



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI RAGUSA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare

n. 346/2024 R.G. Es.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedimento n. R.G. 346/2024 – Registro: Esecuzioni

Oggetto Espropriazione Immobiliare (Cartabia)

Giudice Di Cataldo Carlo

Custode Avv. Mauro Guglielmino

Ubicazione Vittoria - via Livorno n. 11

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Parti legali

Parte Attrice #####

Debitore #####

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contenuto

1. Scheda Sintetica dell'immobile;
2. Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio;
3. Verballi di sopralluogo;
4. Planimetrie del fabbricato;
5. Documentazione fotografica;
6. Titolo di proprietà;
7. Visura catastali e planimetrie catastali;
8. Visura ipocatastale;
9. Copia progetto rilasciato dal comune e titoli;
10. Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile e di Stato di famiglia del debitore esecutato residente;
11. Indice quotazioni immobiliari OMI "geopoi";

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ragusa, li 01 Ottobre 2025

Il C.T.U.

Arch. Claudio Nobile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SCHEDA SINTETICA – IMMOBILE 1 (LOTTO 1)

Esec. 346/2024 contro: ##### ##### C.F.: ##### C.F.: ##### (debitore non datore di ipoteca e non esecutato)				
Giudice: Dott. CARLO DI CATALDO Custode Giudiziario: Dott. MAURO GUGLIELMINO Esperto del Procedimento: Arch. CLAUDIO NOBILE				
Diritto	Piena proprietà per la quota di 1/1 di #####			
Bene	Fabbricato con accesso da via Livorno n.11 composto da 4,5 vani, con superficie catastale totale pari a 74 metri quadrati, e totale escluse aree scoperte 64 metri quadrati.			
Ubicazione	Comune di VITTORIA, Via Livorno n. 11 piano 1 Coord. Geografiche: Lat. 36.8928 N, Lon. 14.43164 E			
Titolarità	Piena proprietà, per la quota di 1/1, ##### pervenuto per atto di compravendita del giorno 12/11/2012, a rogito Notaio Dott. #####, in #####, registrato a Ragusa al Registro Generale n. 17067 e Registro Particolare n.12082 del 14/11/2012.			
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui gli atti dopo il ventennio sono: 1) del 12/11/2012, a rogito Notaio Dott. #####, trascritto il 14/11/2012 a Ragusa ai nn. 17067/12082; 2) del 13/12/2007, a rogito Notaio Dott. #####, trascritto il 10/01/2008 a Ragusa ai nn. 747/478. 3) del 10/05/2000, a rogito Notaio Dott. #####, trascritto il 31/05/2000 a Ragusa ai nn. 8340/6729.			
Dati Catastali	Appartamento per civile abitazione ubicato al piano 1° di uno stabile condominiale con ingresso in via Livorno n.11 (angolo via Napoli e via Palermo) - Scoglitti, frazione del Comune di Vittoria. Identificato al NCEU – Comune di Vittoria, al Foglio 193, Particella 857, Sub. 10, cat. A/4, z.c.1, cl. 4, vani 4,5 , piano 1, R.C. € 167,33, 74 mq;			
Lotti	LOTTO UNICO			
Occupazione	Risulta Abitato			
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta			
Irregolarità e Abusi	Dalla documentazione e dai sopralluoghi, SONO state rilevate irregolarità edilizie. L'appartamento è conforme rispetto alla Concessione Edilizia citata, a meno delle seguenti lievi difformità: - Realizzazione di servizio igienico annesso alla veranda coperta. - La parete divisoria a confine nella veranda coperta non è posizionata sul confine di proprietà; Pertanto, la regolarizzazione dell'immobile da poter attuare consiste dell'eliminazione di tale difformità mediante la riduzione in pristino per riportare l'immobile allo stato legittimo.			
Immobile insanabile	-----			
Titolarità Urbanistica	Dalla ricerca presso gli uffici competenti risulta presente la documentazione urbanistica; si tratta di una unità immobiliare legittimata dalla Concessione Edilizia n. 413 del 20/07/2006 e successiva Concessione Edilizia in variante n.104/2010 del 18/6/2010 rilasciate dal Comune di Vittoria.			
Agibilità/Abitabilità	L'immobile è in possesso di regolare l'Agibilità/Abitabilità rilasciata in data 09/11/2012 dal Comune di Vittoria.			
Spese di bonifica / smaltimento cose mobili	Non risultano spese di questa tipologia.			
Divisibilità	Trattasi di immobile pignorato in quota 1/1			
Valore di Mercato	€ 123.800,00			
Valore di Vendita Forzata	€ 105.000,00			
Valore del Canone di Mercato	€/mese 450,00			
Vendibilità e motivo	Si ritiene che la vendibilità sia ottima. Si tratta infatti in un appartamento in buono stato di conservazione, luminoso e di superficie facilmente commerciabile, con ampia veranda esterna ed è sito nella zona centrale in prossimità del porto della località balneare di Scoglitti, frazione del Comune di Vittoria.			
Vincoli	Nessun tipo di vincolo			
Edilizia agevolata	L'immobile non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.			
Oneri	Nessun tipo di onere			
APE/CDU	Redazione dell'APE: €..... Redazione del Libretto di impianto: €..... Acquisizione del CDU: €.....			
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni <table border="1"> <tr> <td>ISCRIZIONE del 14/11/2012 - Registro Particolare 2419 Registro Generale 17068 Pubblico Ufficiale ##### Repertorio 48702/18251 del 12/11/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. A favore di #####</td> <td>ISCRIZIONE del 20/04/2018 - Registro Particolare 883 Registro Generale 6135 Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 11922/6818 del 18/04/2018 IPOTECA COND.AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE derivante da RUOLO. A favore di #####</td> <td>ISCRIZIONE del 14/01/2020 - Registro Particolare 58 Registro Generale 529 Pubblico Ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 1020/2019 del 13/01/2020 IPOTECA COND.AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE derivante da RUOLO. A favore di ##### Contro #####</td> </tr> </table>	ISCRIZIONE del 14/11/2012 - Registro Particolare 2419 Registro Generale 17068 Pubblico Ufficiale ##### Repertorio 48702/18251 del 12/11/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. A favore di #####	ISCRIZIONE del 20/04/2018 - Registro Particolare 883 Registro Generale 6135 Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 11922/6818 del 18/04/2018 IPOTECA COND.AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE derivante da RUOLO. A favore di #####	ISCRIZIONE del 14/01/2020 - Registro Particolare 58 Registro Generale 529 Pubblico Ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 1020/2019 del 13/01/2020 IPOTECA COND.AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE derivante da RUOLO. A favore di ##### Contro #####
ISCRIZIONE del 14/11/2012 - Registro Particolare 2419 Registro Generale 17068 Pubblico Ufficiale ##### Repertorio 48702/18251 del 12/11/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. A favore di #####	ISCRIZIONE del 20/04/2018 - Registro Particolare 883 Registro Generale 6135 Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 11922/6818 del 18/04/2018 IPOTECA COND.AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE derivante da RUOLO. A favore di #####	ISCRIZIONE del 14/01/2020 - Registro Particolare 58 Registro Generale 529 Pubblico Ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 1020/2019 del 13/01/2020 IPOTECA COND.AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE derivante da RUOLO. A favore di ##### Contro #####		

	Contro ##### Per complessiva somma di € 160.000,00 (capitale di € 80.000,00)	Contro ##### Per complessiva somma di € 60.446,62 (capitale di € 30.223,31)	Per complessiva somma di € 786.873,41 (capitale di € 393.436,71)
	Trascrizioni		
	Verbale di pignoramento TRASCRIZIONE del 06/02/2025 – Registro Particolare 1476 Registro Generale 2071 Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3418 del 16/01/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A favore di ##### Contro #####		

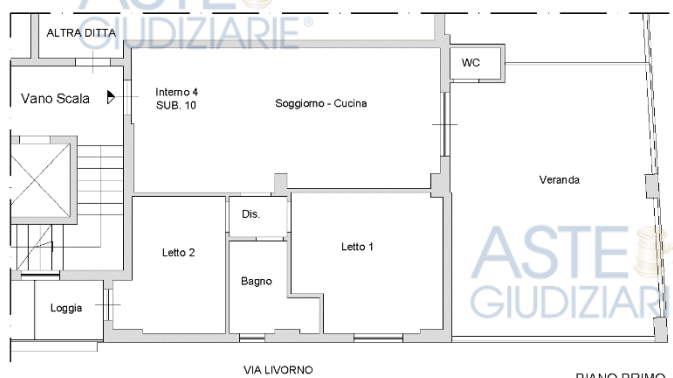


SCHEDA IMMOBILE 1 - Lotto unico 1

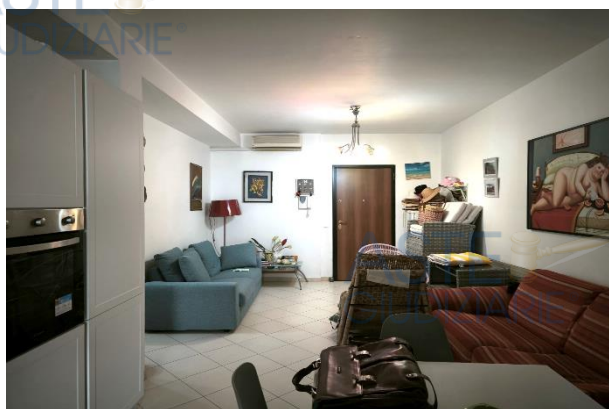
Descrizione		Comune di VITTORIA, Fabbricato con accesso da Via Livorno n. 9/D da 4,5 vani, con superficie catastale pari a 74 metri quadrati. In catasto: 1) NCEU – Comune di Vittoria, al Foglio 193, Particella 857, Sub. 10, cat. A/4, z.c.1, cl. 4, vani 4,5 , piano 1, R.C. € 167,33, 74 mq;		
Destinazione		Abitazione		
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	indice	Sup. Com. (m²)
Superficie Abitazione	S1	67,30	1,00	67,30
Superficie Loggia	SUL	2,80	0,30	0,84
Superficie Veranda	SUV	40,25	0,30	12,07
Totale Sup. commerciale	(SUC)			80,21
Superficie Commerciale arrot.		m² 80,00		
Valore di Mercato		€ 123.800,00		
Valore di Vendita Forzata		€ 105.000,00		
Valore del Canone di Mercato		€/mese 450,00		



