

TRIBUNALE DI RAGUSA

Esecuzione immobiliare n. 27/2025 R.G.

Giudice Esecutore:	
Creditore Procedente:	
Debitore:	
Procuratore della parte eseguita :	
Esperto estimatore:	
Custode giudiziario:	

Relazione di consulenza

Vittoria, lì 12/09/2025

Il C.T.U.

--	--



ALLEGATO 4 - SCHEDA SINTETICA

LOTTO 1 – Sub. 1

Esecuzione Immobiliare 27/2025 [REDACTED] [REDACTED]	
Giudice Dott. – [REDACTED] Custode Giudiziario [REDACTED] Esperto del procedimento [REDACTED]	
Diritto	Unità residenziale in Santa Croce Camerina, loc. Casuzze, Via Peloritani 1 - propriet [REDACTED] [REDACTED]
Bene	Foglio 30 - plla 547 sub.1, Via Peloritani 1 p.t., ctg A/3 (abitazione di tipo popolare- piano terra rifinito in ogni parte.
Ubicazione	Comune di Santa Croce Camerina, loc. Casuzze, Via Peloritani 1 Coordinate Geografiche (36.79190 - 14.52551)
Titolarità	Pervenuto agli esecutati con atto di compravendita del 24 aprile 1980 – Repertori [REDACTED] a rogito dott. [REDACTED] io in Ragusa (RG), dai coniugi [REDACTED] Il superiore immobile è pervenuto ai venditori [REDACTED] [REDACTED], per averlo edificato nell'anno 1968 sul suolo acquistato con atto del 30 agosto 1964 Not. [REDACTED], r [REDACTED] Comiso i [REDACTED]
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità del ventennio, riscontrandone la regolare continuità.
Dati catastali	LOTTO 1 - Foglio 30 - plla 547 sub.1, Via Peloritani 1 p.t., ctg A/3 (abitazione di tipo popolare) CL. 2, v.c. 3,5 -R.C.180,76 : I dati indicati nel pignoramento sono corretti. Alcune incongruenza tra i dati in visura e lo stato dei luoghi.
Lotto	Trattasi di lotto con tre subalterni sovrapposti tra loro – Sub. 1 e Sub. 2, Sub 3 nella medesima particella n. 547.
Occupazione	L'immobile oggi è adibito a residenza stagionale da parte degli esecutati, non risulta occupato da terzi
Completezza documentazione ex. Art. 567, c.2	La documentazione in atti risulta completa, verificando la corrispondenza del cespite con quanto riportato sia nell'atto di pignoramento, sia nella relazione ipocatastale ex art. 567 c.p.c.
Irregolarità e Abusi edilizi	Dalla consultazione degli atti di provenienza e quelli archiviati presso l'ufficio tecnico del comune di Santa Croce Camerina, detto subalterno al piano terra edificato nel 1968, fa parte di un edificio condominiale, copertura piana a lastrico solare accessibile, composto da due unità abitative, una al piano terra

	<p>e una al piano primo, per il quale è stata presentata richiesta di condono edilizio in data 02/04/1987 prat. N°4242 dai [REDACTED]</p> <p>Per l'intero fabbricato condominiale è stata rilasciata, dal Comune di Santa Croce Camerina, concessione in sanatoria n°2134 in data 29/09/2007.</p> <p>Lo scrivente, alla luce dei rilievi peritali eseguiti durante il sopralluogo al piano terra, in relazione agli elaborati grafici consultati presso gli uffici competenti, ha avuto riscontro della rispondenza di massima degli ambienti, con l'eccezione del locale wc ubicato nel sottoscala, riportato nell'elaborato grafico della sanatoria ma non nella planimetria catastale, della ubicazione della finestra esistente nella camera da letto matrimoniale riportata sulla planimetria catastale in maniera errata;</p> <p>il suddetto piano è collegato al lastrico solare da una scala esterna all'appartamento e coperta da un torrino scala, quest'ultimo non risulta riportato negli elaborati grafici di sanatoria del 20/12/1989 e probabilmente edificato abusivamente, così come non risulta il locale di mq12,00 realizzato sul lastrico solare.</p> <p>Al fine di accertare l'esistenza del suddetto torrino e del locale, il sottoscritto ha proceduto a fare richiesta alla S.A.S. Società Aerofotogrammetrica Siciliana alla quale non risulta la ripresa aerea della zona interessata dal fabbricato nel 1980.</p> <p>Pertanto, salvo prove inconfutabili, bisognerà procedere alla demolizione degli abusi per ripristinare lo stato legittimo e la regolarità urbanistica come da concessione edilizia in sanatoria rilasciata.</p>
Immobile insanabile	<p>Per rendere urbanisticamente corretto l'immobile bisognerà procedere alla eliminazione degli abusi e a correzioni catastali.</p> <p>Manca la conformità urbanistico - catastale</p>
Titolarità Urbanistica	<p>Richiesta di concessione edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 47/85, per l'intero fabbricato condominiale, presentata in data 02/04/1987 pratica n 4242</p> <p>Concessione edilizia in sanatoria n°2134 rilasciata in data 29/09/2007</p>
Agibilità Abitabilità	<p>L'edificio residenziale composto dai tre subalterni, non ha certificato di agibilità.</p>
Spese di bonifica Smaltimento di cose mobili	
Divisibilità	<p>L'immobile pignorato sub 1, essendo in piena proprietà, non necessita di alcuna divisione.</p>
Valore di Mercato	<p style="text-align: right;">€ 79.332,00</p> <p>Con l'abbattimento del 15% e la detrazione delle spese di regolarizzazione</p> <p style="text-align: right;">€ 64.600,00</p>
Valore di Vendita Forzata	// -

Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)	// -	
Valore Canone di Mercato	il valore è stimato per il sub 1 è : €/mese 300,00	
Vendibilità e motivo	Il locale al sub 1 residenziale è indipendente rispetto ai due subalterni sovrapposti il Sub. 2 e lastrico solare comune sub 3 La vendita dev'essere operata per singolo lotto .	
Vincoli	Non si evincono particolari vincoli, al di fuori di quelli definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione previste per la Zona B3 – Art. 21 delle NTA.	
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata. Esso consiste in un edificio residenziale indipendente realizzato alla fine degli anni '60, sanato e successivamente ristrutturato a nuovo.	
Oneri	Oneri necessari alla demolizione degli abusi per ripristinare lo stato legittimo e la regolarità urbanistica e catastale del lastrico solare sub 3; Oneri per la regolarizzazione della planimetria catastale del piano terra(sub 1)	
APE	L'Attestazione di Prestazione Energetica, dovrà essere redatta da un tecnico abilitato.	
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli		
	<p>-TRASCRIZIONE del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]</p> <p>-ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] el [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]</p>	

