. 4 del suddetto D. Dir., giusta determinazione dirigenziale del settore IV n. 298 del 22/02/2016, che la particella 773 del foglio 226 del catasto terreni di Ragusa ricade in area denominata "Agricolo produttivo con muri a secco", ai sensi dell'art. 48 del N.T.A.; fatta salva la fascia di rispetto di cui all'art. 38 punto 7 del N.T.A.

#### VALUTAZIONE E STIMA DEL BENE

Il terreno si trova in una zona quasi interamente edificata sia con edifici unifamiliari che con immobili residenziali. L'utilizzo attuale più consono del suddetto terreno, oltre a quello prettamente agricolo, è quello di superficie pertinenziale accessoria di immobili urbani siti nella medesima zona, per essere destinato a giardino-orticello, a zona di parcheggio o ad accogliere strutture precarie pertinenziali. Pertanto allo stato attuale non è possibile alcuna nuova edificazione con impegno di volumetria. La classificazione urbanistica del terreno in oggetto potrebbe subire, in fase di future varianti dell'attuale P.R.G., variazioni con possibilità di divenire zona edificabile, anche in considerazione della densità di immobili per uso abitativo presenti nella zona.

Il mercato immobiliare della località Punta Braccetto è abbastanza attivo con prezzi unitari medi. In base a quanto sopra esposto ed evidenziato, si ritiene di valutare l'immobile nel suo complesso €45,00 per mq. di superficie.

Si ha pertanto:

$$959,00\text{mq} \times 45,00 \text{ €/mq} = 43.155,00 \text{ euro}$$

(quarantatremilacentocinquantacinque/00 euro);

Abbattimento forfettario

Trattandosi di vendita all'asta di natura esecutiva e non



contrattuale, considerato che non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 CC, nonché l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente, dal valore stimato bisogna applicare un abbattimento forfettario nella misura del 15%,:

a) valore stimato	€ 43.155,00
b) abbattimento forfettario del 15%	- € <u>6.473,25</u>
Totale	€ 36.681,75

Che si arrotonda a 36.680,00euro (trentaseimilseicentoottanta/00 euro);

#### VALORE FINALE DEL BENE

Si attesta che il valore finale del bene, Lotto 3: terreno riportato nel N.C.T. al foglio 226, particella n. 773, arrotondato ed al netto delle correzioni e decurtazioni è di €. 36.680,00euro (trentaseimilseicentoottanta/00 euro).

#### **Lotto 4)**

Terreno sito nel comune di Ragusa (RG), in contrada Eredità, costituito da uno stacco di terreno di cui al punto 4) dell'elenco precedente.

Lotto di terreno riportato nel N.C.T. al foglio 252, particella n.171, seminativo classe 04, superficie are 37.66, reddito dominicale €9,72, reddito agrario € 3,89, di proprietà 1/1, del sig. ....

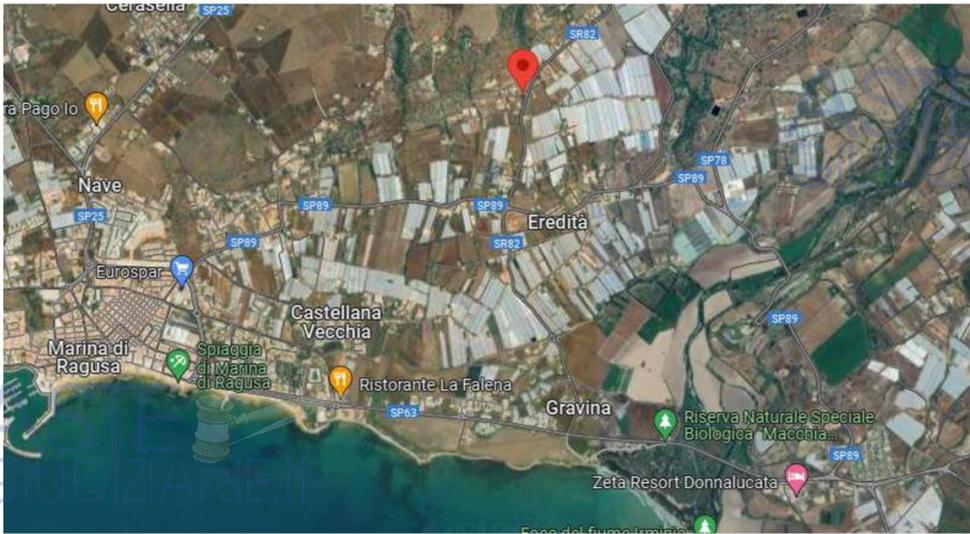
#### DESCRIZIONE DEI BENE

Lo stacco di terreno esecutato, della superficie di 3.766,00 mq, si trova nel territorio del comune di Ragusa, in Contrada Eredità.