Foto satellitare tratta da Google Maps



Miniatura planimetria dell'appartamento



Soggiorno - Cucina



Soggiorno - Cucina



Letto 1



Bagno



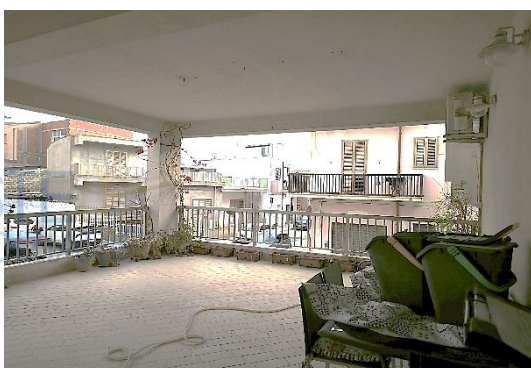
Letto 2



Disimpegno



Veranda



Veranda



Loggia



WC annesso alla veranda

- 1) Il tutto ha una superficie commerciale complessiva di **80 mq.** Il fabbricato ricade nel Comune di Vittoria ed è classificato nelle norme tecniche di attuazione del PRG vigente del 16/10/2003 (Tav. 5/S) con **"Zona BS1"** Zona residenziale comprendente il nucleo urbano della frazione di Scoglitti (art. 24 delle N.T.A.).



Elementi utili per le operazioni di vendita

L'unità immobiliare sita in Scoglitti, frazione di Vittoria (RG) in via Livorno n. 11 da 4,5 vani, con superficie catastale pari a 74 metri quadrati. In catasto:

1) NCEU – Comune di Vittoria, al Foglio 193, Particella 857, Sub. 10, cat. A/4, z.c.1, cl. 4, vani 4,5 , piano 1,

R.C. € 167,33, 74 mq;

Il fabbricato ricade nel territorio del Comune di Vittoria ed è classificato nelle norme tecniche di attuazione del PRG vigente del 16/10/2003 (Tav. 5/S) con **“Zona BS1”** Zona residenziale comprendente il nucleo urbano della frazione di Scoglitti (art. 24 delle N.T.A.).

L'unità immobiliare presenta delle lievi difformità, la regolarizzazione da poter attuare consiste dell'eliminazione di tale difformità mediante la riduzione in pristino per riportare l'immobile allo stato legittimo e successiva regolarizzazione catastale.

Oggetto: Procedura Esecutiva n. 346/2024 Ruolo Generale delle Esecuzioni Immobiliari. Promossa da #####, rappresentato e difeso dall'Avv. ##### contro ##### e #####.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice Esec. Dott. CARLO DI CATALDO

PREMESSO

- Che, il giorno 23 del mese di FEBBRAIO dell'anno 2025 il sottoscritto **Arch. Claudio Nobile**, iscritto al n. 501 dell'Albo Professionale degli Architetti P.P.C della Provincia di Ragusa, con studio tecnico in Ragusa via Ponchielli 7, è stato nominato, dalla G.E. Dott. Carlo Di Cataldo Consulente Tecnico d'Ufficio della causa di cui in oggetto.

- Che, il giorno 27/02/2025 il sottoscritto, a norma dell'art. 569, comma 1 c.p.c prestava giuramento promissorio di rito e accettava, conformemente al disposto modello telematico, l'incarico di esperto stimatore ricevuto dalla **S.V.ILL.MA Dott. Carlo Di Cataldo**.

- che, il sottoscritto e l'Avv. Mauro Guglielmino, nominato custode giudiziario dei beni pignorati, avvisava le parti, con lettera raccomandata con prova di consegna spedite rispettivamente il 07/03/2025 e il 10/03/2025, che giorno 14 Marzo 2025 sarebbero iniziate le operazioni peritali, regolarmente iniziate alle ore 15:30, presso l'immobile sito in Scoglitti, via Livorno n. 11.

- che, dopo aver esaminato gli atti, avendo studiato la documentazione contenuta nel fascicolo processuale (tra cui l'atto di pignoramento, la documentazione ipocatastale e la relazione notarile sostitutiva) previa estrapolazione della documentazione essenziale, è stata avviata una progressiva indagine conoscitiva per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG



acquisire tutti quegli ulteriori elementi necessari per l'assolvimento del mandato;

effettuate le opportune ricerche, svolte le necessarie pratiche ed effettuati i rilievi

metrici e fotografici dell'immobile oggetto di pignoramento, presentata la richiesta di

accesso agli atti in data 01/04/2025 e acquisita tutta la documentazione urbanistica

indispensabile per l'elaborazione della stima richiesta, il sottoscritto è in grado di

presentare la propria relazione.

- che, l'immobile pignorato è:

Proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare facente parte di uno stabile condominiale

sito a Scoglitti, frazione di Vittoria, in via Livorno n. 11.

(Coordinate Geografiche: Lat. 36.8928 N, Lon. 14.43164 E)

Identificato al NCEU – Comune di Vittoria, al Foglio 193, Particella 857, Sub. 10, Cat.

A/4, z.c.1, cl. 4, vani 4,5 , piano 1, R.C. € 167,33, 74 mq;

Intestazione catastale: #####, nato a ##### (##) il ##/##/#### C.F.:

#####

Si fa presente che, al momento del sopralluogo si è constatato che il numero civico

della residenza (n. 9/D) è variato con quello presente nel portone di ingresso del

vano scala con il civico numero 11.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.

BENI PIGNORATI OGGETTI DELL'INCARICO. *(risposta ai quesiti del G.E.)*

A) Il Custode, Avv. Mauro Guglielmino, in accordo con il sottoscritto ha provveduto a

comunicare con lettere a mezzo di posta Raccomandata e avviso di ricevimento a

tutte le parti in causa la nomina e la data delle operazioni peritali;

B-a Verifica della completezza/idoneità dei documenti in atti.

B-b la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in

relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari.

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



- Il sottoscritto ha provveduto a verificare quanto richiesto nel quesito, ha potuto

accertare la completezza e idoneità dei documenti in atti, la corretta individuazione

del bene in relazione ai dati catastali, il certificato notarile attestante le risultanze

delle visure e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del

pignoramento, non vi sono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento; la

documentazione prodotta risulta esaustiva e corretta.

B-c Dati catastali e corrispondenza.

- Il sottoscritto ha provveduto a verificare la correttezza dei dati catastali indicati

nell'atto di pignoramento. La planimetria catastale dell'immobile (Foglio 193 P.IIa

857 Subalterno 10) è stata acquisita e si allega alla presente.

Si fa presente che, in fase di sopralluogo si è constatato che il numero civico indicato

nella visura catastale (snc) è variato con quello presente nel portone di ingresso del

vano scala con il civico numero 11.

Tutto ciò come esattamente e meglio descritto nella relazione notarile depositata
agli atti.

B-d Note di trascrizione e titoli di trasferimento.

-Sul cespite oggetto di pignoramento gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 31/05/2000 - Registro Particolare 6729 Registro Generale

8340 - Pubblico Ufficiale ##### Repertorio 35726 del 10/05/2000 -

ATTO DI PERMUTA CONDIZIONATA.

2. TRASCRIZIONE del 10/01/2008 – Registro Particolare 478 Registro Generale

747 Pubblico Ufficiale ##### Repertorio 64124/14831 del 13/12/2007

ATTO TRA VIVI – TRANSAZIONE.

3. TRASCRIZIONE del 14/11/2012 – Registro Particolare 12082 Registro

Generale 17067 Pubblico Ufficiale ##### Repertorio 48701/18250

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

21/07/2009



4. ISCRIZIONE del 14/11/2012 - Registro Particolare 2419 Registro Generale

17068 Pubblico Ufficiale ##### Repertorio 48702/18251 del

12/11/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA

DI MUTUO FONDIARIO.

A favore di ##### con sede in Torino (TO) - C.F.: ##### e

contro ##### nato a ##### (##) - C.F.: ##### e debitore

non datore di ipoteca e non esecutato risulta indicato ##### nato a

(##) il ##/##/####.

5. ISCRIZIONE del 20/04/2018 - Registro Particolare 883 Registro Generale

6135 Pubblico Ufficiale ##### Repertorio 11922/6818 del

18/04/2018 IPOTECA COND.AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE derivante da

RUOLO.