-ISCRIZIONE de [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale
[REDACTED]ubblico ufficiale FALCO GIOVANNA Repertorio [REDACTED] del
05/06/2012 [REDACTED]
[REDACTED]

-TRASCRIZIONE del 25/03/2025 - Registro Particolare [REDACTED] Registro
Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

SCHEMA IMMOBILE

LOTTO 1 – Consistente in Sub. 1 e Sub. 3 lastrico solare (comune al sub 2)

Descrizione			• IMMOBILE A CARATTERE RESIDENZIALE – Comune di Santa Croce Camerina -loc. Casuzze – via Peloritani 1 - Foglio 30 - plla 547 sub.1 -pt- ctg A/3 (abitazione di tipo popolare) CL. 2, v.c. 3,5 -R.C.	
Destinazione			Residenziale	Inserire foto prospetto principale (esterno)
Caratteristiche	Acronimo	Superficie M ²	Indice	Superficie Commerciale m ²
Superficie Principale	S1	Mq. 65	****	****
Superficie Balconi	SUB	****	****	****
Superficie Terrazzo	SUT	****	****	****
Superficie Pertinenze	SUP	****	****	****
Superficie Residenziale (SUP)		M ² 65		
Valore di Mercato		€ 79.332,00		
Valore di Stima di Vendita Forzata		€ 00.000,00		



Valore del Canone di
Mercato (se richiesto)

€/mese 300,00

foto degli interni



foto degli interni



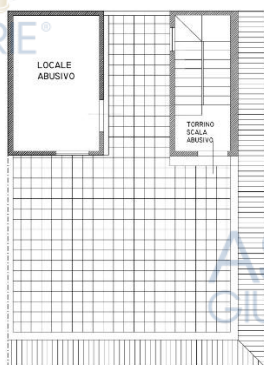
foto degli interni



Inserire miniatura planimetria
dell'immobile - Sanatoria

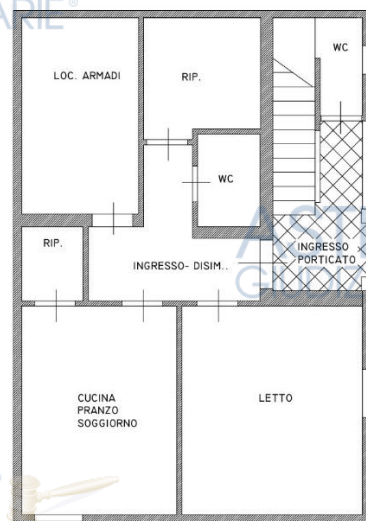


lastrico solare



LASTRICO SOLARE

miniatura planimetria
dell'immobile PT - SUB 1



VIA SILA

VIA PELOREDITANI

foto Google ravvicinata con indicazione
ubicazione dell'immobile

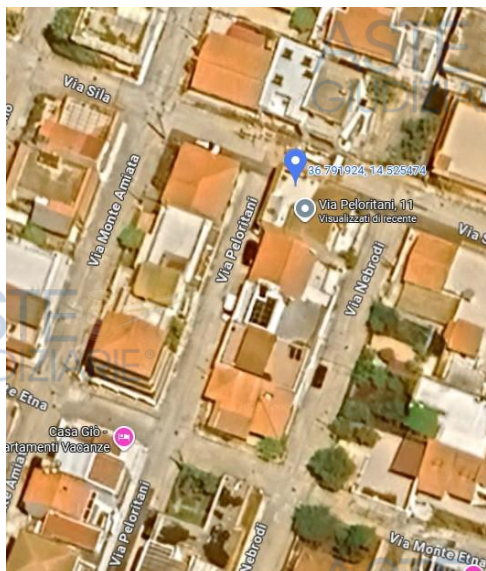
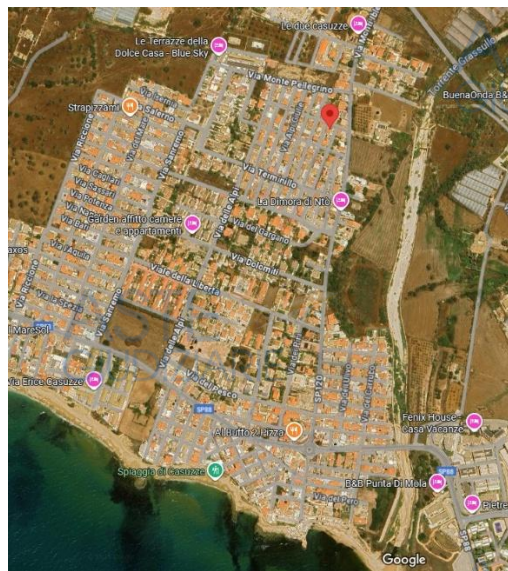


foto Google estesa con
Indicazione ubicazione immobile



ALLEGATO 4 - SCHEDA SINTETICA**LOTTO 2 – Sub. 2**

Esecuzione Immobiliare 27/2025 [REDACTED] [REDACTED]	
Giudice Dott. [REDACTED]	
Custode Giudiziario – [REDACTED]	
Esperto del procedimento – [REDACTED]	
Diritto	Unità residenziale in Santa Croce Camerina, loc. Casuzze, Via Peloritani 1 - proprietà [REDACTED] [REDACTED]
Bene	Foglio 30 - plla 547 sub.2, Via Peloritani 1 p.1., ctg A/3 (abitazione di tipo popolare- piano primo rifinito in ogni parte.
Ubicazione	Comune di Santa Croce Camerina, loc. Casuzze, Via Peloritani 1 Coordinate Geografiche (36.79190 - 14.52551)
Titolarità	Con atto del 24 aprile 1980 – Repertorio n. [REDACTED] rogito dott. Rosario Morello Notaio in Ragusa (RG), [REDACTED] [REDACTED] “(...) fabbricato allo stato rustico (solai, tamponamenti esterni e tramezzature interne, sito in località Finaiti, tra le vie n°33 e n°27, composto da quattro vani ed accessori a piano terra, con sovrastante area libera (...)” [REDACTED] edificavano nel 1980 il piano primo (sub 2).
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità del ventennio, riscontrandone la regolare continuità.
Dati catastali	LOTTO 2 - Foglio 30 - plla 547 sub.2, Via Peloritani 1 p.1., ctg A/3 (abitazione di tipo popolare) CL. 3, v.c. 4,0 -R.C.247,90 : I dati indicati nel pignoramento sono corretti. Alcune incongruenza tra i dati in visura e lo stato dei luoghi.
Lotto	Trattasi di lotto con tre subalterni sovrapposti tra loro – Sub. 1 e Sub. 2, Sub 3 nella medesima particella n. 547.
Occupazione	L'immobile oggi è adibito a residenza stagionale da parte degli esecutati, non risulta occupato da terzi
Completezza documentazione ex. Art. 567, c.2	La documentazione in atti risulta completa, verificando la corrispondenza del cespite con quanto riportato sia nell'atto di pignoramento, sia nella relazione ipocatastale ex art. 567 c.p.c.

