



**TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E.: Dott. Carlo Di Cataldo**



\*\*\*\*\*



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Procedimento Esecutivo n. 204/2023 del R. Es.**

**Creditore procedente: LUZZATTI POP NPLs 2022 S.r.l e FIRE S.p.A.**

**Debitori:**

**C.T.U.: Arch. Daniele Licitra**



**SCHEDA SINTETICA**  
**Lotto n° 01**

<b>Esec. 204/2023 contro:</b> [REDACTED]	
<b>Giudice: Dott. Carlo Di Cataldo</b> <b>Custode Giudiziario Avv. Massimiliano Battaglia</b> <b>Esperto del procedimento: Arch. Daniele Licitra</b>	
Diritto	Diritto di proprietà dell'immobile oggetto di vendita in ragione di ½ ciascuno.
Bene	L'immobile in oggetto è un villino isolato, costituito da un piano rialzato di 155,00 mq adibito ad abitazione, un piano seminterrato di 32,00 mq adibito a garage e di un'area pertinenziale di circa 440,00 mq realizzata in parte a verde e in parte pavimentata.
Ubicazione	Comune di Modica (RG), Via Loreto Gallinara n.16 Coord. Geografiche: (36.875629, 14.755536).
Titolarità	Agli esecutati [REDACTED], l'immobile è pervenuto per atto di compravendita del 17/10/2008, Notaio [REDACTED], con sede a Modica (RG), numero di repertori [REDACTED], Trascrizione n. [REDACTED] del 20/10/2008, in ragione di ½ ciascuno.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale al 15/11/2007, Decreto di Trasferimento di beni immobili, G.E. Dott.ssa Lucia De Bernardin, Tribunale di Modica (RG), Cr. 1128/07, Rep. 843/07, P.E. 41/02.
Dati Catastali	L'immobile in oggetto risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Modica (RG) al Foglio 44, particella 510, Sub. 1.
Lotto	L'immobile in oggetto costituisce un unico lotto (lotto n° 1).
Occupazione	L'immobile in oggetto rappresenta l'abitazione principale degli esecutati e la loro famiglia.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa, parte della quale da aggiornare.
Irregolarità e Abusi	L'immobile in oggetto, nel suo complesso, presenta le seguenti difformità rispetto al titolo edilizio:  1. Realizzazione di un ripostiglio adiacente ad una delle camere da letto, per una superficie pari a 5,80 mq; 2. Apertura sul prospetto sud, di una nuova finestra; 3. Realizzazione della scala d'ingresso in difformità rispetto al progetto approvato; 4. Ampliamento della terrazza antistante la cucina per una superficie pari a 12,90 mq;

	5. Realizzazione di una veranda coperta nello spazio antistante la cucina, per complessivi 20,70 mq.  Occorre aggiornare la planimetria catastale in quanto non corrispondente allo stato dei luoghi.
Immobile insanabile	-
	-

Titolarità Urbanistica	L'immobile realizzato abusivamente nel 1980 è stato sanato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. [REDACTED] 2008, depositata presso l'archivio edilizio del Comune di Modica (RG).	
Agibilità/Abitabilità	Dalle indagini esperite presso l'archivio edilizio del Comune di Modica (RG), non risulta essere stato rilasciato alcun documento di agibilità.	
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	-	
Divisibilità	-	
Valore di Mercato		<b>€. 154.000,00</b>
Valore di Vendita Forzata		<b>€. 00.000,00</b>
Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)		
Valore del Canone di Mercato		<b>€/mese 000,00</b>
Vendibilità e motivo	L'immobile in oggetto è un villino isolato situato nella periferia di Modica, in una zona residenziale caratterizzata da bassa circolazione di auto e vicina all'aperta campagna. La struttura comprende un piano rialzato di 155 mq adibito ad abitazione e un piano seminterrato di 32 mq adibito a garage. Gode inoltre di un'area pertinenziale, di circa 440 mq, costituita da una veranda coperta di 20,70 mq, un balcone di 63,80 mq, un ampio giardino e un cortile d'ingresso, utilizzabile anche come posto auto scoperto, della superficie complessiva di circa 356,00 mq. La posizione strategica, con facile accesso alle principali arterie di comunicazione verso il centro di Modica e Ragusa, aumenta ulteriormente l'attrattiva dell'immobile. Data la tipologia edilizia e le caratteristiche descritte, si ritiene l'immobile appetibile e ben vendibile.	
Vincoli	Non esistono vincoli relativi l'immobile in oggetto.	



