

# TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Battaglia Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 227/2022 del R.G.E.

contro

Codice fiscale:

via Principe Tommaso n.4

97017 - Santa Croce Camerina (RG)



Incarico .....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santa Croce Camerina (RG) - via Principe Tommaso n.4, piano primo .....	3
<b>Bene N° 2</b> - Mansarda ubicata a Santa Croce Camerina (RG) - via Principe Tommaso n.4, piano secondo .....	4
Lotto 1 .....	4
Titolarità.....	4
Consistenza .....	5
Dati Catastali.....	5
Regolarità edilizia.....	5
Lotto 2 .....	6
Titolarità.....	6
Consistenza .....	6
Dati Catastali.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
<b>Lotto 1</b> .....	8
<b>Lotto 2</b> .....	11
Riepilogo bando d'asta .....	15
<b>Lotto 1</b> .....	15
<b>Lotto 2</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 227/2022 del R.G.E.....	16
<b>Lotto 1</b> .....	16
<b>Lotto 2</b> .....	16



All'udienza del 28/11/2022, il sottoscritto Ing. Battaglia Patrizia, con studio in via Carlo Forlanini n°122 - 97100 - Ragusa (RG), email ing.patriziabattaglia@gmail.com, Tel. 338 4228707, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Croce Camerina (RG) - via Principe Tommaso n.4, piano primo
- **Bene N° 2** - Mansarda ubicata a Santa Croce Camerina (RG) - via Principe Tommaso n.4, piano secondo

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE CAMERINA (RG) - VIA PRINCIPE TOMMASO N.4, PIANO PRIMO**

Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento adibito a civile abitazione e si trova nel Comune di Santa Croce Camerina (RG), in via Principe Tommaso n°4 ed è di proprietà dell'esecutata sig.ra [REDACTED] in regime di separazione dei beni; tale fabbricato è censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n°35 del Comune di Santa Croce Camerina, particella 1392 sub.5. L'appartamento è al primo piano di un edificio che si sviluppa su tre livelli: piano terra (studio di fisioterapia), primo piano (lotto 1) di superficie di mq 97,00 e un secondo piano, mansarda (lotto 2) di mq 71,58 con terrazza annessa; nell'allegato 2 il dettaglio delle superfici dei due lotti. Alla proprietà si accede dal vano scala comune per i tre piani fuori terra. L'immobile è situato in prossimità del centro del piccolo comune di Santa Croce Camerina, nel raggio di circa 300,00 m si trovano la chiesa padronale, il supermercato, la farmacia, il bar, e tante altre botteghe.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Pur non avendo ricevuto la raccomandata per l'accesso all'immobile, la proprietaria ci ha fatti entrare per dare una prima visione del bene e concordare insieme una data per un successivo sopralluogo.

**BENE N° 2 - MANSARDA UBICATA A SANTA CROCE CAMERINA (RG) - VIA PRINCIPE TOMMASO N.4, PIANO SECONDO**

Il bene oggetto di pignoramento è una mansarda adibita a civile abitazione e si trova nel Comune di Santa Croce Camerina (RG), in via Principe Tommaso n°4 ed è di proprietà dell'esecutata sig.ra [REDACTED] in regime di separazione dei beni; tale fabbricato è censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n°35 del Comune di Santa Croce Camerina, particella 1392 sub.6. Il bene è al secondo piano, senza ascensore, di un edificio che si sviluppa su tre livelli: piano terra (studio di fisioterapia), primo piano (lotto 1) di superficie di mq 97,00 e un secondo piano, mansarda (lotto 2) di mq 71,58 con terrazza annessa; nell'allegato 2 il dettaglio delle superfici dei due lotti. Alla proprietà si accede dal vano scala comune per i tre piani fuori terra. L'immobile è situato in prossimità del centro del piccolo comune di Santa Croce Camerina, nel raggio di circa 300,00 m si trovano la chiesa padronale, il supermercato, la farmacia, il bar, e tante altre botteghe.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Pur non avendo ricevuto la raccomandata per l'accesso all'immobile, la proprietaria ci ha fatti entrare per dare una prima visione del bene e concordare insieme una data per un successivo sopralluogo.

**LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Croce Camerina (RG) - via Principe Tommaso n.4, piano primo

**TITOLARITÀ**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]  
via Principe Tommaso n.4  
97017 - Santa Croce Camerina (RG)  
[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	87,00 mq	94,03 mq	1,00	94,03 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	12,05 mq	12,05 mq	0,25	3,01 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>97,04 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>97,04 mq</b>		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	1392	5		A3	3	5	112 mq	309,87 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Questo piano viene utilizzato come estensione dello studio di fisioterapia del piano terra dal figlio della signora [redacted] gratuito, per un periodo limitato in quanto al piano terra si stanno eseguendo lavori edili di ristrutturazione, presentati con giusta autorizzazione presso il Comune di Santa Croce Camerina.

Per l'immobile non risulta nessuna richiesta di agibilità fatta presso il Comune di Santa Croce.

Concessione Edilizia in Sanatoria n .2101 del 21/10/2007, vedi Allegato 3 - Documentazione prodotta.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per la vendita si dovrà redigere APE, l'immobile non ha allaccio a metano, l'acqua calda sanitaria viene prodotta da boiler elettrico.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Mansarda ubicata a Santa Croce Camerina (RG) - via Principe Tommaso n.4, piano secondo

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

[REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]  
via Principe Tommaso n.4  
97017 - Santa Croce Camerina (RG)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,00 mq	63,26 mq	1,00	63,26 mq	2,95 m	2
Terrazza	33,27 mq	33,27 mq	0,25	8,32 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>71,58 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>71,58 mq</b>		

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	1392	6	1	A3	3	2,5	72 mq	154,94 €	2	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Per l'immobile non risulta nessuna richiesta di agibilità fatta presso il Comune di Santa Croce.

Concessione Edilizia in Sanatoria n.2101 del 21/10/2007, vedi Allegato 3 - Documentazione prodotta.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per la vendita si dovrà redigere APE, l'immobile non ha allaccio a metano, l'acqua calda sanitaria viene prodotta da boiler elettrico.

Essendo l'appartamento e la mansarda funzionalmente indipendenti con accesso autonomo dal vano scala comune a tutto l'immobile ed essendo le due unità immobiliari già individuate catastalmente con due sub. distinti, si è optato per la divisione in due lotti, ritenendo più semplice la vendita.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

## LOTTO 1

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Croce Camerina (RG) - via Principe Tommaso n.4, piano primo

Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento adibito a civile abitazione e si trova nel Comune di Santa Croce Camerina (RG), in via Principe Tommaso n°4 ed è di proprietà dell'esecutata sig.ra [REDACTED] in regime di separazione dei beni; tale fabbricato è censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n°35 del Comune di Santa Croce Camerina, particella 1392 sub.5. L'appartamento è al primo piano di un edificio che si sviluppa su tre livelli: piano terra (studio di fisioterapia), primo piano (lotto 1) di superficie di mq 97,04 e un secondo piano, mansarda (lotto 2) di mq 71,58 con terrazza annessa; nell'allegato 2 il dettaglio delle superfici dei due lotti. Alla proprietà si accede dal vano scala comune per i tre piani fuori terra. L'immobile è situato in prossimità del centro del piccolo comune di Santa Croce Camerina, nel raggio di circa 300,00 m si trovano la chiesa padronale, il supermercato, la farmacia, il bar, e tante altre botteghe.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1392, Sub. 5, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 49.600,00

La valutazione del bene è stata eseguita in base ai seguenti criteri di stima :

**Stima per capitalizzazione dei redditi**

**Stima sintetica in base al valore del libero mercato**

Si assumerà come risultato effettivo di stima il valore corrispondente alla media aritmetica dei risultati così ottenuti:

**Stima per capitalizzazione dei redditi**

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale ovvero il valore di mercato  $V_m$  dividendo il reddito netto che il capitale produce  $R_n$  per un saggio  $r$  che definiremo saggio di capitalizzazione, opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento e all'andamento del mercato monetario:

$$V_m = R_n / r$$

L'operazione implicita è l'accumulazione iniziale di un reddito costante, posticipato e illimitato, si tratta quindi di impiegare la formula prima illustrata assumendo  $n$  che tende a infinito. Sotto il profilo economico, la formula configura il valore di mercato di un dato immobile alla stregua di qualsiasi capitale e reddito connesso. Si deve considerare il reddito netto ordinario, ovvero il reddito che l'immobile genera in una situazione stazionaria, senza che elementi eccezionali ne determinino variazioni verso l'alto o verso il basso, e lo stesso vale per il saggio di capitalizzazione.