Irregolarità e Abusi edilizi	<p>Dalla consultazione degli atti di provenienza e quelli archiviati presso l'ufficio tecnico del comune di Santa Croce Camerina, detto subalterno al piano terra edificato nel 1968, fa parte di un edificio condominiale, copertura piana a lastrico solare accessibile, composto da due unità abitative, una al piano terra e una al piano primo, per il quale è stata presentata richiesta di condono edilizio in data 02/04/1987 prat. N°4242 dai [REDACTED]</p> <p>Per l'intero fabbricato condominiale è stata rilasciata, dal Comune di Santa Croce Camerina, concessione in sanatoria n°2134 in data 29/09/2007.</p> <p>Lo scrivente, alla luce dei rilievi peritali eseguiti durante il sopralluogo al piano terra, in relazione agli elaborati grafici consultati presso gli uffici competenti, ha avuto riscontro della rispondenza di massima degli ambienti, con l'eccezione del locale wc ubicato nel sottoscala, riportato nell'elaborato grafico della sanatoria ma non nella planimetria catastale, della ubicazione della finestra esistente nella camera da letto matrimoniale riportata sulla planimetria catastale in maniera errata;</p> <p>il suddetto piano è collegato al lastrico solare da una scala esterna all'appartamento e coperta da un torrino scala, quest'ultimo non risulta riportato negli elaborati grafici di sanatoria del 20/12/1989 e probabilmente edificato abusivamente, così come non risulta il locale di mq12,00 realizzato sul lastrico solare.</p> <p>Al fine di accertare l'esistenza del suddetto torrino e del locale, il sottoscritto ha proceduto a fare richiesta alla S.A.S. Società Aerofotogrammetrica Siciliana alla quale non risulta la ripresa aerea della zona interessata dal fabbricato nel 1980.</p> <p>Pertanto, salvo prove inconfutabili, bisognerà procedere alla demolizione degli abusi per ripristinare lo stato legittimo e la regolarità urbanistica come da concessione edilizia in sanatoria rilasciata.</p>
Immobile insanabile	<p>Per rendere urbanisticamente corretto l'immobile bisognerà procedere alla eliminazione degli abusi e a correzioni catastali.</p> <p>Manca la conformità urbanistico - catastale</p>
Titolarità Urbanistica	<p>Richiesta di concessione edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 47/85, per l'intero fabbricato condominiale, presentata in data 02/04/1987 pratica n 4242</p> <p>Concessione edilizia in sanatoria n°2134 rilasciata in data 29/09/2007</p>
Agibilità Abitabilità	<p>L'edificio residenziale composto dai tre subalterni, non ha certificato di agibilità.</p>
Spese di bonifica Smaltimento di cose mobili	
Divisibilità	<p>L'immobile pignorato sub 2, essendo in piena proprietà, non necessita di alcuna divisione.</p>
Valore di Mercato	<p style="text-align: right;">€ 82.082,00</p> <p>Con l'abbattimento del 15% e la detrazione delle spese di regolarizzazione</p> <p style="text-align: right;">€ 66.960,00</p>

Valore di Vendita Forzata	// -	
Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)	■	
Valore Canone di Mercato	il valore è stimato per il sub 2 è :	€/mese 300,00
Vendibilità e motivo	Il locale al sub 2 p1° residenziale è indipendente rispetto ai due subalterni sub. 1 pt e lastrico solare comune sub 3 La vendita dev'essere operata per singolo lotto .	
Vincoli	Non si evincono particolari vincoli, al di fuori di quelli definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione previste per la Zona B3 – Art. 21 delle NTA.	
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata. Esso consiste in un edificio residenziale indipendente realizzato alla fine degli anni '60, sanato e successivamente ristrutturato a nuovo.	
Oneri	Oneri necessari alla demolizione degli abusi per ripristinare lo stato legittimo e la regolarità urbanistica e catastale del lastrico solare sub 3; Oneri per la regolarizzazione della planimetria catastale del piano 1°(sub 2)	
APE	L'Attestazione di Prestazione Energetica, dovrà essere redatta da un tecnico abilitato.	
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli		
	-TRASCRIZIONE del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] registro Generale [REDACTED] bblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] ATTO TRA VIVI - [REDACTED] [REDACTED]	


-ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale
[REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertori [REDACTED] del
[REDACTED]

-ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale
[REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] NA Repertorio [REDACTED] del
[REDACTED]

-TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro
Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED]
Repertori [REDACTED] e [REDACTED] AT [REDACTED]
[REDACTED]

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 2 – Consistente in Sub. 2 e Sub. 3 lastrico solare (comune al sub 1)

Descrizione			• IMMOBILE A CARATTERE RESIDENZIALE – Comune di Santa Croce Camerina -loc. Casuzze – via Peloritani 1 - Foglio 30 - plla 547 sub.2- p1- ctg A/3 (abitazione di tipo popolare) CL. 3, v.c. 4,0 - R.C.247,90		
Destinazione			Residenziale		Inserire foto prospetto principale (esterno) 
Caratteristiche	Acronimo	Superficie M ²	Indice	Superficie Commerciale m ²	
Superficie Principale	S1	Mq. 67,50	****	****	
Superficie Balconi	SUB	****	****	****	
Superficie Terrazzo	SUT	****	****	****	
Superficie Pertinenze	SUP	****	****	****	