L'accesso a tale terreno avviene dalla via dei Ranuncoli, Ragusa.

Il lotto in oggetto dista dal porto turistico di Marina di Ragusa circa 5,6 Km., percorrendo la Strada Provinciale SP 89.





Vista d'insieme del luogo dello stacco di terreno



Vista ravvicinata del luogo dello stacco di terreno





Estratto di mappa del foglio n. 252





Vista ingrandita della particella n. 171

Il terreno si presenta di forma trapezoidale con giacitura leggermente acclive da Nord verso Sud.

Il terreno si presenta incolto con la presenza di vegetazione spontanea e n. 4 alberi di carrubbo, risulta recintato con muri a secco sul lato Est, Ovest e Nord, anche se in alcuni punti il muro è da rifare. (vedi foto n. 29, n. 30, n. 31 e n. 32).

In data 11/12/2023 il sottoscritto si è recato presso l'ufficio tecnico del comune di Ragusa al fine di richiedere il certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati.



Il giorno 17 del mese di novembre 2023, alle ore 10,00, il sottoscritto ed il custode Avv. ...., effettuavano l'accesso ai beni pignorati, in contrada eredità, Ragusa (RG), e concludevano le operazioni peritali (vedi verbale del 17/11/2023).

Risultavano presenti, oltre al sottoscritto: l'avv. .... ed il sig. ....

Con la scorta della documentazione acquisita si è preso visione dello stato dei luoghi ed effettuato tutti i rilievi necessari, procedendo alle riprese fotografiche del bene oggetto di stima, al fine di verificarne la consistenza e l'esatta identificazione, accertarne lo stato di conservazione e la corrispondenza alle planimetrie catastali.

#### STATO DI POSSESSO DEI BENE

Il bene sopradescritto risulta appartenere, proprietà 1/1 al signor ....., in virtù di atto del 21/04/1994 – Pubblico Ufficiale Notaio Demostene Giovanni, sede Comiso (RG), Repertorio n. 90982, UR sede di Vittoria (RG), Registrazione n.844 registrato in data 09/05/1994 – voltura n. 2065.1/1994 – Pratica n.135394 in atti dal 29/09/2001.

#### ESISTENZA DI FORMALITA'

Dall'ispezione catastale e dal confronto con la certificazione ipocatastale allegata all'atto di pignoramento si evince che sui beni gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. Trascrizione contro del 20/10/2004 - Registro particolare 12698, Registro generale 22268 Pubblico Ufficiale, Ufficiale Giudiziario Tribunale, repertorio 1310 del 29/09/2004 atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili, immobili siti in Ragusa, Iscritto a Ragusa il 20/10/2004. A favore di BANCA INTESA S.P.A. sede di MILANO. Contro .....
2. Iscrizione contro del 03/01/2006 Registro particolare 9, Registro generale 71, Pubblico Ufficiale MONTEPASCHI SERIT S.P.A, repertorio 2005/12178 del 02/01/2006 Ipoteca legale derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73. Immobili siti in Ragusa, Santa Croce Camerina.



Iscritto a Ragusa il 03/01/2006 Importo: €467.128,26. A favore di MONTEPASCHI SERIT S.P.A.. Contro .....

3. Iscrizione contro del 23/01/2008 Registro particolare 275, Registro generale 1659, Pubblico Ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. repertorio 27874/2008 del 22/01/2008 Ipoteca legale derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73. Immobili siti in Ragusa, Santa Croce Camerina. Iscritto a Ragusa il 23/01/2008 Importo: € 81.598,34 A favore di SERIT SICILIA S.P.A. Contro .....

4. Trascrizione contro del 17/09/2009, Registro particolare 11336, Registro generale 18786, Pubblico Ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. repertorio 29904/2009 del 16/09/2009 atto esecutivo o cautelare pignoramento esattoriale. Immobili siti in Ragusa, A favore di SERIT SICILIA S.P.A. Contro .....

5. Iscrizione contro del 22/09/2022 Registro particolare 1551, Registro generale 14811. Pubblico Ufficiale Tribunale repertorio 1102 del 14/10/2002. Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo. Immobili siti in Modica, Ragusa, Santa Croce Camerina. Importo: € 31.263,00. A favore di INTESABCI S.P.A. sede di MILANO. Contro .....

6. Trascrizione contro del 12/09/2023, Registro particolare 10995, Registro generale 14663. Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa, repertorio 2043 del 02/08/2023. Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili. Immobili siti in Ragusa. A favore di CASTELLO FINANCE S.R.L., ROMA. Contro .....

#### DESTINAZIONE URBANISTICA

In data il 14/12/2023 l'ufficio tecnico del comune di Ragusa, settore 03 Governo del Territorio-Centro Storico-Urbanistica ed Edilizia Privata, servizio 1 – Gestione Piani Urbanistici –



Pianificazione Territoriale, forniva al sottoscritto il certificato di destinazione urbanistica del terreno, oggetto della presente perizia.