Il reddito capitalizzabile o reddito netto è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile al netto di tutte le spese a carico della proprietà che nel nostro caso sono non ve ne sono.

Il reddito lordo annuo dell'immobile non è altro che l'affitto annuale dell'immobile con caratteristiche simili a quello oggetto della presente, sia dimensionali che logistici.

Pertanto, avvalendomi di:

- informazioni reperite presso alcune agenzie immobiliari
- informazioni derivanti dalla professione da me esercitata

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	540	780	L	1,9	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	480	710	L	1,6	2,4	L
Autorimesse	NORMALE	300	430	L	1,3	1,9	L
Box	NORMALE	330	460	L	1,5	2,2	L

### STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Si stima un valore locativo pari a:

$$\text{calcolo del valore locativo appartamento} = 2,40 \times 94,03 = 225,67 \text{ €}$$

$$\text{valore locativo non tenendo in considerazione dell'incremento dovuto alla stagionalità} = 225,67 \text{ €/mese}$$

$$\text{decurtazioni spese ordinarie dovute a spese di manutenzione ordinaria stimate al} = 7 \%$$

$$\text{Mentre si ritiene di adottare un saggio di capitalizzazione r pari a} = 4,20 \%$$

In considerazione del fatto che il mercato è in lieve ripresa

Alla luce di queste considerazioni e tenuto conto delle decurtazioni possiamo applicare la STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

reddito lordo annuo Rl=	225,67	x	12	=	2708,06	€
decurtazioni=	2708,06	x	0,07	=	189,56	€
reddito netto annuo Rn=	2708,06	-	189,56	=	2518,50	€
valore per capitalizzazione del reddito netto Vm=	2518,50	/	0,042	=	59964,27	€

### Stima sintetica in base al valore del libero mercato

In questo caso, dovendo determinare il valore del libero mercato, secondo le indicazioni di Estimo, bisogna prendere come riferimento immobili simili soprattutto in ordine alla loro localizzazione visto che il mercato immobiliare di Ragusa risulta essere abbastanza influenzato dalle zone in cui si opera.

Pertanto, avvalendomi di:

- informazioni reperite presso alcune agenzie immobiliari
- informazioni derivanti dalla professione da me esercitata

STIMA SINTETICA IN BASE AL VALORE DI LIBERO MERCATO					
Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coef.	Superficie convenzionale	valore di mercato per ciascuna tipologia €
Abitazione	87,00	94,03	1,00	94,03	56418,00
Balconi scoperti	12,05	12,05	0,25	3,01	896,22

**Totale superficie convenzionale 97,04**

**Incidenza condominiale 0 %**

**Superficie convenzionale complessiva 97,04 m<sup>2</sup>**

**Valore unitario 590,61 €/m<sup>2</sup>**

**Valore Immobile 57314,22 €**

Banca dati delle quotazioni immobiliari

tipologia	stato conservativo	valore di mercato (€/mq)		
		min	max	media
appartamento	normale	480,00	720,00	600,00
balconi	normale	240,00	355,00	297,50

Calcolando la media aritmetica dei due valori ottenuti, si ha:  $\frac{59964,27 + 57314,22}{2} = € 58.639,25$

A questo importo decurtiamo il 15% per vizi non contemplati nella relazione:

Quindi:  $€ 58.639,25 - € 8.795,89 = € 49.843,36$

Questo importo verrà decurtato di

redazione APE € 250,00  
 $49843,36 - € 250,00 = € 49.593,36$

**Arrotondato per eccesso= 49600,00 €**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Santa Croce Camerina (RG) - via Principe Tommaso n.4, piano primo	97,04mq	511,13 €/mq	€ 49.600,00	100,00%	€ 49.600,00
Valore di stima:					€ 49.600,00

## LOTTO 2

**Bene N° 2** - Mansarda ubicata a Santa Croce Camerina (RG) - via Principe Tommaso n.4, piano secondo  
Il bene oggetto di pignoramento è una mansarda adibita a civile abitazione e si trova nel Comune di Santa Croce Camerina (RG), in via Principe Tommaso n°4 ed è di proprietà dell'esecutata sig.ra [REDACTED] in regime di separazione dei beni; tale fabbricato è censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n°35 del Comune di Santa Croce Camerina, particella 1392 sub.6. Il bene è al secondo piano, senza ascensore, di un edificio che si sviluppa su tre livelli: piano terra (studio di fisioterapia), primo piano (lotto 1) di superficie di mq 112,00 e un secondo piano, mansarda (lotto 2) di mq 72,00 con terrazza annessa; nell'allegato 2 il dettaglio delle superfici dei due lotti. Alla proprietà si accede dal vano scala comune per i tre piani fuori terra. L'immobile è situato in prossimità del centro del piccolo comune di Santa Croce Camerina, nel raggio di circa 300,00 m si trovano la chiesa padronale, il supermercato, la farmacia, il bar, e tante altre botteghe. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1392, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 34.100,00