A favore di ##### con sede in Roma (RM) - C.F.: ##### e

contro ##### nato a ##### (##) - C.F.: #####.

6. ISCRIZIONE del 14/01/2020 - Registro Particolare 58 Registro Generale 529

Pubblico Ufficiale ##### Repertorio 1020/2019 del 13/01/2020

IPOTECA COND.AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE derivante da RUOLO.

A favore di ##### con sede in Ragusa (RG) - C.F.: ##### e

contro ##### nato a ##### (##) - C.F.: #####.

7. TRASCRIZIONE del 06/02/2025 – Registro Particolare 1476 Registro Generale

2071 Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3418 del

16/01/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI.

A favore di ##### con sede in ##### (##) - C.F.: ##### e



contro ##### nato a ##### (##) - C.F.: #####.

B-e Il bene come specificato nel titolo di proprietà, risulta acquistato dal debitore nella quota di 1/1.

B-f - Titolo di proprietà e provenienza ultraventennale

L'immobile oggetto della seguente CTU è così composto:

a) Fabbricato sito in Scoglitti, frazione del Comune di Vittoria, via Livorno n. 11

composto da:

- Abitazione in catasto di Vittoria al Foglio 193, Particella 857, Sub. 10, Cat. A/4, z.c.1,

cl. 4, vani 4,5 , piano 1, R.C. € 167,33, 74 mq;

Di proprietà di ##### nato a ##### (##) il ##/##/####, codice fiscale

per l'intera quota di proprietà di 1/1.

A cui è pervenuto, con atto di compravendita a rogito del notaio Dott. #####,

notaio in ##### del 12 novembre 2012, Repertorio 48701/ 18250 trascritto

presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare

in data 14/11/2012 - Registro Generale 17067, Registro Particolare 12082 di

formalità dalla società ##### con sede in Vittoria (RG) - C.F.: #####.

Alla detta società ##### quanto alienato, era pervenuto con atto di permuta

rogato dal notaio Dott.ssa ##### il 10/05/2000, Repertorio 35726, trascritto

presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare

in data 31/05/2000 ai nn.8340/6729 di formalità, cui ha fatto seguito atto di

transazione rogato dal notaio Dott.ssa ##### il 13/12/2007, Repertorio

64124/14831, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa - Territorio Servizio

di Pubblicità Immobiliare in data 10/01/2008 ai nn. 747/478 di formalità, intercorso

con il Sig. ##### nato a ##### (##) il ##/##/####.

C - Verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune

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



Il sottoscritto ha effettuato sull'immobile oggetto di pignoramento tutte le verifiche

necessarie, ha effettuato i vari accessi agli atti presso gli uffici competenti per la

ricerca dei documenti che legittimano la regolarità urbanistica, acquisendo copie del

progetto. Ha effettuato tutti i rilievi dell'immobile al fine di verificarne la rispondenza

al progetto urbanistico e alla planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia dell'Entrata

sezione Territorio ed ai disegni redatti dal sottoscritto in base al rilievo sui luoghi.

Dalla sovrapposizione delle planimetrie risultano lievi difformità tra di loro, vedremo

meglio in avanti esattamente in cosa consistono. (vedi Allegato Tavole Grafiche)

D - Verifica di vincoli

Per come sopra scritto, il sottoscritto mediante consultazione di tutta la cartografia

dei vari Enti preposti all'istituzione dei vincoli territoriali, ha effettuato la verifica

dell'assenza di vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico artistici e di

prelazione dello Stato;

E - Accesso, con l'assistenza del Custode, all'immobile pignorato

Così come trascritto nel verbale di inizio delle operazioni peritali (vedi Allegato), il

sottoscritto, con l'assistenza del Custode dell'immobile pignorato, ha effettuato il

sopralluogo necessario. Ne ha verificato la consistenza ed accertata l'esatta

individuazione ed identificazione di questi, ha effettuato i necessari rilievi geometrici

per la verifica della rispondenza alle planimetrie urbanistiche e catastali, oltre ad

effettuare il rilievo fotografico dell'intero immobile pignorato allegato alla presente

relazione di consulenza tecnica d'ufficio. Nel corso del sopralluogo è stato appurato,

che l'immobile pignorato è l'abitazione principale del debitore (come risulta anche

dai certificati di residenza), difatti l'unità in oggetto risulta abitata e in buono stato.

Il sottoscritto ed il Custode rendono edotto l'esecutato della sua eventuale facoltà di

avvalersi della norma di cui all'art. 569 c.p.c. fino alla data della prossima udienza, ed

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG



hanno consegnato l'allegato 2 (informativa per il debitore).

F - Verifiche presso l'amministrazione condominiale

Il sottoscritto ha richiesto le dovute verifiche presso l'amministrazione condominiale, ricevendo riscontro tramite pec in data 01/10/2025, nella quale sono indicati gli importi dell'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie in € 27,00 in riferimento ai millesimi di proprietà, inoltre si è accertato dell'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e negli anni precedenti, per un ammontare di € 116,33 alla data del 30/06/2025.

G - Verifiche presso l'Agenzia delle Entrate

L'unità immobiliare oggetto di relazione risulta occupata dall'esecutato, in quanto vi risiede stabilmente.

H - Verifiche presso la Cancelleria Civile del Tribunale

La verifica presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Ragusa, NON è stata svolta in quanto NON vi sono presenti registrazioni di atti di cause nei RR.II.

I - Relazione di Stima

Il sottoscritto ha predisposto una relazione di stima sull'immobile oggetto di esecuzione, identificato meglio come segue.

I -a Identificazione e descrizione giuridica del bene pignorato

Proprietà 1/1 su un'unità immobiliare ubicato a piano primo di uno stabile condominiale sito in Scoglitti, frazione di Vittoria, con ingresso in via Livorno n. 11, ad angolo con via Palermo e via Napoli.

Dati catastali

L'unità immobiliare è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Vittoria come di seguito riportato:

- Foglio 193, Particella 857, Sub. 10, Cat. A/4, z.c.1, cl. 4, vani 4,5 , piano 1, R.C. €



167,33, 74 mq;

Intestato a:

nato a ##### (##) il ##/##/####, codice fiscale

(quota 1/1)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicato a piano primo di uno stabile condominiale sito in unico piano con veranda esterna.

I-b Descrizione sommaria del bene pignorato

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un unico stabile condominiale situato all'interno del centro abitato di Scoglitti, frazione balneare del Comune di Vittoria, in prossimità del porto. Scoglitti è una frazione residenziale anche e soprattutto a carattere residenziale estivo e l'abitazione è ubicata in una via di notevole importanza per la viabilità cittadina. Lo stabile condominiale ha ingresso da via Livorno al civico n. 11, composto da n. 2 piani in elevazione destinati a civile abitazione e piano terzo sottotetto abitabile, mentre il piano terra è adibito a locali commerciali, oltre un piano sottostrada adibito a parcheggio di legge. All'unità si accede dal vano scala dello stabile dotato di ascensore, che collega i vari piani in elevazione. L'ingresso è nella zona giorno, composta da unico ambiente soggiorno-cucina con accesso alla veranda coperta esterna, con affaccio su via Livorno e via Palermo, rientrata rispetto al filo esterno della facciata e non sporgente, aperta per due lati e confinante da un lato con l'altra proprietà e separato da essa con una parete divisoria con struttura in alluminio e vetro posta in lieve difformità rispetto alla linea di confine come da progetto urbanistico e pianta catastale; inoltre nella veranda è stato realizzato un wc esterno difforme rispetto al progetto legittimato.

(vedi Allegato Tavola Grafica).

L'ambiente unico della zona giorno è collegato alla zona notte da un piccolo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG



disimpegno posto centralmente all'unità, da cui si dipartono un bagno e due camere da letto, di cui una con uscita esterna in una piccola loggia.

L'edificio è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 413/06 del 20/07/2006 e successiva Concessione Edilizia in Variante n. 104/2010 del 18/6/2010 rilasciate dal Comune di Vittoria e Abitabilità del 09/11/2012. Per quanto riguarda la struttura in cemento armato del fabbricato è stato depositato il Certificato di conformità art. 28 della legge 02/02/1974 n. 64, all'Ufficio del Genio Civile di Ragusa in data 21/10/2011 prot. 213134.

Lo stabile condominiale rientra nelle caratteristiche della tipologia edilizia moderna. La struttura portante dell'edificio è del tipo intelaiata in c.a., con solai in latero-cemento gettato in opera, con piano sottotetto abitabile e copertura a tetto con falde inclinate. Le facciate esterne sono con tamponamento in laterizio rifinito con intonaco civile e finitura al plastico e si presentano in buono stato di conservazione.

Il portone d'ingresso dell'intero edificio è in alluminio anodizzato e vetro, mentre la scala condominiale di accesso a tutte le unità, dotata di ascensore, presenta gradini rivestiti in marmo.

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è in buono stato di conservazione, è luminosa e di superficie facilmente commerciabile, con ampia veranda esterna ed è sito nella zona centrale in prossimità del porto della località balneare di Scoglitti.