Il Dirigente del settore certificava che nelle previsioni del P.R.G. approvato con Decreto Dirigenziale n. 120/2006 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, notificato a questo Comune in data 11/04/2006 ed adeguato all'art. 4 del suddetto D. Dir., giusta determinazione dirigenziale del settore IV n. 298 del 22/02/2016, che la particella 773 del foglio 226 del catasto terreni di Ragusa ricade in area denominata "Agricolo produttivo con muri a secco", ai sensi dell'art. 48 del N.T.A., fatta salva la fascia di rispetto di cui all'art. 38 punto 7 del N.T.A.

#### VALUTAZIONE E STIMA DEL BENE

In questo caso il valore del terreno può essere determinato applicando il metodo della stima sintetica comparativa, ossia assegnando il prezzo unitario che potrebbero avere terreni di caratteristiche simili nel libero mercato delle compravendite.

Inoltre l'utilizzo attuale più consono del suddetto terreno, oltre a quello prettamente agricolo, è quello di superficie pertinenziale accessoria di immobili siti nella medesima zona, per essere destinato a coltivazione di prodotti agricoli e ad accogliere strutture precarie pertinenziali. Il terreno potrebbe infine essere ottimo per realizzare un carrubeto e mettere in produzione il lotto. Considerato che, allo stato attuale, non è possibile alcuna nuova edificazione con impegno di volumetria.

In base a quanto sopra esposto ed evidenziato, si ritiene di valutare l'immobile nel suo complesso € 12,00 per mq. di superficie.

Si ha pertanto:

$$3.766,00 \text{ mq} \times 12,00 \text{ €/mq} = 45.192,00 \text{ euro}$$

(quarantacinquemilacentonovantadue/00 euro);

#### Abbattimento forfettario

Trattandosi di vendita all'asta di natura esecutiva e non contrattuale, considerato che non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 CC, nonché l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente, dal valore



stimato bisogna applicare un abbattimento forfettario nella misura del 15%,:

a) valore stimato	€ 45.192,00
b) abbattimento forfettario del 15%	- € 6.778,80
Totale	€ 38.413,20

Che si arrotonda a 38.400,00euro(trentottomilaquattrocento/00 euro);

**VALORE FINALE DEL BENE**

Si attesta che il valore finale del bene, Lotto 4: terreno riportato nel N.C.T. al foglio 252, particella n. 171, arrotondato ed al netto delle correzioni e decurtazioni è di €. 38.400,00 (trentottomilaquattrocento/00 euro);

**CONCLUSIONI**

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver risposto al mandato affidatogli e di aver portato a conoscenza della S.V. tutto quanto è stato possibile accertare ed acquisire sui beni oggetto di stima.

Alla presente si allega la seguente documentazione:

- All. 1 – Copia del verbale di accettazione incarico;
- All. 2 – Copia verbale di sopralluogo del 25/10/2023;
- All. 3 – Copia verbale di sopralluogo del 03/11/2023;
- All. 4 – Verbale di sopralluogo del 17/11/2023;

**Allegati lotto n. 1**

- All. 5 – Rilievo fotografico appartamento;
- All. 6 – Certificato catastale;
- All. 7 – Certificato ipotecario;
- All. 8 – Progetto originale del 13/08/1947;
- All. 9 – Modifiche progetto originario in data 07/10/1947;
- All. 10 – Planimetria catastale primo piano;

**Allegati lotto n. 2**

- All. 11 – Rilievo fotografico terreno lotto n. 2;
- All. 12 – Certificato catastale;
- All. 13 – Certificato ipotecario;
- All. 14 – Certificato di destinazione urbanistica;

**Allegati lotto n. 3**



- All. 15 – Rilievo fotografico terreno lotto n. 3;
- All. 16 – Certificato catastale;
- All. 17 – Certificato ipotecario;
- All. 18 – Certificato di destinazione urbanistica;



**Allegati lotto n. 4**

- All. 19 – Rilievo fotografico terreno lotto n. 4;
- All. 20 – Certificato catastale;
- All. 21 – Certificato ipotecario;
- All. 22 – Certificato di destinazione urbanistica.



Modica, li 10 maggio 2024

Il C.T.U.

(Ing. ....)

(firmato con firma digitale)



**Allegati lotto n. 1**

**All. 5 - Rilievo fotografico appartamento.**





Foto n. 1 – Ingresso Immobile di via Xiumè n. 3, in Ragusa (RG).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Foto n. 2 – vista laterale immobile.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Foto n. 3 – Appartamento al primo piano, lato via Xiumè.





Foto n. 4 – Appartamento al primo piano, lato corso Vittorio Veneto.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT





Foto n. 5 – ingresso appartamento con scala in marmo..