**Superficie Residenziale
(SUP)**

M² 67,50

Valore di Mercato

€ 82.082,00

**Valore di Stima di Vendita
Forzata**

€ 00.000,00

**Valore del Canone di
Mercato (se richiesto)**

€/mese 300,00

foto degli interni



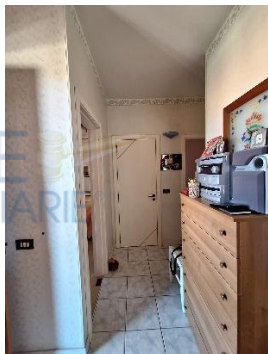
foto degli interni



foto degli interni



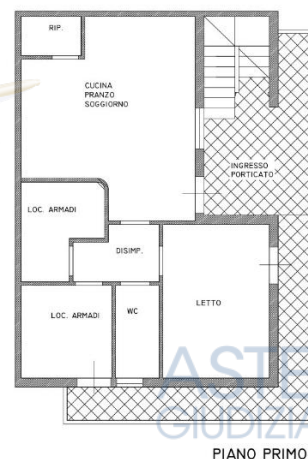
foto degli interni



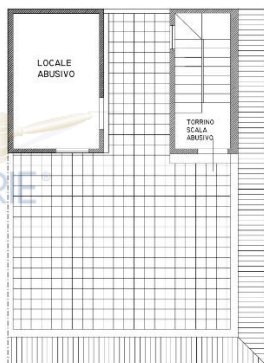
lastrico solare



**miniatura planimetria
dell'immobile P1 - SUB 2**



PIANO PRIMO



LASTRICO SOLARE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Con provvedimento del 10/04/2025 , il sottoscritto arch. [REDACTED] è stato nominato esperto dal G.E. Dot. [REDACTED] e, nella **Esecuzione Immobiliare n. 27/2025** promossa da [REDACTED] [REDACTED], rappresentata e difesa da [REDACTED], contro [REDACTED] C. [REDACTED]

Lo scrivente, in data 23/04/2025, accettando l'incarico trasmetteva telematicamente il verbale di accettazione dell'incarico e al fine di rispondere al mandato conferitogli, espone quanto segue

Accesso ai luoghi

L'Anno Duemila Venticinque, il giorno 30 maggio alle ore 10,00, previo avviso al debitore esecutato a mezzo raccomandata A/R del [REDACTED], il sottoscritto arch. [REDACTED] congiuntamente all'avv. [REDACTED], entrambi nominati nella procedura esecutiva N. 27/2025, si è recato presso l'immobile oggetto di esecuzione, sito in Santa Croce Camerina, C.da Casuzze, Via Peloritani n.1 ad angolo con la via Sila, per eseguire i rilievi peritali.

Al sopralluogo erano presenti :

- [REDACTED]

- [REDACTED]

Alla presenza dei suddetti, sono stati eseguiti rilievi grafici e fotografici, presi appunti in separati fogli al fine di adempiere al mandato del G.E ;

Riservandosi di ritornare sui luoghi per eventuali ed ulteriori verifiche, alle ore 11,18 è stato chiuso il verbale di sopralluogo e sottoscritto dai presenti.

(Cfr. - Verbale di accesso – Certificati di residenza, stato di famiglia)

Immobili oggetto di pignoramento

Come verificato dalla documentazione catastale e in sede di sopralluogo, trattandosi di pluralità di immobili, i beni vengono così suddivisi :

- **LOTTO 1** – Foglio 30 - plla 547 sub.1, Via Peloritani 1 p.t., ctg A/3 (abitazione di tipo popolare)
CL. 2, v.c. 3,5 -R.C. : Euro 180,76 ; – Piano terra di mq 59
- **LOTTO 2** – Foglio 30 - plla 547 sub.2, Via Peloritani 1 p.1, ctg A/3 (abitazione di tipo popolare)
CL. 3, v.c. 4 -R.C. : Euro 247,90 ; – Piano primo di mq 67
- **LASTRICO SOLARE SUB 3 - (bene comune al sub1 e sub 2, valutato nella stima del LOTTO 1 e del LOTTO 2 rispettivamente al 50%)**
Foglio 30 - plla 547 sub.3, Via Peloritani 1 p.2 , ctg F/5 (lastrico solare) ; mq 59

Precisazioni sui LOTTI ai fini della vendita in relazione all'atto di pignoramento

Come si vedrà nel prosieguo della relazione alcuni elementi catastali dovranno essere aggiornati in conformità dello stato attuale dei luoghi .

Per una migliore comprensione della presente relazione, lo scrivente risponderà ai quesiti richiesti nel mandato conferitogli, analizzando ogni singolo subalterno.

- *****
- **LOTTO 1** – Foglio 30 - plla 547 sub.1, Via Peloritani 1 p.t., ctg A/3 (abitazione di tipo popolare)
CL. 2, v.c. 3,5 -R.C. : Euro 180,76 ; – Piano terra di mq 59

Identificazione del cespite, dati catastali e confini di proprietà

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Ragusa, il lotto è riportato al **Foglio 30 – Particella 547 – Sub. 1** categoria A3 (abitazione di tipo popolare) ed ha una consistenza di mq. 59 con rendita catastale di € .

Ubicata a piano terra, oggi consiste in un appartamento, collegato al lastrico solare dalla scala condominiale . Detto cespite confina con proprietà [REDACTED]

[REDACTED] - Via Sila e via Peloritani (Cfr. Estratto di mappa - Visura del Sub 1 - Planimetria catastale Sub.1)

Completezza della documentazione prodotta

La documentazione in atti risulta completa e i dati del cespite corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento. Si precisa, però, che va aggiornata la conformità della planimetria catastale per una errata posizione della finestra della camera da letto.

La procedura di aggiornamento dovrà essere operata da un tecnico abilitato e potrà avere un costo per competenze e spese di circa € 800,00

Proprietà del LOTTO 1 in capo al debitore

Con atto [REDACTED] – Repertori [REDACTED] a rogito dott. [REDACTED] Notaio in Ragusa (RG) [REDACTED] , [REDACTED]

[REDACTED] (...) fabbricato allo stato rustico (solai, tamponamenti esterni e tramezzature interne, sito in località Finaiti, tra le vie n°33 e n°27, composto da quattro vani ed accessori a piano terra, con sovrastante area libera (...)).

(Cfr. Atto di compravendita)

Provenienza del bene

Il superiore immobile è pervenuto ai venditori [REDACTED]
[REDACTED], per averlo edificato nell'anno 1968 sul suolo acquistato con atto del [REDACTED] N° [REDACTED]
[REDACTED] reg.to a Comiso il 4 settembre 1 [REDACTED] fr. Atto di
compravendita)

Iscrizioni o Trascrizioni pregiudizievoli

Dall'ispezione ipotecaria si riporta l'elenco sintetico delle formalità relativo al Catasto fabbricati,
sezione urbana - **Foglio 30 – Particella 547 – Subalterno 1.**

- TRASCRIZIONE del [REDACTED] registro Particolare [REDACTED] registro Generale [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- ISCRIZIONE [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- ISCRIZIONE del [REDACTED] registro Particolare [REDACTED] registro Generale [REDACTED]
[REDACTED] Repertorio [REDACTED] I [REDACTED]
[REDACTED]
- TRASCRIZIONE [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] registro Generale [REDACTED]
[REDACTED] repertori [REDACTED] el [REDACTED]
[REDACTED]

Il LOTTO 1 contrassegnato con **subalterno 1**, risulta essere il piano terra di un fabbricato condominiale, sito in Santa Croce Camerina, C.da Casuzze, Via Peloritani ad angolo con la via Sila, con ingresso dalla via Peloritani 1.