Edilizia agevolata	-
Oneri	<p>Per regolarizzare le difformità urbanistiche relative all'immobile in oggetto, occorre:                  presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Modica una SCIA in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001; acquisire il Certificato di Idoneità Statica (CIS) al Genio Civile; aggiornare la planimetria catastale; redigere il certificato di agibilità. I costi inerenti agli oneri e alle sanzioni amministrative, alle spettanze tecniche per gli interventi sopradescritti, ammontano a circa € 6.522,00.</p>
APE/CDU(già detratti dal valore di stima)	I presumibili costi di redazione dell'APE, del libretto di impianto e di acquisizione del CDU ammontano a € 540,00.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<b>Iscrizioni</b>
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="width: 30%; height: 300px; background-color: black; position: relative;"> </div> <div style="width: 30%; height: 300px; background-color: black; position: relative;"> </div> <div style="width: 30%; height: 300px; background-color: black; position: relative;"> </div> </div>

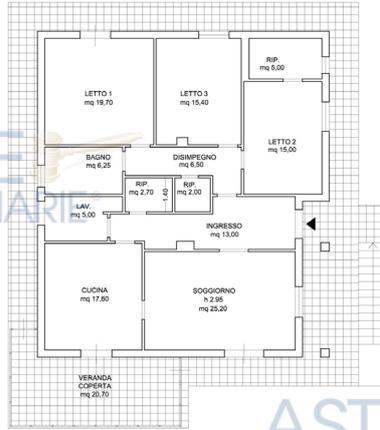




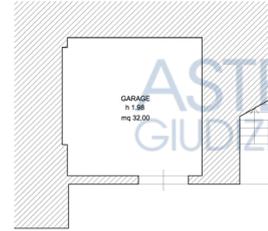
**SCHEDA IMMOBILE**  
**Lotto n° 01**

Descrizione	L'immobile oggetto di stima è una villetta isolata, destinata a civile abitazione, ubicata nel comune di Modica (RG), in via Loreto Gallinara n.16. Con una superficie coperta di 155,00 mq, il piano d'abitazione è costituito da 8 vani. Comprende inoltre un garage al piano seminterrato di 32,00 mq e un'area esterna di pertinenza di circa 440,00 mq. È censita N.C.E.U. del comune di Modica (RG) al Fg.44, P.lla 510, Sub 1, cat. A/7.			
Destinazione	Civile Abitazione			
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (mq)	indice	Sup. Commerciale (m2)
Superficie principale	S1	155,00	1,00	155,00
Superficie balconi	SUB	63,80	0,10	6,38
Superficie terrazzo	SUT	20,70	0,10	2,07
Superficie pertinenze non comunicanti (garage)	SUP	32,00	0,25	8,00
Superficie pertinenze di ornamento (giardino e cortile)	SUP	356,00	0,10	35,60
Superficie commerciale (SUP)	207,05 mq			
<b>Valore di Mercato</b>	<b>€. 154.000,00</b>			
<b>Valore di stima di VENDITA FORZATA</b>	<b>€. 00.000,00</b>			
<b>Valore del Canone di Mercato (se richiesto)</b>	<b>€/mese 000,00</b>			
Foto degli interni				

Miniatura planimetrie dell'immobile



PIANTA PIANO RIALZATO



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

Foto Google ravvicinata con indicazione ubicazione immobile



Il sottoscritto, **Arch. Daniele Licitra**, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Ragusa al n. 660 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ragusa al n. 619, categoria industriale, in adempimento dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare **Dott. Carlo Di Cataldo**

**e s p o n e**

quanto appreso, relativamente alla procedura esecutiva n. 204/2023 promossa da LUZZATTI POP NPLs 2022 S.r.l. e FIRE S.p.A. contro [REDACTED]

### **OPERAZIONI PERITALI**

Nell'udienza del 24 novembre 2023, in occasione del conferimento di incarico di stima, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dava mandato all'esperto per lo svolgimento delle operazioni peritali.