Foto n. 6 – ingresso.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Foto n. 7 – Camera 1.





Foto n. 8 – Corridoio.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



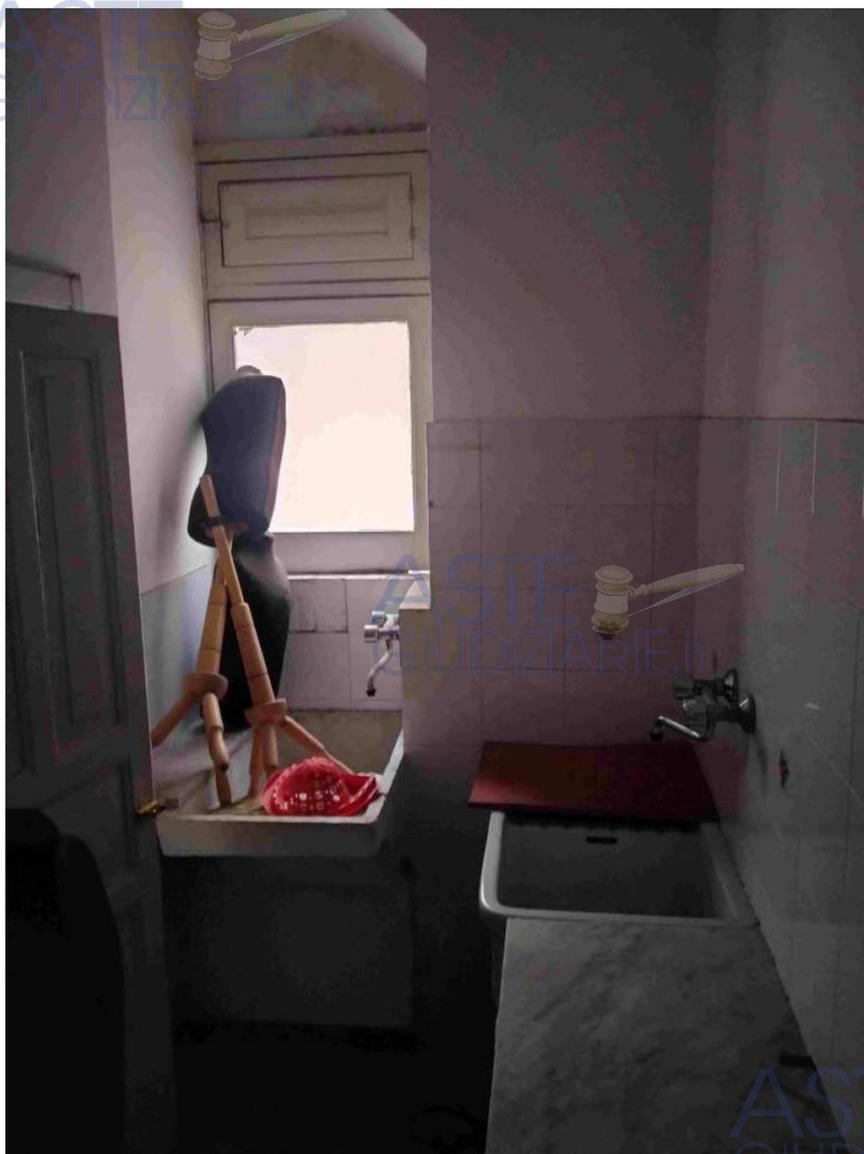


Foto n. 9 – . Cucina e W.C. 1.





Foto n. 10 – Cucina e W.C. 2.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Foto n. 11 – Camera n 2.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Foto n. 12 – attrezzature presenti camera n. 1.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Foto n. 13 – attrezzature presenti camera n. 2.





Foto n. 14 – Infiltrazioni acqua 1.





Foto n. 15 – Infiltrazioni acqua 2.