Gli impianti elettrico, idrico e fognario sono del tipo sottotraccia. L'appartamento è dotato di impianto di condizionamento a pompe di calore, composto da n. 3 unità esterne e n. 3 unità interne a split.

Le persiane esterne sono in alluminio preverniciato, gli infissi interni sono in buono stato di manutenzione e le porte interne sono di buona qualità.

Gli ambienti sono tutti intonacati, con finitura a pittura, la pavimentazione interna è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG



in ceramica e le pareti della zona cucina, del wc e del bagno sono rivestite con

piastrelle in ceramica. L'illuminazione è buona per tutti gli ambienti con esposizione

prevalente a sud. La distribuzione interna dell'unità, come si evince dall'allegato

grafico, è la seguente:

L'unità abitativa si sviluppa interamente a piano primo ed è composta da un ingresso

con soggiorno-cucina di mq 29,50, da un piccolo disimpegno di mq 1,60, che collega

la zona notte con una prima camera da letto di mq 13,50 e una seconda camera da

letto di mq 9,30, da cui è possibile uscire all'esterno in una loggia di mq 2,80, oltre ad

un bagno di mq 4,40; dalla zona giorno è possibile uscire all'esterno nella veranda

coperta di mq 40,25 con annesso un piccolo corpo accessorio destinato a wc di mq

1,10.

La superficie utile residenziale interna dell'immobile è di mq 59,40 mentre la

superficie utile non residenziale della loggia di mq 2,80 e della veranda è di mq 40,25

per complessivi mq 43,05. La superficie utile lorda (comprensiva di murature esterne

ed interne) è di circa mq 67,30 mq.

Per quanto sopra detto, la superficie commerciale del bene comprende la superficie

lorda dell'abitazione e le superfici lorde ponderate dei balconi, verande e logge di

pertinenza a piano, applicando il coefficiente ponderale del 30%.

- Abitazione il 100% di mq 67,30 = mq 67,30

- Loggia il 30% di mq 2,80 = mq 0,84

- Veranda il 30% di mq 40,25 = mq 12,07

si ha, quindi, una Superficie Commerciale complessiva pari a mq 80,21 arrotondata a

mq 80,00.

Si precisa che nell'immobile non sono presenti barriere architettoniche che

impediscono l'accessibilità allo stesso, infatti l'accesso è garantito in tutti i piani per

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



mezzo della scala e dell'ascensore a norma di legge di settore. (vedi Allegato - Rilievo

Fotografico)

I-c Possesso dei beni

Allo stato attuale i beni in oggetto non sono affittati o locati, e risultano abitati dal Sig. #####, come riscontrato e verbalizzato durante il sopralluogo.

I-d Vincoli e oneri di natura Condominiale

Si individua l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie pari a € 27,00 in riferimento ai millesimi di proprietà, inoltre si è accertato dell'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e negli anni precedenti, per un ammontare di € 116,33 alla data del 30/06/2025.

I-e Esistenza di formalità vincoli e oneri giuridici

Non esistono vincoli e oneri giuridici tranne quelli già menzionati nel precedente punto 1) "B-d".

I-f Conformità della descrizione del bene

La descrizione del bene contenuta negli atti del pignoramento è stata sufficiente a poter eseguire un completo accertamento dei beni.

Conformità dei dati catastali

In sede di sopralluogo si è verificato che i dati catastali (Foglio 193, Particella 857, Sub. 10, Cat. A/4, z.c.1, cl. 4, vani 4,5 , piano 1, R.C. € 167,33, 74 mq;) sono conformi e corretti; tuttavia, si è constatato che l'immobile all'epoca dell'accatastamento era privo di numero civico e che ad oggi risulta variato con quello presente nel portone di ingresso del vano scala con il civico numero 11. Si fa presente che nella planimetria catastale di primo impianto del 05/07/2012 è riportata catastalmente la difformità dello stato dei luoghi, riscontrata in fase di sopralluogo, rispetto al progetto urbanistico, consistente nella realizzazione del servizio wc annesso alla veranda



esterna, come rappresentato nell'allegato grafico, pertanto, la regolarizzazione dell'immobile da poter attuare consiste dell'eliminazione di tale difformità mediante la riduzione in pristino per riportare l'immobile allo stato legittimo, a seguito della quale sarà necessario aggiornare la planimetria catastale mediante procedura DOCFA.

Destinazione prevista dallo strumento urbanistico

Non risultano vincoli specifici sull'immobile, fatta eccezione per quelli previsti dallo strumento urbanistico del Comune di Vittoria.

L'immobile ricade nella zona del Comune di Vittoria ed è classificata nelle norme tecniche di attuazione del PRG vigente del 16/10/2003 (Tav. 5/S) con "Zona BS1" Zona residenziale comprendente il nucleo urbano della frazione di Scoglitti (vedi Allegato Tavola Grafica).

Si fa presente che, l'immobile essendo di recente costruzione è stato realizzato secondo quanto disposto dallo strumento urbanistico vigente, che, nello specifico art. 24 delle N.T.A. in riferimento alla "Zona BS1" recita quanto segue:

"La zona BS1 è destinata prevalentemente alla residenza degli abitanti di Scoglitti e alle attrezzature civili ad essa connesse, comprese le attività per il commercio al minuto, gli esercizi pubblici, gli uffici pubblici e privati, le attività collettive del credito e assicurative, della ristorazione, le attività ricettive turistiche, quali pensioni, locande e alberghi, nonché ogni altra attività anche produttiva, purché non pericolosa, nociva o molesta e non confacente con il carattere residenziale della zona. Qualora le attrezzature di iniziativa privata connesse alla residenza riguardino asili nido, scuole materne, scuole elementari e medie, queste potranno essere consentite nell'ambito della zona purché venga rispettato quando previsto in materia dalla normativa nazionale e regionale vigente all'atto della richiesta di edificazione.



Nell'ambito della zona BS1 l'area compresa fra la via I. Marchiani, prolungamento di via Palermo e due vie esistenti senza nome perpendicolari alla prima, via La Pira e via F. Domicolo è definita preferenziale per l'edilizia economica e popolare nel rispetto delle norme previste dal presente articolo.

Nell'ambito della zona BS1 sono consentiti nel rispetto della morfologia urbana della zona, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione demolizione e riedificazione, nuova edificazione, in lotti interclusi non superiori a mq 1000, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) nei lotti interclusi di superficie non superiori a mq 120 la densità fondiaria massima sarà pari a mc/mq.9,00; nei lotti interclusi superiori ai 120 mq e non superiori a mq 200 il volume massimo consentito sarà pari a mc 1000; nei lotti interclusi superiori a mq 200 e non superiori a mq 1000 la densità fondiaria massima sarà pari a mc/mq 5.00;

b) l'altezza sarà pari a ml 11,00 e non più di tre piani fuori terra e comunque nel rispetto di quanto disposto dal D.M.LL.PP. 16/01/'96;

c) va privilegiato l'allineamento a cortina continua sul fronte della strada formato dagli edifici esistenti pur essendo consentiti arretramenti da tali allineamenti, anche ai fini del rispetto delle norme del D.M.LL.PP.16.01.'96 e successive modifiche ed integrazioni; quando l'edificio da costruire rispetti

l'allineamento sul fronte stradale in continuità con la cortina degli edifici esistenti, è consentito realizzare un quarto piano, la cui altezza utile interna misurata tra pavimento e soffitto non superi i metri lineari 2,70, purché questo presenti un fronte prospiciente la strada arretrato rispetto al fronte del corpo di fabbrica sottostante, allineato con la cortina degli edifici esistenti, per una



profondità almeno pari a quella ottenuta con inclinata di 45° che, spiccata dalla

gronda prospiciente la strada del solaio di copertura del 3° piano, intercetti

l'orizzontale formata dalla gronda del solaio di copertura del 4° piano, e

comunque nel rispetto del disposto del D.M.LL.PP.16.01.'96 e successive

modifiche ed integrazioni;

d) le aree di pertinenza degli edifici che risulteranno libere vanno sistemate e

mantenute a verde privato.

e) Per gli interventi di demolizione e riedificazione, nonché di nuova edificazione,

che interessino lotti superiori a mq 1000 l'edificazione avverrà secondo quanto

disposto dall'art. 21 della L.R. 71/78 e comunque nel rispetto delle prescrizioni di

cui alle lettere b), c), d), e) del presente articolo e con una densità fondiaria

massima pari a mc/mq 5,00.

f) Il rilascio della singola concessione è subordinato alla esistenza delle opere di

urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante)".

Inoltre, in riferimento al Piano Paesaggistico provinciale, l'immobile ricade nel

Paesaggio Locale PL2 "Macconi" senza vincoli di tutela. (vedi Allegato Tavola

Grafica).

Conformità del bene pignorato alle vigenti norme urbanistiche.

Da una ricerca effettuata all'archivio del Comune di Ragusa sono stati reperiti la

Concessione Edilizia n. 413/06 del 20/07/2006 e successiva Concessione Edilizia in

Variante n. 104/2010 del 18/6/2010 rilasciate dal Comune di Vittoria e Abitabilità del

09/11/2012 inerente l'intero stabile condominiale.

