

Ing. Ruscica Sebastiano

Via L. Galvani n. 31

97100 – Ragusa

[Sebastiano.ruscica2@ingpec.eu](mailto:Sebastiano.ruscica2@ingpec.eu)



AL TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

Sezione Esecuzione Immobiliari di Ragusa

[Tribunale.ragusa@civile.ptel.giustiziacert.it](mailto:Tribunale.ragusa@civile.ptel.giustiziacert.it)



**Oggetto: Integrazione e rettifica della stima nella C.T.U. per l'esecuzione immobiliare r.g. n° 233/2022.**

Con la presente il sottoscritto Ing. Sebastiano Ruscica, nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare n° 233/2022, disposto dal Giudice per l'esecuzione il Dott. Gilberto Orazio Rapisarda, analizzata la stima dell'immobile pignorato apporta una rettifica in quanto lo stesso al momento, non risulta sanabile e quindi bisogna applicare una decurtazione forfettaria del 50% del valore di stima.

Quindi nella pagina 10 della perizia depositata il 20/12/2023, alla voce "Deprezzamenti" viene sostituita con la seguente:



Valore di stima: € 144.000,00

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - Spese per la redazione APE e libretto impianto	310,00	€
immobile insanabile - decurtazione forfettaria del 50%	72000,00	€

**Valore finale di stima: € 71.690,00**

Il CTU allega alla presente, la pagina 10 rettificata.

Distinti Saluti

Ragusa 21/12/2023



Con Osservanza

Ing. Ruscica Sebastiano



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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vittoria (RG) - Vico Carlo Pisacane N. 12, piano 1	160,00 mq	900,00 €/mq	€ 144.000,00	100,00%	€ 144.000,00
				Valore di stima:	€ 144.000,00

Valore di stima: € 144.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - Spese per la redazione APE e libretto impianto	310,00	€
immobile insanabile - decurtazione forfettaria del 50%	72000,00	€

**Valore finale di stima: € 71.690,00**

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