Dalla consultazione degli atti di provenienza e quelli archiviati presso l'ufficio tecnico del comune di Santa Croce Camerina, detto subalterno al piano terra edificato nel 1968, fa parte di un edificio condominiale, copertura piana a lastrico solare accessibile, composto da due unità abitative, una al piano terra e una al piano primo, per il quale è stata presentata richiesta di **condono edilizio in data 02/04/1987 prat. N°4242** [REDACTED]

Per l'intero fabbricato condominiale è stata rilasciata, dal Comune di Santa Croce Camerina, **concessione in sanatoria n°2134 in data 29/09/2007.**

(Cfr. Concessione edilizia in sanatoria).

Lo scrivente, alla luce dei rilievi peritali eseguiti durante il sopralluogo al piano terra, in relazione agli elaborati grafici consultati presso gli uffici competenti, ha avuto riscontro della rispondenza di massima degli ambienti, con l'eccezione del locale wc ubicato nel sottoscala, riportato nell'elaborato grafico della sanatoria ma non nella planimetria catastale, della ubicazione della finestra esistente nella camera da letto matrimoniale riportata sulla planimetria catastale in maniera errata; il suddetto piano è collegato al lastrico solare da una scala esterna all'appartamento e coperta da un torrino scala, quest'ultimo non risulta riportato negli elaborati grafici di sanatoria del 20/12/1989 e probabilmente edificato abusivamente, così come non risulta il locale di mq12,00 realizzato sul lastrico solare.

Al fine di accertare l'esistenza del suddetto torrino e del locale, il sottoscritto ha proceduto a fare richiesta alla S.A.S. Società Aerofotogrammetrica Siciliana alla quale non risulta la ripresa aerea della zona interessata dal fabbricato nel 1980.

Come accennato, il piano terra ha una superficie utile di circa mq. 53,00. Esso consta di un ambiente un ingresso di mq 6,17, cucina-pranzo-soggiorno di mq 12,51, ripostiglio di mq 1,77, locale armadio impropriamente utilizzato come camera da letto di mq 8,90, ripostiglio di mq 5,24 impropriamente utilizzato come camera da letto, bagno di mq 2,24, un piccolo bagno esterno all'abitazione e ricavato

nel sottoscala di mq. 2,00. In buono stato conservativo, l'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e fognario, manca di riscaldamento e climatizzazione, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno così come il sistema di oscuramento costituito da persiane con lamelle mobili, pavimentazioni e rivestimenti bagni e cucina in piastrelle di ceramica.

L'appartamento nel suo insieme si presenta in buono stato di conservazione sia esternamente che internamente e all'interno non sono presenti mobili di scarso valore che richiedono smaltimento complesso.

(Cfr. Planimetria reale e Allegati fotografici sub 1).

Alla luce di quanto descritto si dovrà provvedere :

- alla regolarizzazione catastale e si prevede un importo totale per competenze e spese vive di circa € 800
- alla demolizione per ripristino dello stato dei luoghi del torrino scala e del vano abusivo e si prevede un totale di spesa (demolizione e spese tecniche, escluso oneri fiscali) di circa € 5.500,00 x 50% (quota parte del sub 1) = € 2.250,00

Accertamento di eventuali vincoli

L'edificio di cui fa parte il LOTTO 1 , nel PRG adottato del Comune di Santa Croce Camerina, ricade nella Zona B3 – ART. 33 (Zone edificate nella fascia costiera – B3)

- 1 – Le zone B3 comprendono le aree quasi completamente edificate ed urbanizzate nelle frazioni costiere.
- 2 – Il rilascio della concessione singola è subordinata all'esistenza dei requisiti previsti dall'art. 21 della L.R. 71/78 come modificato dall'art. 39 della L.R. 37/85
- 3 – Con concessione singola, ove ne siano stati riscontrati requisiti previsti dal superiore comma, sul preesistente allineamento stradale e senza piano di lottizzazione sono consentiti interventi di trasformazione, sopraelevazione, demolizione, ricostruzione ed utilizzazione dei lotti interclusi.
- 4 – Densità edilizia fondiaria massima mc/mq 2,5 5 - Tipologie ammesse: edifici in aderenza, a schiera ed isolati

6 – distanza minima fra i fabbricati: distacco pari all'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a m. 10,00

7 – distanza minima fra i confini: distacco pari a metà dell'altezza massima e comunque non inferiore a m. 5,00

8 – numero dei piani fuori terra 2

9 – rapporto di copertura 0,50 21

10 – altezza massima ml. 7,00

11 – Destinazione d'uso: residenze stabili, stagionali, case-vacanze, esercizi di affittacamere, esercizi commerciali, locali di ristoro e di svago, attrezzature per il turismo in genere

. (Cfr. PRG Stralcio Zona B3)

Caratteristiche intrinseche ed elementi utili verificati durante l'accesso

Durante il sopralluogo eseguito alla presenza del Custode giudiziario, è stato possibile verificare la consistenza del LOTTO 1 oggetto di pignoramento. Dai rilievi eseguiti durante il sopralluogo e dagli elementi acquisiti in occasione dell'accesso agli atti, il subalterno 1 consiste in un appartamento al piano terra leggermente rialzato con ingresso dal portico condominiale al civico 1 di via Peloritani.

Dal suddetto portico si accede tramite una scala a rampe rettilinee al lastrico solare (sub3)

(Cfr. Fotografie di riferimento Sub. 1).

Barriere architettoniche e agibilità dei locali

Ai sensi della L.13/89 e ss.mm.ii, non avendo i servizi igienici esistenti requisiti di adattabilità è necessario eseguire interventi che richiedono il rifacimento degli impianti e lo spostamento di pareti a causa della esigua dimensione dei bagni esistenti.

Non essendo possibile realizzare un elevatore, per il collegamento verticale al 1° piano e al lastrico solare, l'unico sistema possibile è quello dell'installazione di un servoscala o montascale.

L'unità residenziale risulta priva del certificato di Abitabilità / agibilità e delle relative certificazioni degli impianti tecnologici .

Attestato di Prestazione Energetica - APE

Trattandosi di un cespite destinato a civile abitazione, ai fini del trasferimento, previa acquisizione della conformità urbanistico – catastale, L'APE - Attestazione di Prestazione Energetica, dovrà essere redatta da un tecnico abilitato per un presunto costo di € 250 + oneri fiscali e cassa

Eventuali accertamenti di natura condominiale

Si tratta, di due appartamenti utilizzati dai proprietari e dai propri familiari.