Il sottoscritto, ricevuto il mandato, svolgeva le seguenti operazioni:

1. Esamina del fascicolo relativo alla causa in oggetto;
2. Avviso di inizio attività e comunicazione di sopralluogo, inviato a mezzo PEC alle parti nelle date del 07/02/2024, 08/03/2024 e 22/03/2024;
3. Sopralluogo, rilievi fotografici e dimensionali eseguiti presso l'immobile pignorato, in data 03/04/2024;
4. Accertamenti relativi alla regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile eseguiti presso l'Archivio Edilizio del Comune di Modica;
5. Accertamenti catastali eseguiti presso gli Uffici del Catasto dell'Agenzia del Territorio di Ragusa;
6. Accertamenti ipotecari eseguiti presso i RR.II. degli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Ragusa;
7. Redazione della presente relazione di stima;
8. Deposito telematico degli elaborati;
9. Trasmissione di copia dell'elaborato al debitore a mezzo PEC.

## SOPRALLUOGO ED ACCERTAMENTI

In data 03/04/2024 alle ore 9.30, il sottoscritto C.T.U. Arch. Daniele Licitra, previo rituale avviso alle parti e alla presenza del Custode Delegato Avv. Massimiliano Battaglia, ha effettuato accesso ai luoghi per dare inizio alle operazioni peritali presso l'immobile oggetto

Dopo aver fotografato l'immobile, eseguito il rilievo dimensionale, aver preso visione e accertato le condizioni dello stesso e del suo utilizzo, si sono concluse le operazioni peritali.

### Villetta isolata sita in via Loreto Gallinara n.16 a Modica (RG).

#### Identificazione del bene pignorato

L'immobile oggetto della seguente relazione di stima è una villetta isolata che sorge nella via Loreto Gallinara n.16 a Modica. Realizzato su due livelli, il piano rialzato destinato ad abitazione è composto da 8 vani ed ha una superficie complessiva di 155,00 mq. Ad esso si aggiunge un garage al piano seminterrato, della superficie di 32,00 mq. Di pertinenza dell'immobile insiste un'area di circa 440 mq realizzata in parte a verde e in parte pavimentata. Da visure ed estratti rilasciati dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Ragusa, risulta censito come appresso:

N.C.E.U. Ragusa							
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza (vani)	Rendita
44	510	1	1	A/7	3	8 vani	€ 888,31

L'accesso avviene tramite una stradella privata della lunghezza di circa 60 metri che, partendo da Via Loreto Gallinara attraversa le particelle catastali: 378 (intestata

sino ad arrivare all'immobile pignorato di proprietà degli esecutati. Dalle indagini non risulta alcun contratto o testamento che ne regoli il diritto di passaggio.



Descrizione del bene pignorato

La proprietà in capo ai debitori è una villetta isolata costituita da un piano rialzato adibito a civile abitazione, avente una superficie lorda di 155 mq, una superficie utile di 140,00 mq e un'altezza interna netta di 2,95 m. Al piano seminterrato vi è un garage avente una superficie utile di 32 mq e un'altezza netta di 1,98 m (foto n.18). Inoltre, comprende un'area pertinenziale di circa 440 mq, in parte a verde e in parte pavimentata.

Il fabbricato, realizzato con struttura in cemento armato, ha tamponamenti esterni realizzati a cassa vuota, con parete esterna ed interna in forati, dello spessore di 30 cm. Le tramezzature interne, realizzate in mattoni forati, hanno uno spessore di 10 cm. I solai sono realizzati in latero-cemento. L'edificio è coperto con un tetto a padiglione.