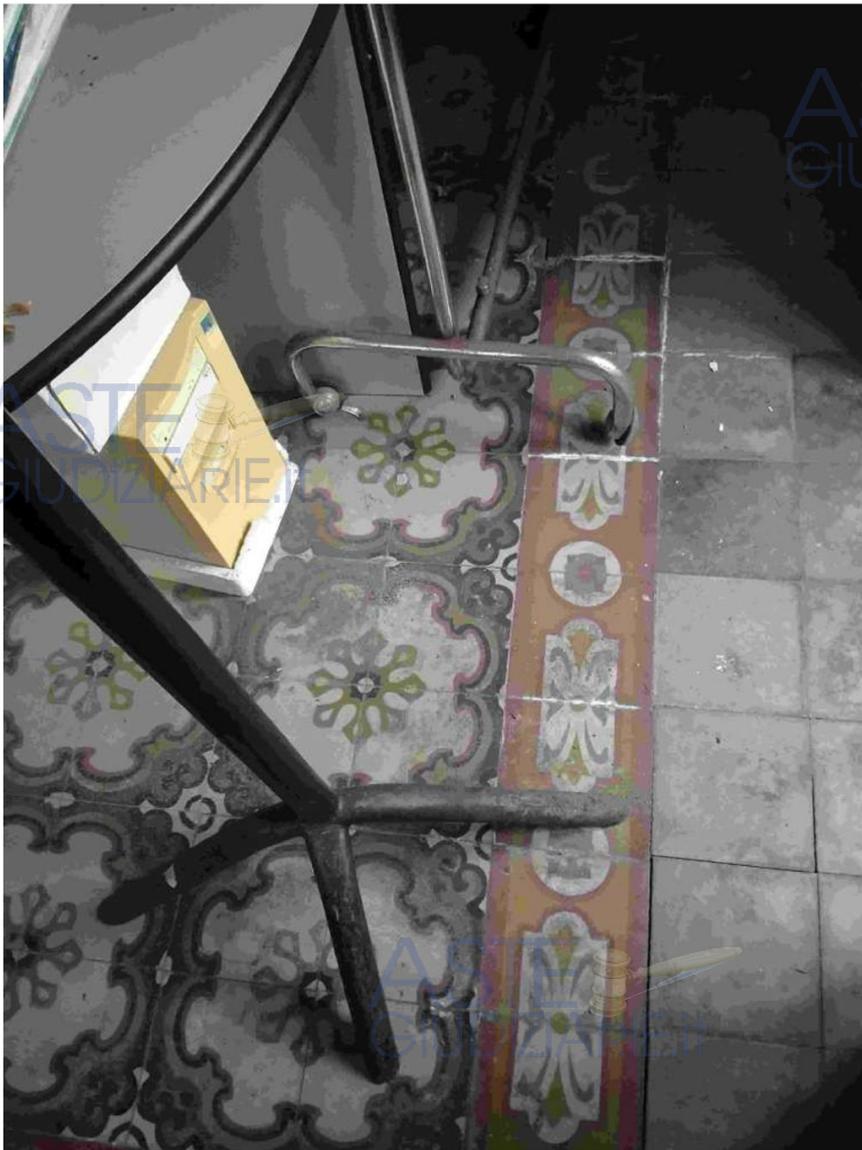


Foto n. 16 – Pavimentazione in ceramica.





Foto n. 17 – Seconda porta di ingresso in legno.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Foto n. 18 – Infissi esterni in legno e vetro.





Foto n. 19 –Balcone sul corso Vittorio Veneto.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT





Foto n. 20 – balcone sulla via Xiumè.

.

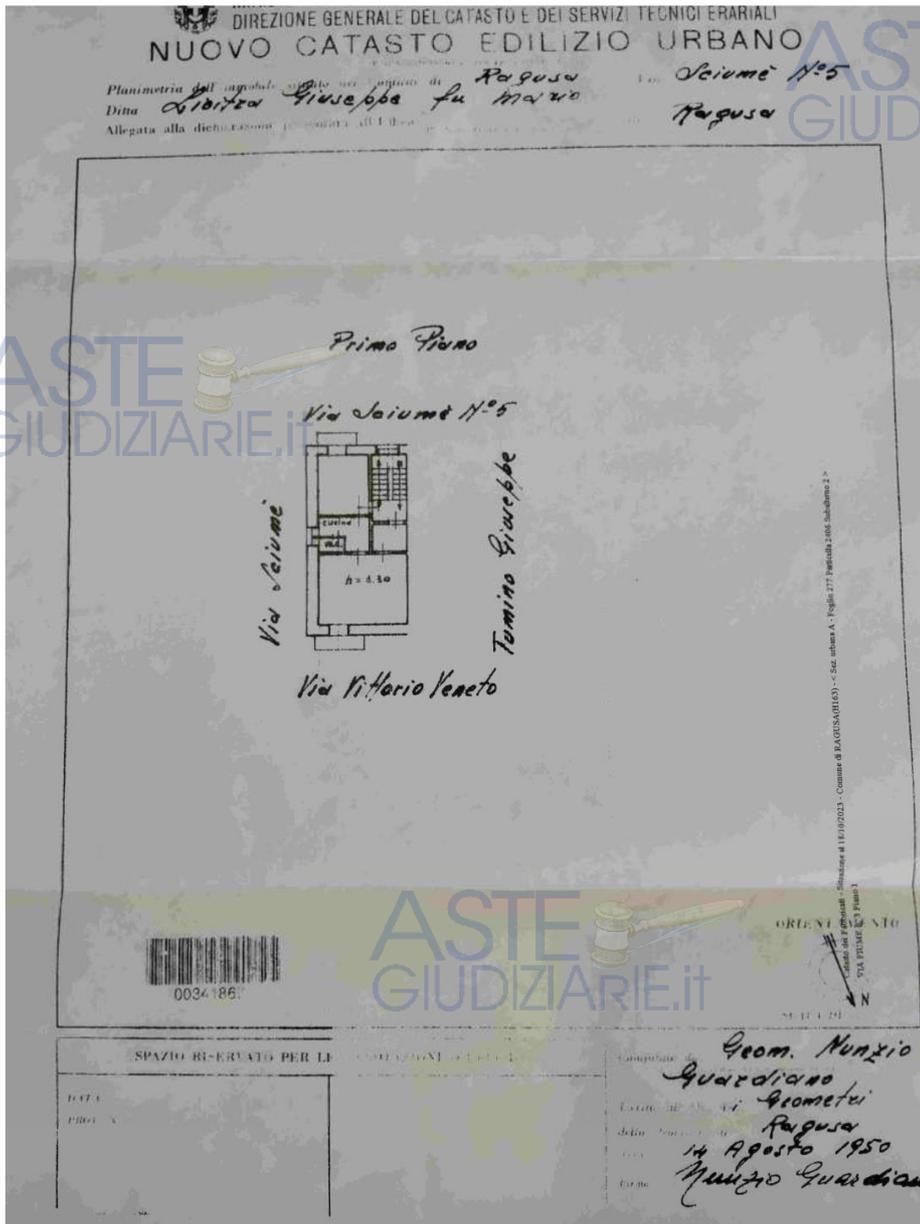
.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