Eventuali verifiche dei terzi occupanti

Durante l'accesso, unitamente al custode giudiziario, è stato appurato che l'edificio di cui fa parte il cespite contrassegnato al Sub. 1, è utilizzato [REDACTED]

[REDACTED]
Durante l'accesso non si è avuto riscontro di elementi tali da ipotizzare eventuali terzi occupanti.

Eventuali verifiche su provvedimenti di assegnazione al coniuge

Avendo accertato che il cespite è di proprietà [REDACTED] come peraltro riportato agli atti di trasferimento, lo scrivente non ha riscontrato provvedimenti tali da ipotizzare assegnazioni a familiari.

Valore di mercato del LOTTO 1

La stima del cespite pignorato è formulata attraverso il procedimento sintetico, metodo estimativo basato sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi simili caratteristiche

intrinseche ed estrinseche. Le prime riguardano le caratteristiche proprie del cespite, quali l'ubicazione, lo stato conservativo, ecc. Le seconde riguardano i fattori ambientali che interessano la zona nella quale sorge il cespite, quali la vicinanza ad eventuali parchi o zone fieristiche, ecc. Nella dottrina estimativa, il criterio adottato terrà conto, quindi, dei parametri che potranno influenzare positivamente e/o negativamente il valore commerciale dell'immobile.

Previa analisi dei fattori comparativi, il procedimento per confronto diretto suggerisce l'adozione di un parametro tecnico – economico la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore del bene.

Detto parametro è la superficie utile – abitabile/agibile espressa in metri quadrati con il relativo prezzo. La stima del cespite sarà formulata considerando la superficie catastale e/o reale lorda e terrà conto degli adeguamenti ed eventuali correzioni, qualora necessarie alla regolarizzazione del cespite. Trattandosi di un immobile realizzato alla fine degli anni 70 e inizio 80 , l'unità residenziale ha un buono stato conservativo con delle buone rifiniture interne ed esterne. Quanto alle caratteristiche estrinseche, malgrado la sua ubicazione ricada in una zona periferica della località Casuzze, si riconosce la favorevole vicinanza al mare e a località turistiche.

Fatte le opportune premesse e considerazioni, avendo avuto modo di consultare alcune agenzie immobiliari della zona, in un determinato tempo, lo scrivente ritiene di poter definire un prezzo pari ad **€ 1000,00/mq.** Tale valore è peraltro verificato dai valori attuali riportati dall'OMI - Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relativi alle abitazioni di tipo economico, il cui intervallo prevede un valore minimo di circa **€ 930,00** al metro quadro ed un valore massimo di circa **€ 1250,00** al metro quadro.

Per quanto sopra esposto e per quanto rilevato in sede di accesso, si definisce il costo al metro quadrato che, a giudizio di chi scrive, può ammontare a circa **€ 1.100**

Superficie commerciale del Sub. 1 mq 65 x € 1100,00 = € 71.500,00

Quota 50% del lastrico solare (sub 3) mq 28,50 x 25% = mq 7,12 x € 1100 = € 7832,00

A detrarre:

- a- Costi demolizione torrino scala e locale abusivo (escluso oneri fiscali+cassa prof.) € 2.250,00
- b- Spese tecniche regolarizzazione catastale (escluso oneri fiscali+cassa prof.) € 800

c- Redazione A.P.E. (escluso oneri fiscali+ cassa prof.) € 250

Totale a+b+c = € 3.300,00

**Il valore commerciale del LOTTO 1 al Sub. 1, compresa quota lastrico solare è stimato in
€ (71.500+7.832 lastrico solare)= € 79.332,00**

a detrarre le spese di regolarizzazione € 79.332,00 – 3.300,00= € 76.032,00

Abbattimento forfettario del valore venale

Come richiesto nel mandato conferito, al valore commerciale **si applica una riduzione del 15%** del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti.

Valore commerciale del cespite detratto del 15% = € 64.600 arr.

Nuovo valore del LOTTO 1 = € 64.600

Operazioni di vendita

Trattandosi di un cespite adibito a residenza il cui piano terra è indipendente, è consigliabile operare la vendita come lotto singolo.

Quote di pertinenza del debitore

Come appurato negli atti di provenienza del bene, la proprietà del LOTTO 1 risulta [REDAZIONE] proprietaria per ½ , in comunione dei beni.

Riepilogo generale e conclusioni LOTTO 1

Alla luce delle citate premesse e considerazioni sulla natura del cespite pignorato, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, nonché della sua regolarità, nonché conformità urbanistica e catastale. Il cespite contrassegnato al **Foglio 30 – Particella 547 – Sub. 1**

A giudizio dello scrivente, ha un valore commerciale pari ad **€ 79.332,00**
detrando le spese di regolarizzazione il valore stimato è di **€ 76.032,00**

Con l'abbattimento forfettario del valore venale del 15% per vizi occulti sarà di **€ 64.600**

- *****
- **LOTTO 2** – Foglio 30 - plla 547 sub.2, Via Peloritani 1 p.1, ctg A/3 (abitazione di tipo popolare)
CL. 2, v.c. 4,0 -R.C.247,90– Piano primo di mq 67,00

Identificazione del cespite, dati catastali e confini di proprietà

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Ragusa, il lotto è riportato al **Foglio 30 – Particella 547 – Sub. 2.** categoria A3 (abitazione di tipo popolare) ed ha una consistenza di mq. 67,00 con rendita catastale di € 247,90.

Ubicata a piano primo, oggi consiste in un appartamento, collegato al lastrico solare dalla scala condominiale . Detto cespite confina con proprietà [REDACTED]

[REDACTED] Via Sila e via Peloritani (Cfr. Estratto di mappa - Visura del Sub 2 - Planimetria catastale Sub.2)

Completezza della documentazione prodotta

La documentazione in atti risulta completa e i dati del cespite corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento. Si precisa, però, che va aggiornata la conformità della planimetria catastale per una errata posizione della finestra della camera da letto.