Più precisamente, l'unità immobiliare presenta una piccola difformità rispetto al

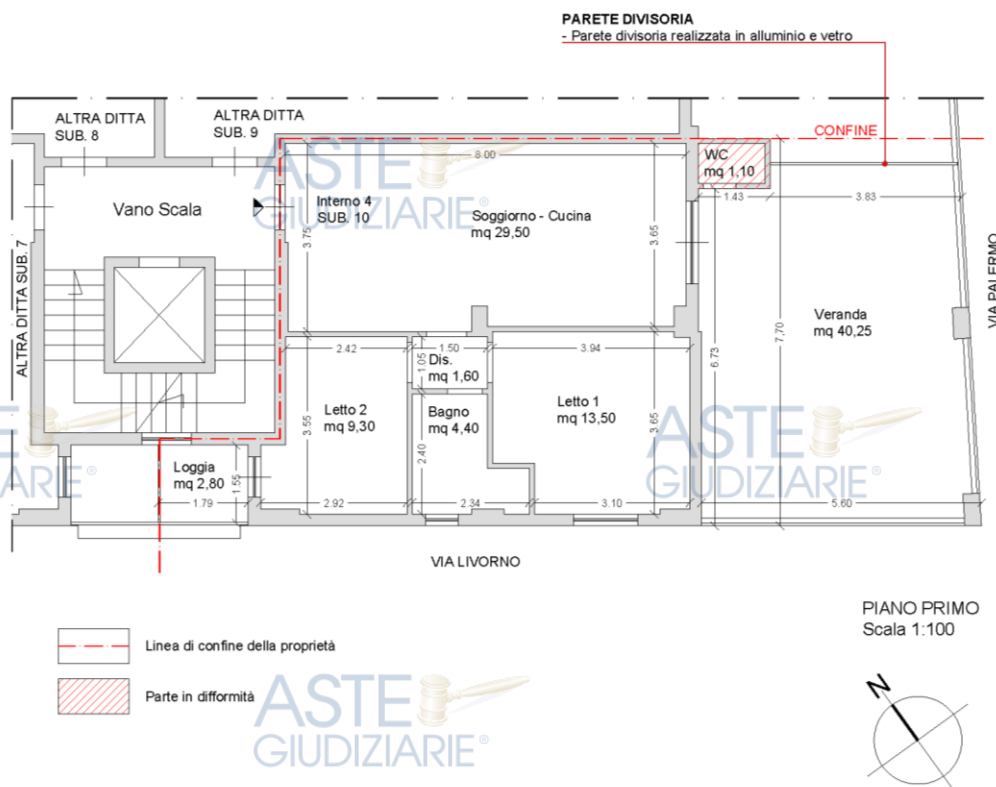
progetto depositato.

Tale difformità, rispetto alla rappresentazione grafica dell'ultimo titolo abilitativo

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



(Concessione Edilizia in Variante n. 104/2010 del 18/6/2010), consiste nella realizzazione di un piccolo corpo accessorio destinato a wc di mq 1,10, annesso alla veranda esterna, oltre al diverso posizionamento della parete separatoria in struttura leggera di confine, che non risulta allineata con il confine del progetto urbanistico e della planimetria catastale, pertanto, la regolarizzazione dell'immobile da poter attuare consiste dell'eliminazione di tale difformità mediante la riduzione in pristino per riportare l'immobile allo stato legittimo, a seguito della quale sarà necessario aggiornare la planimetria catastale mediante procedura DOCFA.



Pertanto alla luce di quanto precedentemente visto, il futuro acquirente acquisterà dunque l'immobile con la consapevolezza delle difformità esposte.

In considerazione a quanto detto sopra, la spesa occorrente complessiva (per la regolarizzazione del bene sia ai fini urbanistici e sia ai fini catastali), mediante riduzione in pristino allo stato legittimo, mediante la demolizione del corpo accessorio destinato a wc e il riposizionamento e adeguamento della struttura

divisoria, che risulta non posizionata lungo la linea di confine come rappresentato

negli elaborati grafici del progetto urbanistico e della planimetria catastale. Tali

interventi finalizzati al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle

opere realizzate in assenza di titolo abilitativo sono contemplati negli interventi di

“Attività edilizia libera”, che non necessitano di alcun titolo abilitativo ai sensi dell’

art. 3, comma 1, lettera ad), della L.R. n. 16/2016. Per tale intervento si stimano le

spese complessive a corpo di circa € 3.000,00 comprensivo della pratica Docfa da

trasmettere all’Agenzia delle Entrate per la successiva regolarizzazione catastale.

I-q Verifica esistenza Ape

Nell’immobile risulta presente un ACE (Attestato di Certificazione Energetica)

allegato all’Atto di compravendita, redatto il 09/11/2012 con validità 10 anni,

pertanto ad oggi risulta non valido, per cui l’immobile si intende privo di APE; a

seguito della Circolare del 18/11/2021 del Tribunale di Ragusa, prima dell’emissione

del decreto di trasferimento del bene che avverrà dopo l’aggiudicazione con il

versamento del saldo sul prezzo della vendita da parte dell’aggiudicatario,

rimarranno ancora a carico dell’acquirente, i costi che deriveranno dall’acquisizione

dell’Attestato di Prestazione Energetica e dall’eventuale libretto di impianto, si stima

che tali costi onnicomprensivi di oneri potrebbero aggirarsi in circa € 500,00 (oltre

cassa ed iva di legge).

I-l Quota dell’immobile pignorato.

Il bene è stato pignorato per intero.

I-h Determinazione di valore dell’immobile

Nel calcolo della superficie lorda sono compresi la totalità delle murature esterne e

tutte le tramezzature interne; per la superficie della loggia e della veranda si applica

un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,30.



Ciò premesso, come precedentemente calcolato la superficie commerciale lorda complessiva dell'unità sopradescritta, calcolata tenendo conto dei muri interni e esterni, è di **80** metri quadrati.

Si specifica che non è stato possibile reperire certificati di conformità degli impianti. Tale circostanza è stata considerata per il calcolo del valore di stima.

- Stima comparativa

Per la valutazione del bene sopradescritto si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo comparativo.

La stima, quindi, viene eseguita in funzione del valore della superficie vendibile. Tale metodologia è la più adeguata sia in relazione alla situazione economica generale sia all'andamento abituale del mercato locale. Essa è l'unica adottata nelle libere trattative di compravendita di immobili sia nel territorio di Vittoria sia negli altri comuni della zona.

A tal fine sono state effettuate accurate indagini presso alcuni operatori economici ottenendo dati su beni confrontabili con quello in questione per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, si è considerato anche il valore riportato nel sito "Geopoi" dell'Agenzia delle Entrate, prendendo in riferimento i dati messi a disposizione dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi al secondo semestre del 2024.

Da quanto sopraesposto, dalla elaborazione statistica dei valori riscontrati, apportate le necessarie correzioni al fine di raggiungere un'analogia di rapporto tra i valori e parametri di test di confronto con quelli relativi all'immobile da stimare, tenuto conto delle componenti che influiscono nella determinazione del valore di un singolo immobile, della esposizione dell'unità e, dall'anno di costruzione dell'immobile e lo stato di conservazione, si ritiene di poter adottare, quale valore equo e attendibile, il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG



parametro unitario attuale di € 1.500,00/mq.

Quindi, ne consegue:

Valore cespite: mq 80 x €/mq 1.500,00 = € 120.000,00

- Stima analitica (per reddito)

Si è ritenuto opportuno prendere in considerazione, per l'unità in oggetto, i seguenti

coefficienti e, per ognuno, sono state valutate delle aggiunte e delle detrazioni che

sostanzialmente sono coincidenti con le caratteristiche negative o positive dell'unità,

cioè che agiscono ciascuna con segno positivo (aggiunte) o negativo (detrazioni) sul

saggio medio determinato per l'intero edificio. Le caratteristiche che più

sensibilmente appaiono influenti nella determinazione del valore del bene sono le

seguenti:

1. Caratteristiche di prospicienza e di luminosità Cesp

2. Quota rispetto al piano stradale Cp

3. Orientamento rispetto i punti cardinali Co

4. Grado di rifiniture interne Cr

5. Stato di conservazione Cc

6. Distribuzione e consistenza interna Cd

7. Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche delle destinazioni d'uso

dei singoli ambienti Ctr

I primi tre coefficienti sono riferiti alle caratteristiche di tipo posizionale; il quarto e il

quinto alle caratteristiche tecnologiche, gli ultimi due sono le cosiddette

caratteristiche produttive ed esse sono non certo irrilevanti nella formazione dei

valori di mercato.

- Determinazione del saggio di capitalizzazione medio dell'edificio.

Considerando che Scoglitti è una frazione balneare di discrete dimensioni, il saggio di

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



capitalizzazione medio, come da valore OMI II semestre, per gli edifici destinati a

civile abitazione può essere posto pari al valore tra min 4,32% e max 4,16%, il

sottoscritto ritiene di considerare il valore pari al **4,16%**; a tale valore devono essere

applicate delle aggiunte (caratteristiche negative) e delle detrazioni (caratteristiche

positive), rispettivamente in base alle caratteristiche negative e positive del

fabbricato.

Gli aspetti da esaminare per determinare il saggio di capitalizzazione di riferimento

per l'intero immobile sono i seguenti:

- *Il complesso edilizio è ubicato dentro il centro urbano e, allo stesso tempo è*

dotato di un livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti che può essere

definito buono; in base a tali fattori sarà eseguita una aggiunta di -0,20% al

sopradetto valore medio del saggio di capitalizzazione.