All. 9 – Planimetria catastale primo piano



Allegati lotto n. 2

All. 10 – Rilievo fotografico terreno lotto n. 2;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

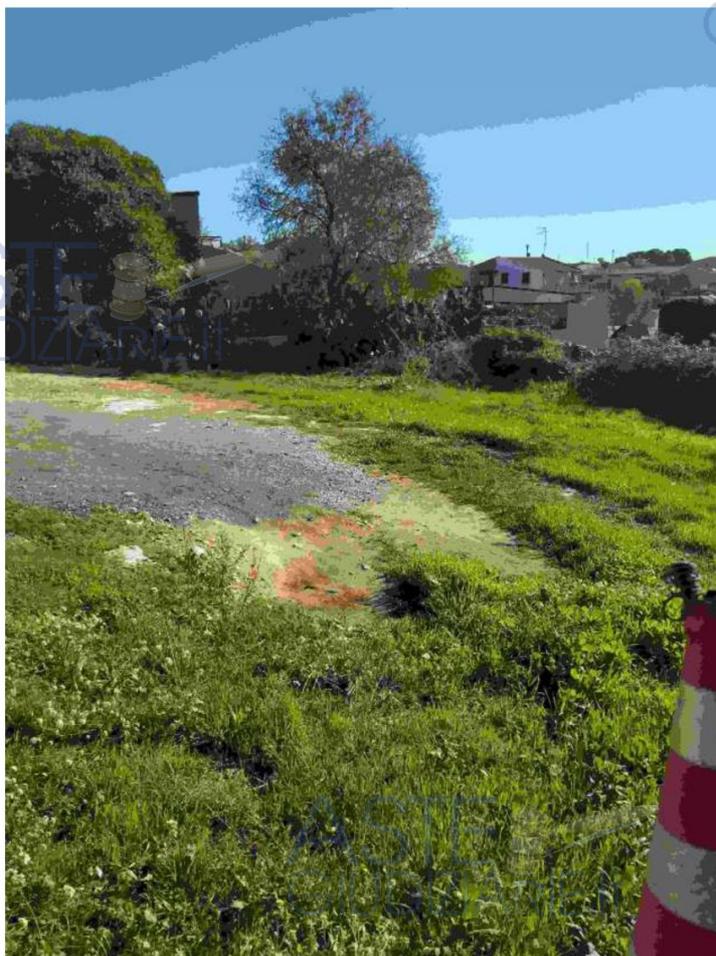


Foto n. 21 – Terreno incolto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