La procedura di aggiornamento dovrà essere operata da un tecnico abilitato e potrà avere un costo per competenze e spese di circa €.800

Proprietà del LOTTO 2 in capo al debitore

Con atto de [REDACTED] [REDACTED] – Repertorio [REDACTED] rogito dott. [REDACTED] Notaio in Ragusa (RG), [REDACTED], vendevano [REDACTED]

[REDACTED] (...) fabbricato allo stato rustico (solai, tamponamenti esterni e tramezzature interne, sito in località Finaiti, tra le vie n°33 e n°27, composto da quattro vani ed accessori a piano terra, con sovrastante area libera (...)). Successivamente all'acquisto, nel 198 [REDACTED] realizzavano il piano primo e lastrico solare (Cfr. Atto di compravendita)

Provenienza del bene

Il superiore immobile è pervenuto ai venditori [REDACTED]
, per averlo edificato nell'anno 1968 sul suolo acquistato con atto del 30 agosto 1964 Not. [REDACTED]
[REDACTED] a Croce Camerina, reg.to a Comiso il 4 settembre [REDACTED] (Cfr. Atto di
compravendita)

Iscrizioni o Trascrizioni pregiudizievoli

Dall'ispezione ipotecaria si riporta l'elenco sintetico delle formalità relativo al Catasto fabbricati,
sezione urbana - **Foglio 30 – Particella 547 – Subalterno 2.**

- TRASCRIZIONE del [REDACTED] registro Particolare [REDACTED] registro Generale [REDACTED]
[REDACTED] Repertorio [REDACTED]
[REDACTED]
- ISCRIZIONE [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- ISCRIZIONE de [REDACTED] registro Particolare [REDACTED] registro Generale [REDACTED] blico
ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]
- TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] registro Generale [REDACTED]
[REDACTED] repertori [REDACTED] 03/02/2025 ATTO
[REDACTED]

Regolarità edilizia e conformità urbanistica

Il LOTTO 2 contrassegnato con **subalterno 2**, risulta essere il piano primo di un fabbricato condominiale, sito in Santa Croce Camerina, C.da Casuzze, Via Peloritani ad angolo con la via Sila, con ingresso dalla via Peloritani 1.

Dalla consultazione degli atti di provenienza e quelli archiviati presso l'ufficio tecnico del comune di Santa Croce Camerina, detto subalterno al piano terra edificato nel 1968, fa parte di un edificio condominiale, copertura piana a lastrico solare accessibile, composto da due unità abitative, una al piano terra e una al piano primo, per il quale è stata presentata richiesta di **condono edilizio in data**

02/04/1987 prat. N°4242 [REDACTED]

Per l'intero fabbricato condominiale è stata rilasciata, dal Comune di Santa Croce Camerina, **concessione in sanatoria n°2134 in data 29/09/2007.**

(Cfr. Concessione edilizia in sanatoria)

Lo scrivente, alla luce dei rilievi peritali eseguiti durante il sopralluogo al piano terra, in relazione agli elaborati grafici consultati presso gli uffici competenti, ha avuto riscontro della rispondenza di massima degli ambienti;

il suddetto piano è collegato al lastrico solare da una scala esterna all'appartamento e coperta da un torrino scala, quest'ultimo non risulta riportato negli elaborati grafici di sanatoria del 20/12/1989 e probabilmente edificato abusivamente, così come non risulta il locale di mq12,00 realizzato sul lastrico solare.

Al fine di accertare l'esistenza del suddetto torrino e del locale, il sottoscritto ha proceduto a fare richiesta alla S.A.S. Società Aerofotogrammetrica Siciliana alla quale non risulta la ripresa aerea della zona interessata dal fabbricato nel 1980.

Il piano primo ha una superficie utile di circa mq. 53,00. Esso consta di un ambiente un ingresso-soggiorno-cucina -pranzo di mq 21,30, ripostiglio di mq 1,72, locale armadio mq 4,93, disimpegno di mq 3,16, bagno di mq 2,95, un locale armadio impropriamente utilizzato come camera da letto di mq 6,13, una camera da letto di mq 11,91, all'esterno è dotato di un balcone di mq 10,12 e un porticato comune di mq 10,36, quest'ultimo da separare rispetto al balcone modificando la

planimetria catastale. In buono stato conservativo, l'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e fognario, manca di riscaldamento e climatizzazione, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno così come il sistema di oscuramento costituito da persiane con lamelle mobili, pavimentazioni e rivestimenti bagni e cucina in piastrelle di ceramica.

L'appartamento nel suo insieme si presenta in buono stato di conservazione sia esternamente che internamente e all'interno non sono presenti mobili di scarso valore che richiedono smaltimento complesso.

(Cfr. Planimetria reale e Allegati fotografici sub2).

Alla luce di quanto descritto si dovrà provvedere :

- alla regolarizzazione catastale per stralciare la parte comune del porticato dal balcone e si prevede un importo totale per competenze e spese vive di circa € 800,00
- alla demolizione per ripristino dello stato dei luoghi del torrino scala e del vano abusivo e si prevede un totale di spesa (demolizione e spese tecniche, escluso oneri fiscali) di circa € 5.500,00 x 50% (quota parte del sub 2) = € 2.250,00

Accertamento di eventuali vincoli

L'edificio di cui fa parte il LOTTO 2 , nel PRG adottato del Comune di Santa Croce Camerina, ricade nella Zona B3 – ART. 33 (Zone edificate nella fascia costiera – B3)

- 1 – Le zone B3 comprendono le aree quasi completamente edificate ed urbanizzate nelle frazioni costiere.
- 2 – Il rilascio della concessione singola è subordinata all'esistenza dei requisiti previsti dall'art. 21 della L.R. 71/78 come modificato dall'art. 39 della L.R. 37/85
- 3 – Con concessione singola, ove ne siano stati riscontrati requisiti previsti dal superiore comma, sul preesistente allineamento stradale e senza piano di lottizzazione sono consentiti interventi di trasformazione, sopraelevazione, demolizione, ricostruzione ed utilizzazione dei lotti interclusi.
- 4 – Densità edilizia fondiaria massima mc/mq 2,5 5 - Tipologie ammesse: edifici in aderenza, a schiera ed isolati

6 – distanza minima fra i fabbricati: distacco pari all'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a m. 10,00

7 – distanza minima fra i confini: distacco pari a metà dell'altezza massima e comunque non inferiore a m. 5,00

8 – numero dei piani fuori terra 2

9 – rapporto di copertura 0,50 21

10 – altezza massima ml. 7,00

11 – Destinazione d'uso: residenze stabili, stagionali, case-vacanze, esercizi di affittacamere, esercizi commerciali, locali di ristoro e di svago, attrezzature per il turismo in genere

. (Cfr. PRG Stralcio Zona B3)

Caratteristiche intrinseche ed elementi utili verificati durante l'accesso

Durante il sopralluogo eseguito alla presenza del Custode giudiziario, è stato possibile verificare la consistenza del LOTTO 2 oggetto di pignoramento. Dai rilievi eseguiti durante il sopralluogo e dagli elementi acquisiti in occasione dell'accesso agli atti, il subalterno 2 consiste in un appartamento al piano primo con ingresso dal portico condominiale al civico 1 di via Peloritani.

Dal suddetto portico si accede tramite una scala a rampe rettilinee al lastrico solare (sub3)

(Cfr. Fotografie di riferimento Sub. 2).