- *Relativamente alla presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici*

pubblici, piazze ecc.) e alla vicinanza pedonale ne consegue un'ulteriore aggiunta

di -0,20% rispetto il saggio medio di capitalizzazione.

- *In riferimento alla qualificazione dell'ambiente esterno, all'idoneità insediativa e*

alle previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali si ha una aggiunta di -

0,10%.

- *Per quanto riguarda il livello di inquinamento ambientale e la presenza di verde*

pubblico o privato si può porre una detrazione di + 0,05%.

- *In relazione alla disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio ne*

consegue una detrazione di +0,05%.

- *Per quanto riguarda le caratteristiche di tipo posizionale dell'intero complesso*



edilizio e cioè quelle di panoramicità, di prospicienza e di luminosità e le

dimensioni sub-ordinarie o super-ordinarie degli spazi coperti o scoperti, a giudizio

dello scrivente, si può, applicare una aggiunta pari a -0,10%.

- Relativamente al gruppo di caratteristiche tecnologiche, quali il grado di rifinitura

interna ed esterna, il livello tecnologico e di efficienza dei servizi, la sicurezza delle

situazioni strutturali e l'età dell' immobile è applicabile una aggiunta pari a -

0,15%.

Alla luce di quanto sopradetto ne consegue che il valore del saggio di capitalizzazione

medio, riferito all' intero edificio, è pari al **3,51%**.

Tale valore, pertanto, costituisce il parametro di riferimento per la determinazione

del valore dell' appartamento in oggetto secondo la stima basata sulla

capitalizzazione del reddito.

- Determinazione del saggio di capitalizzazione per l'unità in oggetto

Alla luce dei sette coefficienti presi in considerazione precedentemente, partendo

dal saggio di capitalizzazione medio dell'intero edificio (3,51%), si può determinare il

saggio di capitalizzazione relativo all' unità da stimare.

Per ogni singolo coefficiente è indicata fra parentesi la variazione in percentuale in

aggiunta (caratteristica negativa) o in detrazione (caratteristica positiva):

1. Caratteristiche di prospicienza e di luminosità Cesp -0,10

2. Quota rispetto al piano stradale Cp -0,05

3. Orientamento rispetto i punti cardinali Co -0,20

4. Grado di rifiniture interne Cr -0,10

5. Stato di conservazione Cc -0,10

6. Distribuzione e consistenza interna Cd -0,10

7. Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche delle destinazioni d'uso

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



Sommando i suddetti valori al saggio di capitalizzazione medio ottenuto per l'intero edificio ne consegue, per l'unità in oggetto, un saggio di capitalizzazione pari al **2,91%.**

Al fine di poter determinare la valutazione del fabbricato è necessario calcolare preventivamente il reddito annuo netto che il singolo bene può produrre. Il parametro di affitto annuo più equo, a giudizio dello scrivente, è di € 5.400,00, pari a € 450,00 mensili per l'intero cespite.

Si può determinare, pertanto, il beneficio fondiario normale (bfn) o reddito annuo netto del bene che risulta essere:

$$\text{Bfn} = \text{Rpl} - \text{Spese.}$$

$$\text{Rpl} = \text{canone di affitto annuo} = € 5.400,00$$

Le spese annue a carico del proprietario sono:

a) Manutenzione ordinaria e straordinaria pari a circa il 5% del canone annuo.

b) Spese per servizi pari a circa il 5% del canone annuo.

c) Quote di assicurazione e ammortamento pari complessivamente a circa il 3% del canone annuo.

d) Aliquote per imposte, tasse e contributi pari a circa il 15% del canone annuo.

Quindi, complessivamente, esse ammontano a circa il 28% del canone annuo e di conseguenza si ottiene:

$$\text{Totale spese} = € 5.400,00 \times 28\% = € 1.512,00;$$

Si ha quindi un beneficio fondiario normale pari a:

$$\text{Bfn} = € 5.400,00 - € 1.512,00 = € \mathbf{3.888,00.}$$

Tale parametro dovrà essere diviso per il singolo saggio di capitalizzazione ed il valore ottenuto rappresenta la valutazione commerciale del fabbricato in oggetto in base

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



alla stima analitica.

€ 3.888,00/0.0291 = **€ 133.608,25** in c.t. = **€ 133.600,00** (valore cespite).

CONCLUSIONE

Il più probabile valore di mercato attuale del bene oggetto di pignoramento desunto dal valore medio delle due stime è complessivamente il seguente:

- **Valore medio di mercato** = (stima analitica+ stima comparativa)/2=

(€ 120.000,00 + € 133.600,00)/2 = **€ 126.800,00**

a detrarre il costo regolarizzazione = **- € 3.000,00**

Sommano = € 123.800,00

Applicando l'abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale)

dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti al valore del fabbricato pari a **€**

18.570,00 segue che il valore di mercato è pari a:

€ 123.800,00 - € 18.570,00 = € 105.230,00

€ 105.230,00 in c.t.= **€ 105.000,00**

Si allegano alla presente:

-01 - Verbali di sopralluogo;

-02 - Planimetrie del fabbricato;

-03 - Documentazione fotografica;

-04 - Titolo di proprietà;

-05 - Visura catastali e planimetrie catastali;

-06 - Visura ipocatastale;

-07 - Copia progetto rilasciato dal comune e titoli;

-08 - Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile e di Stato di famiglia del debitore esecutato residente;

-09 - Indice quotazioni immobiliari OMI "geopoi";

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





Lo scrivente resta a disposizione della S.V.I. per eventuali e/o ulteriori chiarimenti.

Ragusa li 01/10/2025

IL C. T. U.

(Arch. Claudio Nobile)



TRIBUNALE DI RAGUSA

CAUSA CIVILE: N° 346/2024
PARTE ATTRICE: #####
GIUDICE: DOTT. CARLO DI CATALDO
(Sezione Esecuzioni Immobiliari)

IL CTU

ARCH. CLAUDIO NOBILE



ALLEGATO:

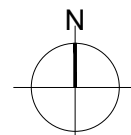
- INQUADRAMENTO TERRITORIALE



ASTE GIUDIZIARIE®



Stralcio di Mappa Catastale con l'individuazione dell'immobile sito a Scoglitti, frazione di Vittoria in via Livorno 11, in Catasto al Foglio 193 - Particella 857 - Subalterno 10



SCALA 1:1000

TRIBUNALE DI RAGUSA

CAUSA CIVILE: N° 346/2024
PARTE ATTRICE: #####
GIUDICE: DOTT. CARLO DI CATALDO
(Sezione Esecuzioni Immobiliari)

IL CTU

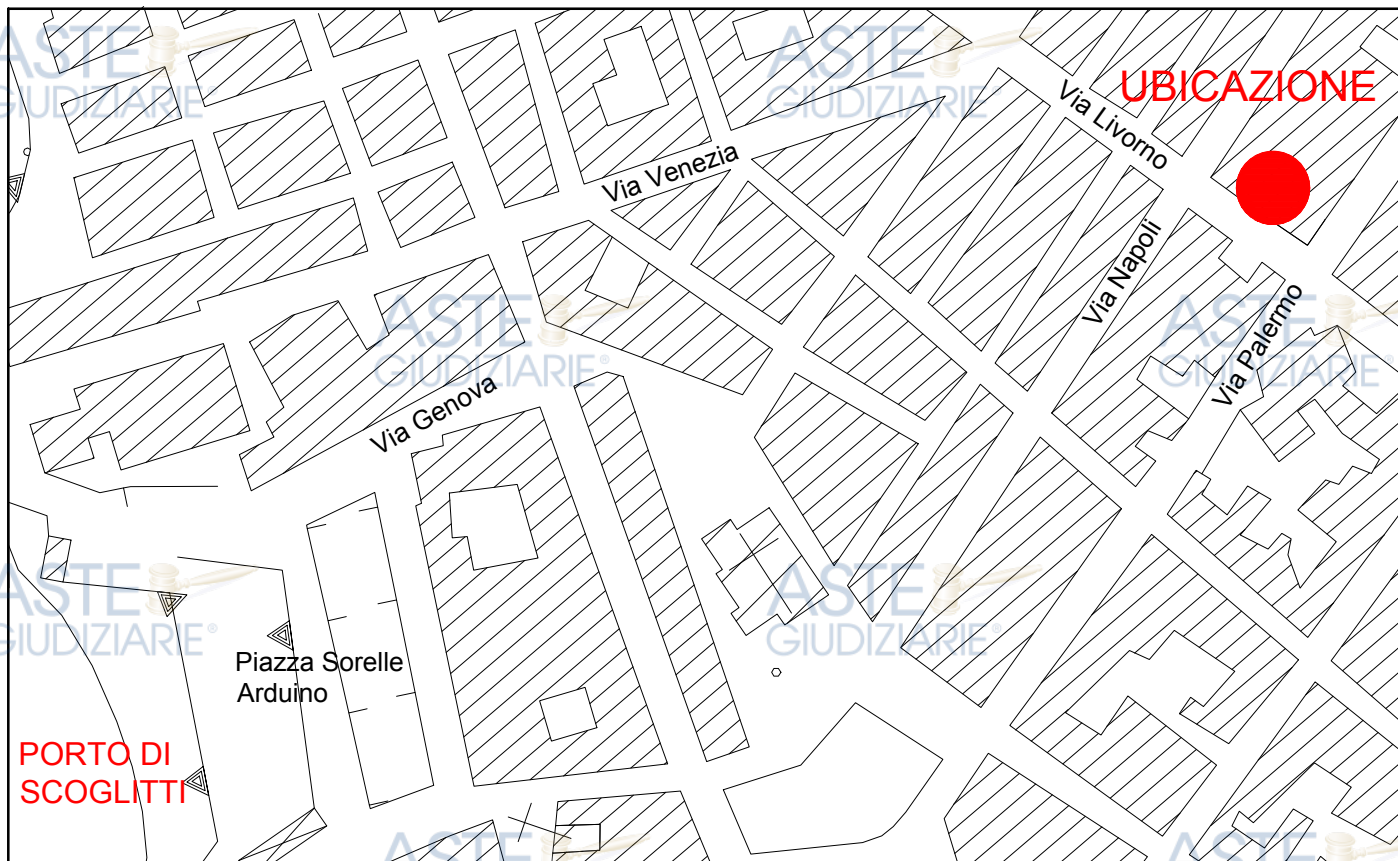
ARCH. CLAUDIO NOBILE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Mappa stradale con ubicazione dell'immobile sito a Scoglitti, Fraz. di Vittoria in via Livorno 11