L'accesso all'abitazione avviene attraverso una scala esterna, che dal cortile d'ingresso porta sino ad una piccola terrazza prospiciente il portoncino d'ingresso. Inoltre, un balcone della larghezza di 1,20 m, percorre tutto il perimetro della casa dando accesso alla veranda coperta e al giardino.

La zona giorno è composta da un ingresso di 13 mq (foto n.5), un soggiorno di 25 mq (foto n.6), una cucina-pranzo di 17,60 mq (foto n.7), una lavanderia di 5 mq (foto n.9) e un piccolo ambiente di 2,70 mq adibito a cucinotto (foto n.8). Un disimpegno di 6,50 mq (foto n.10) conduce alla zona notte, che comprende una camera da letto padronale di 19,70 mq (foto n.11), una camera da letto singola di 15,40 mq (foto n.14), una seconda camera da letto singola di 15 mq (foto n.12) con annessa cabina armadio di 5 mq (foto n.13), un bagno di 6,25 mq (foto n.16) e un ripostiglio di 2 mq (foto n.15), per un totale di 140 mq al lordo dei divisori interni.

A questi si aggiunge una veranda coperta di 20,70 mq (foto n.17), ricavata dalla chiusura della terrazza prospiciente la cucina. La veranda è realizzata con struttura in alluminio,

coperta con pannelli coibentati tipo "Isolpack" e chiusa lateralmente con infissi in alluminio e vetro.

I prospetti dell'edificio sono privi del rivestimento esterno, ad oggi si presentano con il solo intonaco di cemento.

I pavimenti della casa sono in granito nella zona giorno e in piastrelle di ceramica beige nella zona notte e nei servizi. Le pareti sono principalmente tinte di bianco, con il soggiorno in rosa e una camera da letto singola in verde; l'altra camera da letto singola è rivestita con carta da parati. Le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica bianca, mentre la lavanderia ha piastrelle beige.

Gli infissi esterni e interni risalgono agli anni '80. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, con vetro singolo e avvolgibili in PVC, mentre quelli interni sono in legno color noce.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'acquedotto comunale mentre lo scarico dei reflui avviene tramite allaccio alla rete fognaria.

L'appartamento è dotato di un impianto termico autonomo a gasolio con radiatori in ghisa in tutti gli ambienti principali, e di impianto di climatizzazione con pompe di calore in cucina e nella camera da letto padronale. L'impianto elettrico, risalente agli anni di costruzione dell'immobile, non risulta essere a norma.

Le finiture, i rivestimenti, gli infissi, dell'intero appartamento sono in buono stato di conservazione e manutenzione.

Il garage seminterrato, privo di finiture e rivestimenti, è utilizzato come deposito di masserizie e ospita la caldaia e il serbatoio del combustibile. L'accesso avviene attraverso una serranda scorrevole in lamiera zincata.

L'area esterna è costituita in gran parte da un giardino con prato all'inglese, alberi da frutto e piante ornamentali, e dotato di impianto di irrigazione automatizzato. La restante parte è pavimentata in cemento e funge da cortile d'ingresso e parcheggio per le auto.

Per rendere accessibile l'appartamento posto al piano rialzato, anche a persone con ridotte capacità motorie, occorre installare nella rampa di scale un servoscala a piattaforma. Da indagini di mercato, il costo stimato per l'installazione del servoscala risulta essere di: €

7.500,00 (settemilacinquecento/00 euro).

Proprietà del bene

L'immobile oggetto di stima è in piena proprietà ai sigg. 

Il bene attualmente risulta essere occupato dai debitori e loro familiari.  
Il diritto pignorato risulta essere la proprietà dell'immobile.

Smaltimento di beni o cose mobili

Allo stato attuale, il garage di pertinenza dell'abitazione è adibito a deposito di masserizie di vario genere e di scarso valore. A parere dello scrivente, i costi per lo smaltimento di tali beni sono esigui e possono essere considerati inclusi nel ribasso del valore finale del 15%, dovuto all'assenza di garanzia per i vizi.