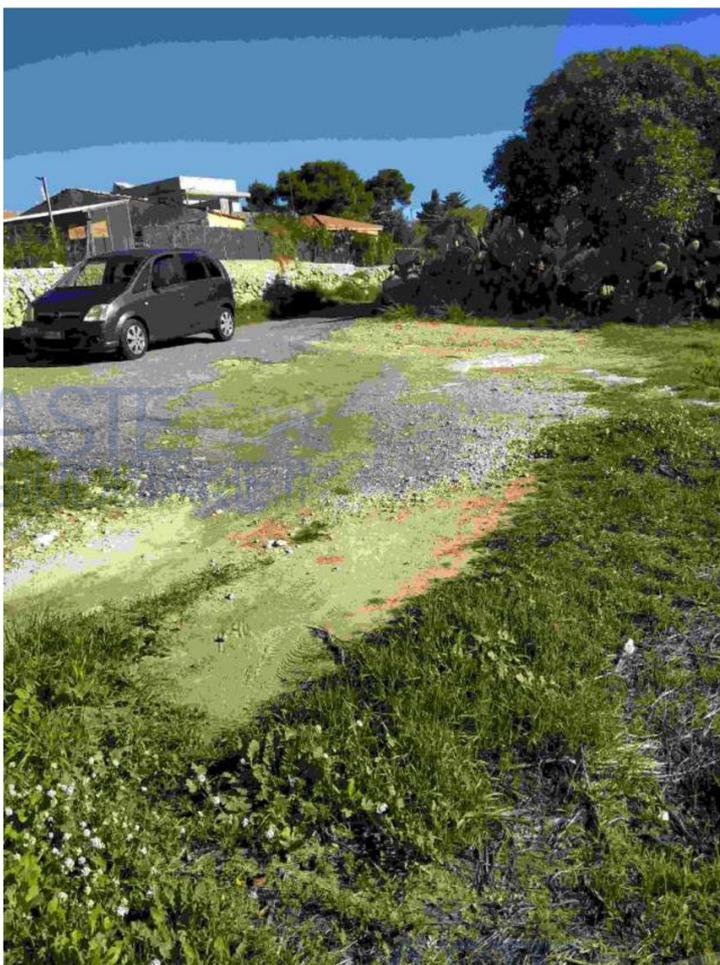


Foto n. 22 – Accesso terreno, privo di recinzione, lato Nord

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Foto n. 23 – Terreno privo di recinzione lato Est.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Foto n. 24 – Delimitazione terreno con muro a secco in pietra lato Ovest e lato sud.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Allegati lotto n. 3**

**All. 15 – Rilievo fotografico terreno lotto n. 3;**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Foto n. 25 – Delimitazione terreno con muro in blocchi di cemento.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





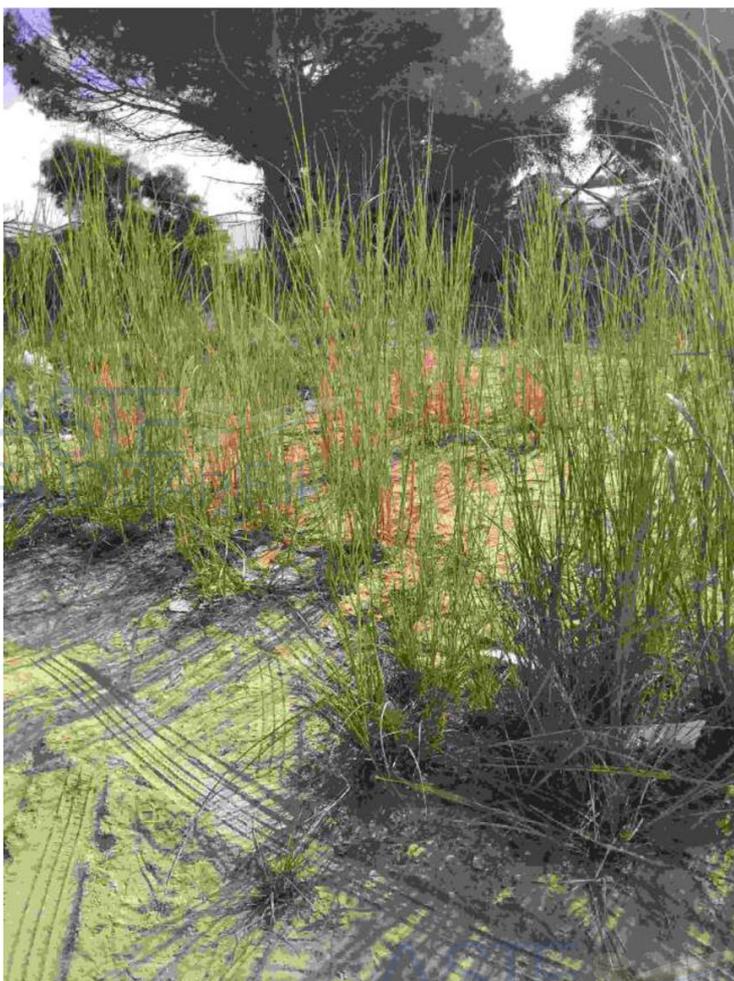
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Foto n. 26 – Terreno presenza di vegetazione spontanea e alberi.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Foto n. 27 – Terreno presenza di vegetazione spontanea (canneto).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Foto n. 28 – **Cumulo di materiale sul terreno.**