Stralcio aerofotogrammetria scala 1:2000

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

CAUSA CIVILE: N° 346/2024
PARTE ATTRICE: #####
GIUDICE: DOTT. CARLO DI CATALDO
 (Sezione Esecuzioni Immobiliari)

ARCH. CLAUDIO NOBILE



- art. 22 Paesaggio Locale 2. Macconi, senza vincoli di tutela

TRIBUNALE DI RAGUSA

CAUSA CIVILE: N° 346/2024
PARTE ATTRICE: #####
GIUDICE: DOTT. CARLO DI CATALDO
(Sezione Esecuzioni Immobiliari)

IL CTU

ARCH. CLAUDIO NOBILE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO:

- RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLO
STATO DEI LUOGHI

- CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI RAGUSA

CAUSA CIVILE: N° 346/2024
PARTE ATTRICE: #####
GIUDICE: DOTT. CARLO DI CATALDO
(Sezione Esecuzioni Immobiliari)

IL CTU

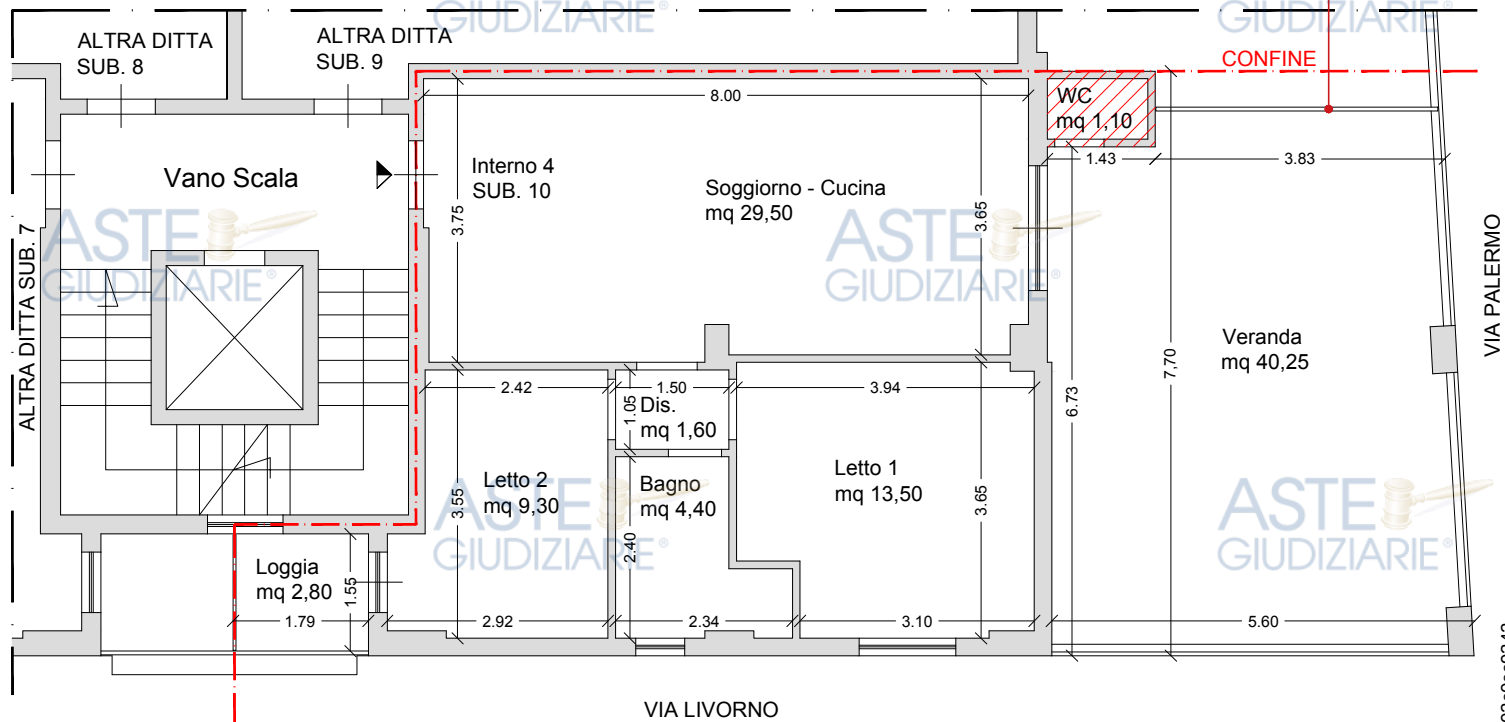
ARCH. CLAUDIO NOBILE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PARETE DIVISORIA

- Parete divisoria realizzata in alluminio e vetro



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO PRIMO
Scala 1:100

Linea di confine della proprietà
Parte in difformità



CALCOLO DELLE SUPERFICI

Superficie Utile Residenziale:

- soggiorno-cucina = mq 29,50
- disimpegno = mq 1,60
- letto 1 = mq 13,50
- letto 2 = mq 9,30
- bagno = mq 4,40
- wc = mq 1,10

Totale S.U. Residenziale = mq 59,40

Superficie Utile non Residenziale:

- veranda = mq 40,25
- loggia = mq 2,80

Totale S.U. non Residenziale = mq 43,05

Superficie Commerciale

- Sup. lorda comprensiva di muri interni ed esterni,
(misurata elettronicamente) = mq 67,30

- Sup. U. non Residenziale ragguagliata a S.U.R.
mq 43,05 x 0,30 (coeff. di ragguaglio) = mq 12,91

**Totale Superficie Utile Commerciale = mq 80,21
arrotondata a = mq 80,00**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI RAGUSA

CAUSA CIVILE: N° 346/2024
PARTE ATTRICE: #####
GIUDICE: DOTT. CARLO DI CATALDO
(Sezione Esecuzioni Immobiliari)