Provenienze e formalità del bene

Nel ventennio preso in esame, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

→ Agli esecutati, l'immobile oggetto di stima, era pervenuto per atto di compravendita del



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Completezza della documentazione

La provenienza del bene oggetto di valutazione è stata accertata con ispezioni catastali e ipotecarie e ulteriore documentazione acquisita in sede di svolgimento delle operazioni di perizia. Da quanto sopra si ritiene che gli elementi acquisiti siano sufficienti per accertare la provenienza del bene oggetto di stima.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Verifica accatastamento dei beni

Il villino di Via Loreto Gallinara n.16 a Modica (RG), di proprietà dei debitori [REDACTED]  
[REDACTED], così come individuato al N.C.E.U. del [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

comune di Modica (RG) al Fg.44, P.la 510, Sub 1, cat. A/7, corrisponde ai dati catastali indicati nell'atto di pignoramento.

I dati indicati nella visura risultano corretti; tuttavia è necessario aggiornare la planimetria catastale poiché non corrisponde allo stato dei luoghi. I costi per l'aggiornamento della planimetria catastale ammontano a circa € 500,00 (euro cinquecento/00).

Accertamenti sulla regolarità urbanistico-edilizia

Dalle indagini esperite presso l'Archivio Edilizio del Comune di Modica, è emerso quanto segue:

L'immobile sito nella via Loreto Gallinara n.16 a Modica (RG), oggetto della presente perizia, è stato realizzato abusivamente nel 1980. Successivamente, è stata presentata domanda di condono edilizio

Inoltre, dalle indagini, è emerso che l'immobile risulta privo del certificato di agibilità. Le ricerche hanno anche accertato che sull'immobile non sussistono vincoli paesistici, idrogeologici, forestali o di altro tipo.

L'immobile allo stato attuale presenta le seguenti difformità rispetto al progetto approvato in sanatoria:

1. Realizzazione del ripostiglio adiacente alla camera da letto 2, ottenuto attraverso la chiusura di una porzione di terrazzo con tamponamenti in mattoni forati, per una superficie complessiva di 5,80 mq.
2. Apertura sulla facciata sud (prospetto B), di una nuova finestra per la camera da letto 2.
3. Realizzazione della scala d'ingresso all'abitazione, con struttura in cemento armato, in una posizione diversa rispetto al progetto approvato.
4. Ampliamento della terrazza antistante la cucina per una superficie pari a 12,90 mq.
5. Realizzazione di una veranda coperta nella terrazza antistante la cucina, costruita con struttura in alluminio, coperta con pannelli coibentati tipo "Isolpack" e chiusa lateralmente con infissi in alluminio e vetro, per una superficie complessiva di 20,70 mq.

Tali difformità possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una SCIA in accertamento di conformità ai sensi dell'art.37 D.P.R. 380/2001.

In particolare, è possibile regolarizzare il ripostiglio (punto 1), in quanto non costituisce aumento di volume, rientrando all'interno della sagoma dell'edificio e nei parametri volumetrici approvati dal titolo abilitativo.

Per quanto riguarda la regolarizzazione della scala d'ingresso (punto 3), dell'ampliamento della terrazza (punto 4) e della veranda coperta (punto 5), realizzati in difformità rispetto agli elaborati tecnici allegati al titolo abilitativo, il rilascio della SCIA sarà subordinato all'acquisizione del Certificato di idoneità Statica (CIS) al Genio Civile.

I costi per la regolarizzazione sono così quantificabili:

- Spettanze tecniche per la presentazione del CIS: .....€ 2.000,00;
  - Spettanze tecniche per la presentazione della SCIA, comprensivi della sanzione amministrativa per le opere realizzate in mancanza di autorizzazione: .....€ 2.000,00;
  - Versamento a favore del Comune di Modica, per la chiusura della terrazza con struttura precaria, di importo pari a € 75,00 per ogni mq di superficie sottoposta a contemporanea copertura e chiusura laterale, ossia: €/mq 75,00 x mq 20,70 = .....€ 1.522,00;
  - Certificato di Agibilità: .....€ 500,00;
- Per un totale di: .....€ 6.022,00.