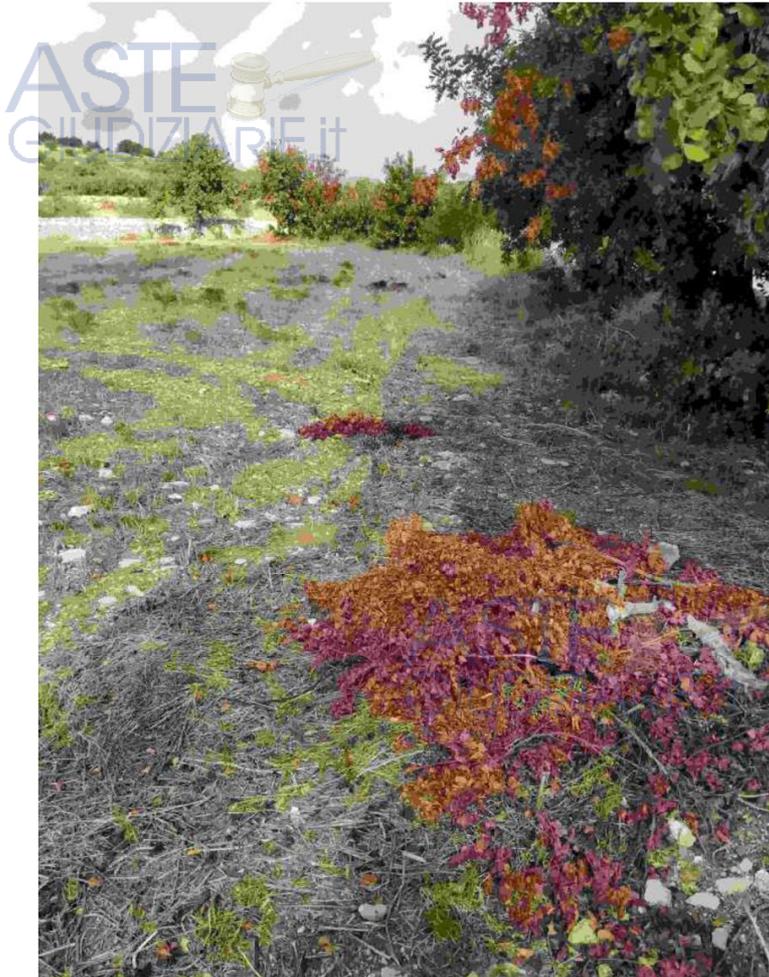
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Allegati lotto n. 4**

**All. 20 – Rilievo fotografico terreno lotto n. 4;**



**Foto n. 29 – Vista dal lato Sud.**





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Foto n. 30 – Vista confine lato Nord con muro a secco.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Foto n. 31 – Vista lato Sud con vista mare.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



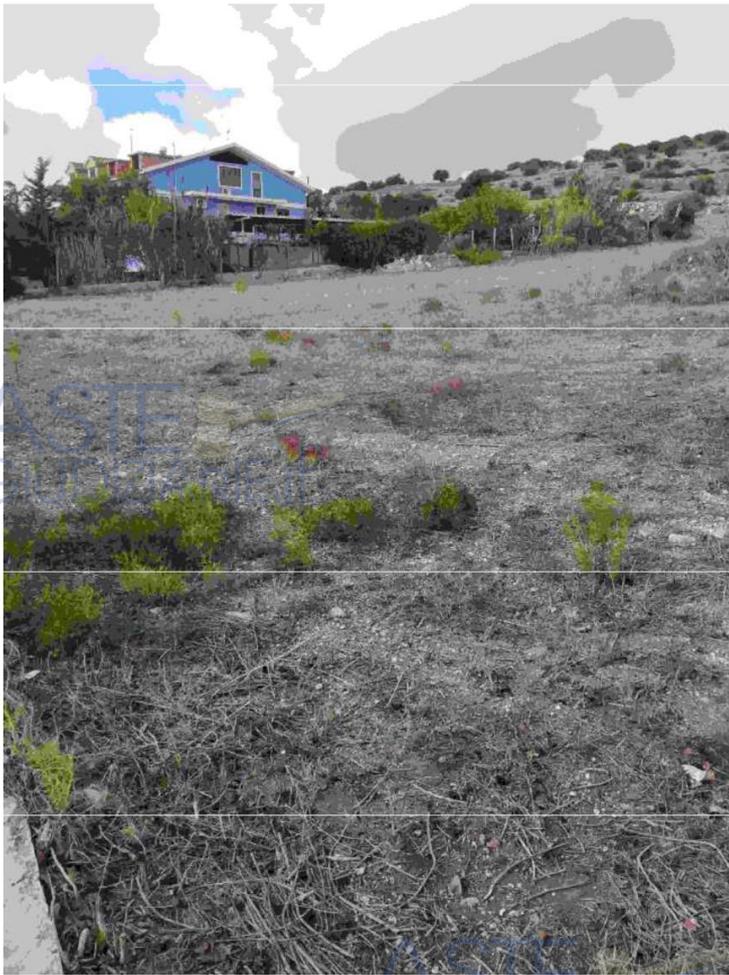


Foto n. 32 – Vista lato Ovest.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