La valutazione del bene è stata eseguita in base ai seguenti criteri di stima:

### **Stima per capitalizzazione dei redditi**

#### **Stima sintetica in base al valore del libero mercato**

Si assumerà come risultato effettivo di stima il valore corrispondente alla media aritmetica dei risultati così ottenuti:

### **Stima per capitalizzazione dei redditi**

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale ovvero il valore di mercato  $V_m$  dividendo il reddito netto che il capitale produce  $R_n$  per un saggio  $r$  che definiremo saggio di capitalizzazione, opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento e all'andamento del mercato monetario:

$$V_m = R_n / r$$

L'operazione implicita è l'accumulazione iniziale di un reddito costante, posticipato e illimitato, si tratta quindi di impiegare la formula prima illustrata assumendo  $n$  che tende a infinito. Sotto il profilo economico, la formula configura il valore di mercato di un dato immobile alla stregua di qualsiasi capitale e reddito connesso. Si deve considerare il reddito netto ordinario, ovvero il reddito che l'immobile genera in una situazione stazionaria, senza che elementi eccezionali ne determinino variazioni verso l'alto o verso il basso, e lo stesso vale per il saggio di capitalizzazione.

Il reddito capitalizzabile o reddito netto è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile al netto di tutte le spese a carico della proprietà che nel nostro caso sono non ve ne sono.

Il reddito lordo annuo dell'immobile non è altro che l'affitto annuale dell'immobile con caratteristiche simili a quello oggetto della presente, sia dimensionali che logistici.

Pertanto, avvalendomi di:

- informazioni reperite presso alcune agenzie immobiliari
- informazioni derivanti dalla professione da me esercitata

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	540	780	L	1,9	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	480	710	L	1,6	2,4	L
Autorimesse	NORMALE	300	430	L	1,3	1,9	L
Box	NORMALE	330	460	L	1,5	2,2	L

### STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Si stima un valore locativo pari a:

$$\begin{aligned} \text{calcolo del valore locativo appartamento} &= 2,40 \times 63,26 = 151,82 \text{ €} \\ \text{valore locativo} &= 151,82 \text{ €/mese} \end{aligned}$$

$$\text{decurtazioni spese ordinarie dovute a spese di manutenzione ordinaria stimate al} = 7 \%$$

$$\begin{aligned} \text{Mentre si ritiene di adottare un saggio di capitalizzazione } r &= 4,20 \% \\ \text{In considerazione del fatto che il mercato è in lieve ripresa} \end{aligned}$$

Alla luce di queste considerazioni e tenuto conto delle decurtazioni possiamo applicare la STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

$$\begin{aligned} \text{reddito lordo annuo } R_l &= 151,82 \times 12 = 1821,89 \text{ €} \\ \text{decurtazioni} &= 1821,89 \times 0,07 = 127,53 \text{ €} \\ \text{reddito netto annuo } R_n &= 1821,89 - 127,53 = 1694,36 \text{ €} \\ \text{valore per capitalizzazione} &= \\ \text{del reddito netto } V_m &= 1694,36 / 0,042 = 40341,81 \text{ €} \end{aligned}$$

STIMA SINTETICA IN BASE AL VALORE DI LIBERO MERCATO					
Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coef.	Superficie convenzionale	valore di mercato per ciascuna tipologia €
Abitazione	59,00	63,26	1,00	63,26	37956,00
terrazza e balconi	33,27	33,27	0,25	8,32	2474,46

**Totale superficie convenzionale 71,58**

**Incidenza condominiale 0 %**

**Superficie convenzionale complessiva**  
**Valore unitario**  
**Valore Complessivo**

71,58 m<sup>2</sup>  
 564,85 €/m<sup>2</sup>  
 40430,46 €

Il valore complessivo tiene conto dell'incremento di valore con l'aggiunta delle pertinenze e dell'incidenza condominiale