Attestato di prestazione energetica e Certificato di destinazione urbanistica

L'immobile risulta privo di APE; manca altresì il libretto di impianto relativo alla caldaia, e alle due pompe di calore presenti in cucina e nella camera da letto padronale.

Si riporta, di seguito, il dettaglio dei costi per la redazione dell'APE, del libretto di impianto e per l'acquisizione del Certificato di destinazione urbanistica (CDU):

Redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE):.....€ 200,00  
Compilazione libretto di impianto per n.1 caldaia e n.2 pompe di calore:.....€ 250,00  
Certificato di destinazione urbanistica (CDU),:.....€ 90,00.

Valutazione di stima dei beni

Tenuto conto delle finalità del quesito, relative alla possibile vendita all'asta del bene, il criterio opportuno di stima dell'appartamento, volge alla determinazione del più probabile valore di mercato, avvalendosi del procedimento di stima del bene per comparazione con

beni simili e di valore noto presenti nella zona, aventi analogo grado di appetibilità, simili caratteristiche e oggetto di recenti compravendite.

La valutazione viene eseguita assegnando prezzi unitari per metro quadrato di superficie coperta in base alle caratteristiche intrinseche, allo stato di manutenzione e vetustà.

Il costo a metro quadrato è stato ottenuto mediante indagine presso agenzie immobiliari e tecnici professionisti, nonché attraverso consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Tenuto conto del prezzo medio rilevato per immobili simili, il sottoscritto è pervenuto ad un risultato di €/mq 1.000,00 (euro mille/00), per il piano rialzato adibito ad abitazione, e di €/mq 200,00 (euro duecento/00) per il garage al piano seminterrato.

Pertanto il valore di ciascun piano dell'immobile oggetto di stima equivale a:

→ **Abitazione al piano sopraelevato:**

**mq 155,00 x €/mq 1.000,00 = € 155.000,00 (euro centocinquantacinquemila/00);**

→ **Garage al piano seminterrato:**

**mq 32,00 x €/mq 200,00 = € 6.400,00 (euro seimilaquattrocento/00);**

Per quanto sopra, il valore commerciale dell'intero immobile sito in Via Loreto Gallinara n.16 a Modica (RG), risulta essere di:

**€ 155.000,00 + € 6.400,00 = € 161.400,00 (euro centosessantunomilaquattrocento/00)**

Detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale, i costi per la redazione del certificato di agibilità, dell'attestato di prestazione energetica, dei libretti di impianto e del certificato di destinazione urbanistica, di seguito riepilogati:

- Regolarizzazione urbanistica (Spettanze tecniche per redazione della SCIA, sanzione amministrativa, acquisizione CIS, versamento per la chiusura della terrazza, certificato di agibilità):.....€ 6.022,00;
- Aggiornamento della planimetria catastale:.....€ 500,00;
- Redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE):.....€ 200,00;
- Compilazione dei libretti di impianto per n.1 Caldaia e n.2 Pompe di calore:.....€ 250,00;
- Rilascio certificato di destinazione urbanistica (CDU):.....€ 90,00;

**Totale costi per le regolarizzazioni: € 7.062,00**



Si ottiene:

€ 161.400,00 - € 7.062,00 = € 154.338,00

Arrotondando, si determina:

**€ 154.000,00 (centocinquantaquattromila/00)**

Che rappresenta il più probabile valore di mercato.



Applicando l'abbattimento forfettario, nella misura del 15% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, si ottiene:

€ 154.338,00 x 0,15 = € 23.150,70

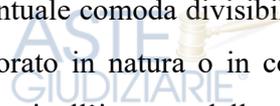
Da cui si ricava:

€ 154.338,00 - € 23.150,70 = € 131.187,30 (centotrentunomilacentoottantasette/30)



Eventuale vendita in un lotto o più lotti e parere sulla comoda divisibilità del bene

Considerate le caratteristiche dimensionali e tipologiche, risulta opportuno procedere alla vendita in unico lotto.