Barriere architettoniche e agibilità dei locali

Ai sensi della L.13/89 e ss.mm.ii, non avendo i servizi igienici esistenti requisiti di adattabilità è necessario eseguire interventi che richiedono il rifacimento degli impianti e lo spostamento di pareti a causa della esigua dimensione dei bagni esistenti.

Non essendo possibile realizzare un elevatore, per il collegamento verticale dal piano terra al suddetto piano e al lastrico solare, l'unico sistema possibile è quello dell'installazione di un servoscala o montascale.

L'unità residenziale risulta priva del certificato di Abitabilità / agibilità e delle relative certificazioni degli impianti tecnologici.

Attestato di Prestazione Energetica - APE

Trattandosi di un cespite destinato a civile abitazione, ai fini del trasferimento, previa acquisizione della conformità urbanistico – catastale, L'APE - Attestazione di Prestazione Energetica, dovrà essere redatta da un tecnico abilitato per un presunto costo di € 250 + oneri fiscali e cassa

Eventuali accertamenti di natura condominiale

Si tratta, di due appartamenti utilizzati dai proprietari e dai propri familiari.

Eventuali verifiche dei terzi occupanti

Durante l'accesso, unitamente al custode giudiziario, non si è avuto riscontro di elementi tali da ipotizzare eventuali terzi occupanti.

Eventuali verifiche su provvedimenti di assegnazione al coniuge

Avendo accertato che il cespite è di proprietà [REDACTED] peraltro riportato agli atti di trasferimento, lo scrivente non ha riscontrato provvedimenti tali da ipotizzare assegnazioni a familiari.

Valore di mercato del LOTTO 2

La stima del cespite pignorato è formulata attraverso il procedimento sintetico, metodo estimativo basato sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Le prime riguardano le caratteristiche proprie del cespite, quali l'ubicazione, lo stato conservativo, ecc. Le seconde riguardano i fattori ambientali che interessano la zona nella quale sorge il cespite, quali la vicinanza ad eventuali parchi o zone fieristiche, ecc. Nella dottrina estimativa, il criterio adottato terrà conto, quindi, dei parametri che potranno influenzare positivamente e/o negativamente il valore commerciale dell'immobile.

Previa analisi dei fattori comparativi, il procedimento per confronto diretto suggerisce l'adozione di un parametro tecnico – economico la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore del bene.

Detto parametro è la superficie utile – abitabile/agibile espressa in metri quadrati con il relativo prezzo. La stima del cespite sarà formulata considerando la superficie catastale e/o reale lorda e terrà conto degli adeguamenti ed eventuali correzioni, qualora necessarie alla regolarizzazione del cespite. Trattandosi di un immobile realizzato nel 1980, l'unità residenziale ha un buono stato conservativo con delle buone rifiniture interne ed esterne. Quanto alle caratteristiche estrinseche, malgrado la sua ubicazione ricada in una zona periferica della località Casuzze, si riconosce la favorevole vicinanza al mare e a località turistiche.

Fatte le opportune premesse e considerazioni, avendo avuto modo di consultare alcune agenzie immobiliari della zona, in un determinato tempo, lo scrivente ritiene di poter definire un prezzo pari ad **€ 1000,00/mq.** Tale valore è peraltro verificato dai valori attuali riportati dall'OMI - Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relativi alle abitazioni di tipo economico, il cui intervallo prevede un valore minimo di circa **€ 930,00** al metro quadro ed un valore massimo di circa **€ 1250,00** al metro quadro.

Per quanto sopra esposto e per quanto rilevato in sede di accesso, si definisce il costo al metro quadrato che, a giudizio di chi scrive, può ammontare a circa **€ 1.100**

Superficie commerciale del Sub. 2 mq 67,50 x € 1100,00 = € 74.250,00

Quota 50% del lastrico solare (sub 3) mq 28,50 x 25% = mq 7,12 x € 1100 = € 7832,00

A detrarre:

- d- Costi demolizione torrino scala e locale abusivo (escluso oneri fiscali+cassa prof.) € 2.250,00
- e- Spese tecniche regolarizzazione catastale (escluso oneri fiscali+cassa prof.) € 800,00
- f- Redazione A.P.E. (escluso oneri fiscali+ cassa prof.) € 250

Totale d+e+f = € 3.300,00

Il valore commerciale del LOTTO 2 al Sub.2, compresa quota lastrico solare, è stimato in

€ (74.250+7.832 lastrico solare) = **€ 82.082,00**

A detrarre le spese di regolarizzazione € 82.082,00-3.300,00 = **€ 78.782,00**

Abbattimento forfettario del valore venale

Come richiesto nel mandato conferito, al valore commerciale **si applica una riduzione del 15%** del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti.

Valore commerciale del cespite detratto del 15% = € 66.960 arr.

Nuovo valore del LOTTO 2 = € 66.960,00

Operazioni di vendita

Trattandosi di un cespite adibito a residenza il cui piano terra è indipendente , è consigliabile operare la vendita come lotto singolo.

Quote di pertinenza del debitore

Come appurato negli atti di provenienza del bene, la proprietà del LOTTO 2 risulta intestata [REDACTED]
[REDACTED] in comunione dei beni.

Riepilogo generale e conclusioni LOTTO 2

Alla luce delle citate premesse e considerazioni sulla natura del cespite pignorato, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, nonché della sua regolarità, nonché conformità urbanistica e catastale. Il cespite contrassegnato al **Foglio 30 – Particella 547 – Sub. 2**

A giudizio dello scrivente, ha un valore commerciale pari ad **€ 82.082,00**

Detraendo le spese di regolarizzazione il valore stimato è di **€ 78.782,00**

Con l'abbattimento forfettario del valore venale del 15% per vizi occulti sarà di **€ 66.960,00**

Conclusioni

Orbene, avendo appurato che il fabbricato è ben rifinito in ogni parte, si può concludere che il valore commerciale stimato separatamente del LOTTO 1 e del LOTTO 2 è stato formulato in forza alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile nella sua completezza, così come si presenta allo stato attuale.

Il sottoscritto, infine, fa presente che il giudizio di stima è dato in funzione delle oscillazioni del mercato immobiliare, in relazione al periodo storico in cui è formulata la stima e, pertanto, può risentire di variazioni talvolta sostanziali. Si precisa che, con Sentenza n. 21569/2016, i valori OMI costituiscono solo uno *“(...) strumento di ausilio ed indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa (...)”* e come tali idonei a *“condurre indicazioni di valori di larga massima”* (Cassazione Sez. 6 – 5, Ordinanza n. 257070 del 21.12.2015).

Per quanto sopra esposto, lo scrivente CTU, avendo adempiuto al mandato conferitogli, resta disponibile per qualsivoglia chiarimento in merito alla presente relazione.

Vittoria, li 12/09/2025

II CTU

arch. [REDACTED]