Banca dati delle quotazioni immobiliari

tipologia	stato conservativo	valore di mercato (€/mq)		
		min	max	media
appartamento	normale	480,00	720,00	600,00
balconi	normale	240,00	355,00	297,50

Calcolando la media aritmetica dei due valori ottenuti, si ha:  $\frac{40341,81 + 40430,46}{2} = € 40.386,13$

A questo importo decurtiamo il 15% per vizi non contemplati nella relazione:

Quindi: € 40.386,13 - € 6.057,92 = € 34.328,21

Questo importo verrà decurtato di

redazione APE € 250,00  
 34328,21 - € 250,00 = € 34.078,21

**Arrotondato per eccesso = 34100,00 €**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BeneN° 2 - Mansarda Santa Croce Camerina (RG) - via Principe Tommaso n.4, piano se condo	71,58mq	476,39 €/mq	€ 34.100,00	100,00%	€ 34.100,00
Valore di stima:					€ 34.100,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ragusa, li 03/07/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Battaglia Patrizia



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Croce Camerina (RG) - via Principe Tommaso n.4, piano primo  
Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento adibito a civile abitazione e si trova nel Comune di Santa Croce Camerina (RG), in via Principe Tommaso n°4 ed è di proprietà dell'esecutata sig.ra ██████████ in regime di separazione dei beni; tale fabbricato è censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n°35 del Comune di Santa Croce Camerina, particella 1392 sub.5. L'appartamento è al primo piano di un edificio che si sviluppa su tre livelli: piano terra (studio di fisioterapia), primo piano (lotto 1 )di superficie di mq 112,00 e un secondo piano, mansarda (lotto 2)di mq 72,00 con terrazza annessa; nell'allegato 2 il dettaglio delle superfici dei due lotti. Alla proprietà si accede dal vano scala comune per i tre piani fuori terra. L'immobile è situato in prossimità del centro del piccolo comune di Santa Croce Camerina, nel raggio di circa 300,00 m si trovano la chiesa padronale, il supermercato, la farmacia, il bar, e tante altre botteghe. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1392, Sub. 5, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Mansarda ubicata a Santa Croce Camerina (RG) - via Principe Tommaso n.4, piano secondo  
Il bene oggetto di pignoramento è una mansarda adibita a civile abitazione e si trova nel Comune di Santa Croce Camerina (RG), in via Principe Tommaso n°4 ed è di proprietà dell'esecutata sig.ra ██████████ in regime di separazione dei beni; tale fabbricato è censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n°35 del Comune di Santa Croce Camerina, particella 1392 sub.6. Il bene è al secondo piano, senza ascensore, di un edificio che si sviluppa su tre livelli: piano terra (studio di fisioterapia), primo piano (lotto 1 )di superficie di mq 112,00 e un secondo piano, mansarda (lotto 2)di mq 72,00 con terrazza annessa; nell'allegato 2 il dettaglio delle superfici dei due lotti. Alla proprietà si accede dal vano scala comune per i tre piani fuori terra. L'immobile è situato in prossimità del centro del piccolo comune di Santa Croce Camerina, nel raggio di circa 300,00 m si trovano la chiesa padronale, il supermercato, la farmacia, il bar, e tante altre botteghe. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1392, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3

**LOTTO 1**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Santa Croce Camerina (RG) - via Principe Tommaso n.4, piano primo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1392, Sub. 5, Categoria A3	<b>Superficie</b>	97,04 mq
<b>Descrizione:</b>	Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento adibito a civile abitazione e si trova nel Comune di Santa Croce Camerina (RG), in via Principe Tommaso n°4 ed è di proprietà dell'esecutata sig. ██████████ in regime di separazione dei beni; tale fabbricato è censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n°35 del Comune di Santa Croce Camerina, particella 1392 sub.5. L'appartamento è al primo piano di un edificio che si sviluppa su tre livelli: piano terra (studio di fisioterapia), primo piano (lotto 1 )di superficie di mq 112,00 e un secondo piano, mansarda (lotto 2)di mq 72,00 con terrazza annessa; nell'allegato 2 il dettaglio delle superfici dei due lotti. Alla proprietà si accede dal vano scala comune per i tre piani fuori terra. L'immobile è situato in prossimità del centro del piccolo comune di Santa Croce Camerina, nel raggio di circa 300,00m si trovano la chiesa padronale, il supermercato, la farmacia, il bar, e tante altre botteghe.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