Inoltre, non si rende necessario esplicitare l'eventuale comoda divisibilità del bene e quindi sviluppare l'ipotesi di divisione del bene pignorato in natura o in conguaglio, in quanto entrambi i proprietari risultano debitori eseguiti all'interno della medesima procedura esecutiva.

Trasferimento dei beni

Il trasferimento dei beni pignorati non risulta soggetto ad I.V.A.



Documentazione Fotografica



Foto n.1 – Prospetto principale (ovest)



Foto n.2 – Prospetto nord e porzione del giardino

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto n.3 – Prospetto est e porzione del giardino

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto n.4 – Prospetto sud

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto n.5 – Ingresso e disimpegno zona giorno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto n.6 – Soggiorno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto n.7 – Cucina

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto n.8 – Cucinotto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

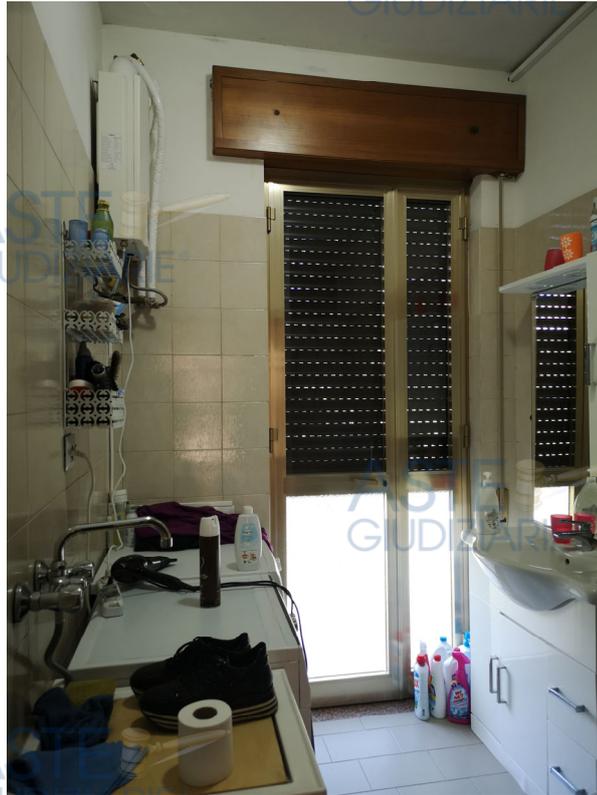
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto n.9 – Lavanderia

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto n.10 – Disimpegno zona notte

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto n.11 – Camera da letto 1



Foto n.12 – Camera da letto 2 e Ripostiglio/Cabina armadio



Foto n.13 – Ripostiglio/Cabina armadio della Camera da letto 2



Foto n.14 – Camera da letto 3

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto n.15 – Ripostiglio

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto n.16 – Bagno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto n.17 – Veranda coperta



Foto n.18 – Garage



## CONCLUSIONI

Il sottoscritto, Arch. Daniele Licitra, con la presente relazione che si compone di n. 29 pagine oltre allegati, ritiene compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.



Ragusa, li 24/07/2024



Il C.T.U.

Arch. Daniele Licitra

### ALLEGATI:

1. Comunicazione sopralluogo del 07/02/24;
2. Comunicazione sopralluogo del 08/03/24;
3. Comunicazione sopralluogo del 22/03/24;
4. Richiesta di accesso agli atti amministrativi;
5. Concessione Edilizia in sanatoria n.233/2008;
6. Elaborati progettuali C.E. in sanatoria n.233/2008;
7. Elaborati planimetrici;
8. Visura catastale;
9. Planimetria catastale;
10. Mappale catastale;
11. Atto di donazione del 19/09/1980;
12. Decreto di trasferimento immobili del 15/11/2007;
13. Atto di compravendita del 17/10/2008;
14. Certificato di Matrimonio;
15. Certificati di Residenza;
16. Certificato di Stato di Famiglia;
17. Ricevuta di trasmissione documentazione alle parti;
18. Nota spese.