**LOTTO 2**

Bene N° 2 - Mansarda			
<b>Ubicazione:</b>	Santa Croce Camerina (RG) - via Principe Tommaso n.4, piano secondo		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Mansarda Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1392, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3	<b>Superficie</b>	71,58 mq
<b>Descrizione:</b>	Il bene oggetto di pignoramento è una mansarda adibita a civile abitazione e si trova nel Comune di Santa Croce Camerina (RG), in via Principe Tommaso n°4 ed è di proprietà dell'esecutata sig.ra ██████████ in regime di separazione dei beni; tale fabbricato è censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n°35 del Comune di Santa Croce Camerina, particella 1392 sub.6. Il bene è al secondo piano, senza ascensore, di un edificio che si sviluppa su tre livelli: piano terra (studio di fisioterapia), primo piano (lotto 1 )di superficie di mq 112,00 e un secondo piano, mansarda (lotto 2)di mq 72,00 con terrazza annessa; nell'allegato 2 il dettaglio delle superfici dei due lotti. Alla proprietà si accede dal vano scala comune per i tre piani fuori terra. L'immobile è situato in prossimità del centro del piccolo comune di Santa Croce Camerina, nel raggio di circa 300,00m si trovano la chiesa padronale, il supermercato, la farmacia, il bar, e tante altre botteghe.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

**Procedimento esecutivo immobiliare n.227/2022 promosso da**

contro

**Giudice dell'esecuzione: Dr. Rapisarda Gilberto Orazio**

**Custode giudiziario dott. Deborah Ragusa**

**Esperto del procedimento: ingegnere Patrizia Battaglia**

Diritto	100%
Bene	LOTTO 1: appartamento
Ubicazione	Appartamento ubicato in Santa Croce Camerina (RG) - via Principe Tommaso n° 4, piano 1 (Coord. Geografiche: 36°49'32,76" N; 14°31'28,50" E)
Titolarità	
Provenienza ventennale	verificata



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dati catastali

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Catasto Fabbricati

Dati identificativi

Dati di classamento

Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Castale	Rendita	Piano
	35	1392	5	1	A/3	1	3,5 vani	63 mq	271,14 €	primo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Lotto	<b>Lotto 1</b>
Occupazione	l'immobile risulta occupato, forse temporaneamente, dallo studio di fisioterapia del figlio della sig.ra -----, in quanto al piano terra, dove c'è lo studio di fisioterapia, si stanno eseguendo dei lavori edili.
Completezza documentale ex art. 567, c.2	Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
Irregolarità ed abusi	L'immobile ha ottenuto concessione edilizia in sanatoria presso il Comune di Santa Croce Camerina n.2101 del 15/410/2002
Titolarità urbanistica	Concessione edilizia n.2010 del 15/10/2002
Agibilità / Abitabilità	nessuna richiesta di agibilità presentata presso il Comune di Santa Croce Camerina
Divisibilità	I beni non sono comodamente divisibili in natura in lotto1 e lotto 2
<b>Valore di Mercato</b>	<b>49.600,00 €</b>
Valore di vendita Forzata	
<b>Valore del Canone di mercato</b>	<b>230,00 €/mese</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



<b>ASTE GIUDIZIARIE®</b> Vendibilità e motivo	Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
Vincoli	no
Edilizia agevolata	no
Oneri	non è soggetto ad oneri condominiali
APE	da redigere 250,00 €
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	ISCRIZIONI
	vedi Allegato 3 Documentazione reperita
	TRASCRIZIONI

**ASTE GIUDIZIARIE®** **SCHEDA IMMOBILE**  
**LOTTO 1**



<b>ASTE GIUDIZIARIE®</b> Descrizione	<p>Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento, forse temporaneamente studio di fisioterapia, in contesto condominiale funzionalmente indipendente e con accesso dal vano scala comune a tutto l'edificio di tre piani fuori terra, ubicato nel Comune di Santa Croce Camerina (RG), in via Principe Tommaso n°4, di proprietà, per l'intero, dell'esecutata sig.ra -----; tale fabbricato è censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n°35 del Comune di Santa Croce Camerina (RG), particella 1392 sub. 5 di 5 vani. Nell'allegato 2 il dettaglio delle superfici. Tutti gli ambienti sono correttamente illuminati ed arieggiati con aperture a finestra. Gli infissi sono in metallo con vetro singolo, non a taglio termico, sono dotate di avvolgibile manuale. La pavimentazione è in ceramica, sia gli ambienti interni che le pareti esterne sono tutti intonacati e pitturati con pittura tipo "Murisan". La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.</p>
---	--

Caratteristiche	Acronimo	Sup. m <sup>2</sup>	Indice	valore di mercato per ciascuna tipologia €
Sup. principale	p1	94,03	1,00	56418,00
Sup. balconi	SB	12,05	0,25	896,22
<b>Valore di mercato</b>				<b>49600,00 €</b>





ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

scala di accesso

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Firmato Da: BATTAGLIA PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 444c290ef8e5725a844b1e2dd0f5bde



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

stanza



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ragusa, 02/07/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®

bagno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BATTAGLIA PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 444c290ef8e5725a844b1e2dd0f5bde



**SCHEDA SINTETICA**

**LOTTO 2**

**Procedimento esecutivo immobiliare n.227/2022 promosso da**

contro

**Giudice dell'esecuzione: Dr. Rapisarda Gilberto Orazio**

**Custode giudiziario dott. Deborah Ragusa**

**Esperto del procedimento: ingegnere Patrizia Battaglia**

Diritto	100%
Bene	LOTTO 2: - mansarda per civile abitazione, al secondo piano di un immobile di tre piani fuori terra;
Ubicazione	Mansarda ubicato in Santa Croce Camerina (RG) - via Principe Tommaso n° 4, piano 2 (Coord. Geografiche: 36°49'32,76" N; 14°31'28,50" E)
Titolarità	
Provenienza ventennale	

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

verificata

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Catasto Fabbricati

Dati catastali

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Castale	Rendita	Piano
	35	1392	6	1	A3	3	2,5	116	352,48	2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Lotto	<b>Lotto 2</b>
Occupazione	La mansarda risulta occupata dalla sig.ra ----- insieme a suo marito in regime di separazione legale dei beni.
Completezza documentale ex art. 567, c.2	Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
Irregolarità ed abusi	L'immobile ha ottenuto concessione edilizia in sanatoria presso il Comune di Santa Croce Camerina n.2101 del 15/410/2002
Titolarità urbanistica	Concessione edilizia n.2010 del 15/10/2002
Agibilità / Abitabilità	nessuna richiesta di agibilità presentata presso il Comune di Santa Croce Camerina
Divisibilità	I beni non sono comodamente divisibili in natura in lotto1 e lotto 2
<b>Valore di Mercato</b>	<b>34.100,00 €</b>
Valore di vendita Forzata	
<b>Valore del Canone di mercato</b>	<b>151,82 € / mese</b>
Vendibilità e motivo	Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
Vincoli	no
Edilizia agevolata	no
Oneri	è soggetto ad oneri condominiali
APE	da redigere 250,00 €
	ISCRIZIONI
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	vedi Allegato 3 Documentazione reperita TRASCRIZIONI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**SCHEDA IMMOBILE**

**LOTTO 2**

Descrizione	<p>Il bene oggetto di pignoramento è una mansarda con annessa terrazza, in contesto condominiale funzionalmente indipendente e con accesso dal vano scala comune a tutto l'edificio di tre piani fuori terra, ubicato nel Comune di Santa Croce Camerina (RG), in via Principe Tommaso n°4, di proprietà, per l'intero, dell'esecutata sig.ra -----; tale fabbricato è censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n°35 del Comune di Santa Croce Camerina (RG) , particella 1392 sub.6 di 2,5 vani. Nell'allegato 2 il dettaglio delle superfici. Tutti gli ambienti sono correttamente illuminati ed arieggiati con aperture a finestra. Gli infissi sono in metallo con vetro singolo, non a taglio termico, sono dotate di avvolgibile manuale. La pavimentazione è in ceramica, sia gli ambienti interni che le pareti esterne sono tutti intonacati e pitturati con pittura tipo "Murisan". La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.</p>
-------------	--

Caratteristiche	Acronimo	Sup. m <sup>2</sup>	Indice	valore di mercato per ciascuna tipologia €
Sup. principale	p2	63,26	1,00	37956,00
terrazza e balconi	p2	33,27	0,25	2474,46
<b>Valore di mercato</b>				<b>34100,00 €</b>
Valore di stima di vendita forzata	A meno che la natura e la ragione delle limitazioni del venditore non siano note, il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere realisticamente previsto.			
<b>Valore del canone di Mercato</b>				<b>151,82 €</b>







camera da letto



bagno





terrazza

Ragusa, 02/03/2023

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