IL CTU

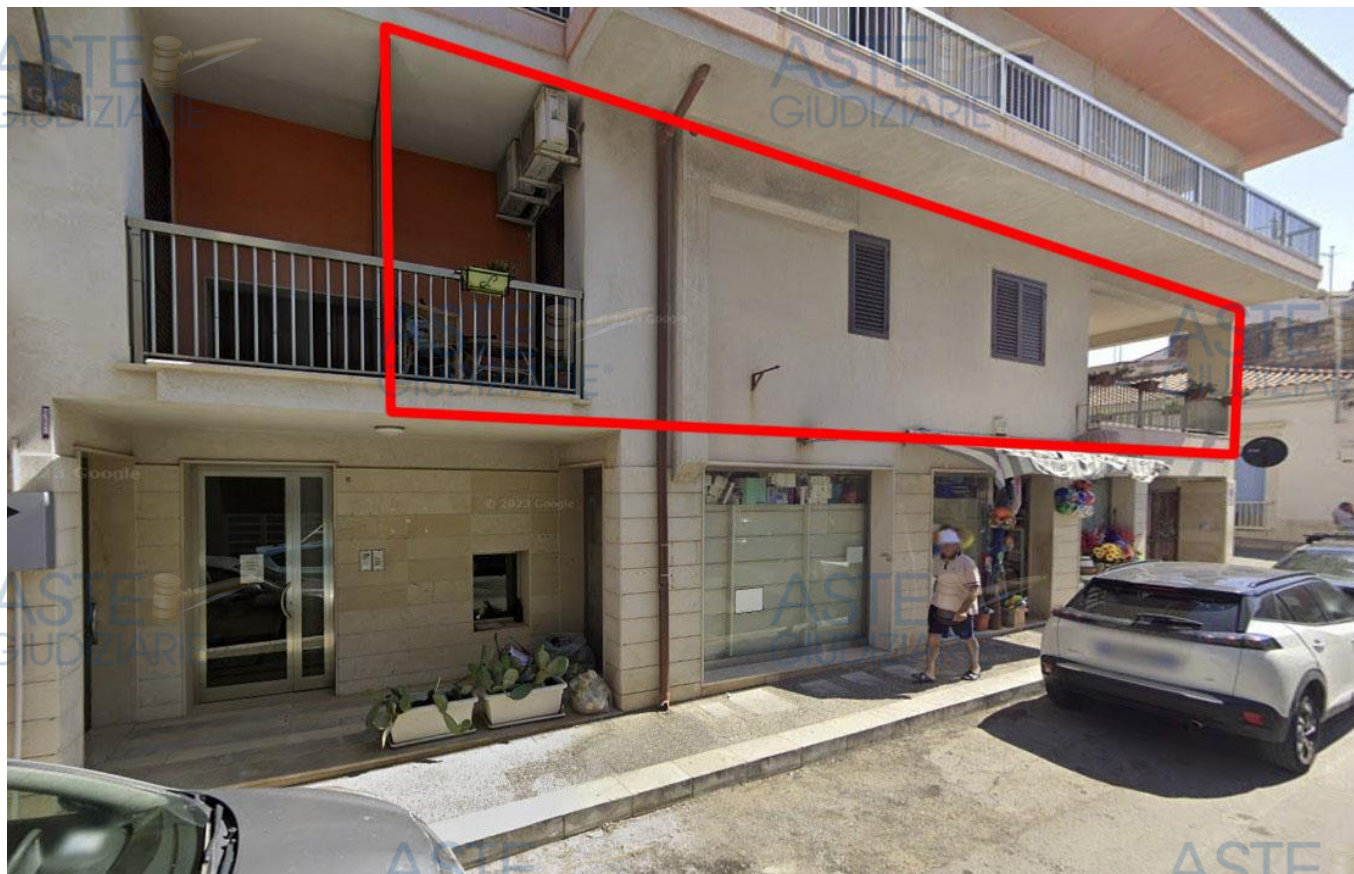
ARCH. CLAUDIO NOBILE



ALLEGATO:

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Prospetto su Via Livorno angolo Via Palermo



Prospetto su Via Livorno angolo Via Palermo



Portone d'ingresso del vano scala su Via Livorno 11



Soggiorno - Cucina

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





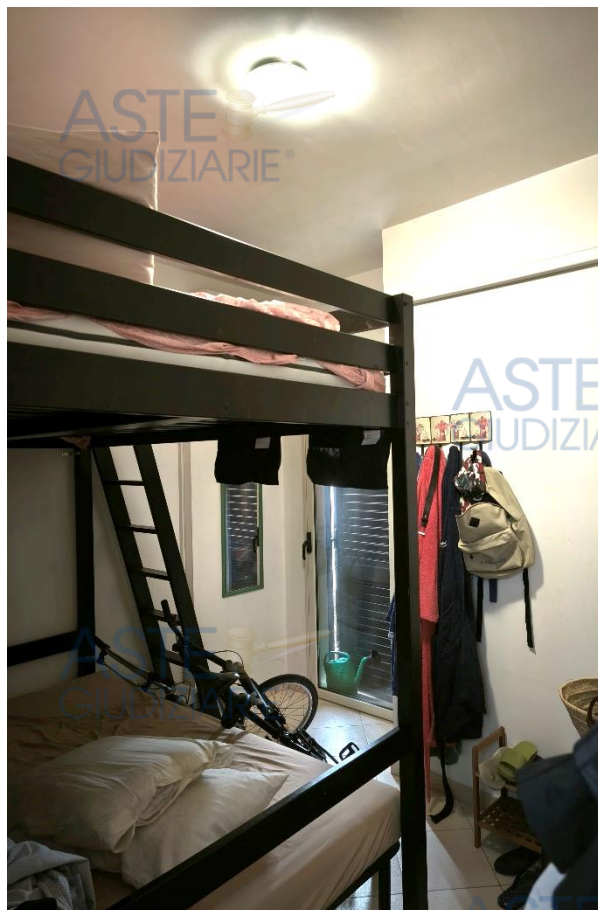
Soggiorno - Cucina



Camera da letto matrimoniale



Bagno



Camera da letto singola



Disimpegno zona notte



ASTE GIUDIZIARIE® Veranda



ASTE GIUDIZIARIE® Veranda



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Loggia

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

WC annesso alla veranda

ASTE
GIUDIZIARIE®





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: RAGUSA

Comune: VITTORIA

Fascia/zona: Suburbana/SCOGLITTI

Codice zona: E1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1500	L	3,6	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	970	1450	L	3,4	5	L
Autorimesse	Normale	320	465	L	1,5	2,1	L
Box	Normale	340	500	L			
Ville e Villini	Normale	1050	1550	L			

[Stampa](#)

Immobile è ubicato in via Livorno n. 11 in Scoglitti, frazione del comune di Vittoria in provincia di Ragusa.



Legenda



STIMATRIX® for Maps

Scopri le Funzionalità

Invita un Amico

Chata

Resetta la Mappa

Immobiliare

Catasto

OMI

Comune

Sezione censuaria

Posizione

Street view

Icona

Condividi

Dettagli Vittoria - Foglio 193 - Par...

Valori OMI 2024/2

Comune VITTORIA

Zona OMI E1/Suburbana/SCOGLIUTI

Prezzo (€/mq)	Rendita (€/mq e max)	Saggio annuo (IRPEF)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.000	1.500
Abitazioni di tipo economico	Normale	970	1.450
Autotrimesse	Normale	320	465
Box	Normale	340	500
Laboratori	Normale	370	530
Magazzini	Normale	335	490
Negozi	Normale	800	1.200
Uffici	Normale	740	1.100
Ville e villini	Normale	1.050	1.550

Ricerca Compravendite

VITTORIA (RG)

Fabbricato

Terreno

Compravendite in zona

Cerca

Servizi API

Decisari integrare i nostri servizi con i tuoi

36.89208985, 14.43103595

30 m

500 m

1 km

2 km

3 km

4 km

5 km

6 km

7 km

8 km

9 km

10 km

11 km

12 km

13 km

14 km

15 km

16 km

17 km

18 km

19 km

20 km

21 km

22 km

23 km

24 km

25 km

26 km

27 km

28 km

29 km

30 km

31 km

32 km

33 km

34 km

35 km

36 km

37 km

38 km

39 km

40 km

41 km

42 km

43 km

44 km

45 km

46 km

47 km

48 km

49 km

50 km

51 km

52 km

53 km

54 km

55 km

56 km

57 km

58 km

59 km

60 km

61 km

62 km

63 km

64 km

65 km

66 km

67 km

68 km

69 km

70 km

71 km

72 km

73 km

74 km

75 km

76 km

77 km

78 km

79 km

80 km

81 km

82 km

83 km

84 km

85 km

86 km

87 km

88 km

89 km

90 km

91 km

92 km

93 km

94 km

95 km

96 km

97 km

98 km

99 km

100 km

30 m

500 m

1 km

2 km

3 km

4 km

5 km

6 km

7 km

8 km

9 km

10 km

11 km

12 km

13 km

14 km

15 km

16 km

17 km

18 km

19 km

20 km

21 km

22 km

23 km

24 km

25 km

26 km

27 km

28 km

29 km

30 km

31 km

32 km

33 km

34 km

35 km

36 km

37 km

38 km

39 km

40 km

41 km

42 km

43 km

44 km

45 km

46 km

47 km

48 km

49 km

50 km

51 km

52 km

53 km

54 km

55 km

56 km

57 km

58 km

59 km

60 km

61 km

62 km

63 km

64 km

65 km

66 km

67 km

68 km

69 km

70 km

71 km

72 km

73 km

74 km

75 km

76 km

77 km

78 km

79 km

80 km

81 km

82 km

83 km

84 km

85 km

86 km

87 km

88 km

89 km

90 km

91 km

92 km

93 km

94 km

95 km

96 km

97 km

98 km

99 km

100 km

STIMATRIX® forMaps

[Scopri le Funzionalità](#)
[Invita un Amico](#)
[Chat](#)
[Resetta la Mappa](#)

CAT

TAV

OMI

AMM

PF

IPV

POI

Dettagli Vittoria - Foglio 193 - Par...

Valori OMI 2024/2
 Comune VITTORIA
 Zona OMI E1/Suburbana/SCOGLIUTI

	Prezzo (€/m²)	Rendito (€mq x mese)	Saggio annuo (%)	
			Min	Max
Tipologia edilizia				
Abitazioni civili	Normale		3,6	5,2
Abitazioni di tipo economico	Normale		3,4	5,0
Autotimesse	Normale		1,5	2,1
Box	Normale	-	-	-
Laboratori	Normale		1,8	2,4
Magazzini	Normale		1,4	2,1
Negozi	Normale		4,4	6,6
Uffici	Normale		3,7	5,6
Ville e villini	Normale	-	-	-

Ricerca Compravendite
 VITTORIA (RG)

 Fabbricato Terreno

 Compravendite in zona [Cerca](#)

Servizi API
Decidere integrare i nostri servizi con i tuoi
 +39.88280885 14.43163595

[illegible]

Indagine di Mercato - Riferimento n.1



Descrizione

Riferimento: EK-105459889

La casa vacanze presenta una terrazza, una vista sulla città, 1 camera da letto, un soggiorno, una TV a schermo piatto, una cucina attrezzata con forno e microonde, e 1 bagno con bidet. La casa dista 400 MT dal mare e 200mt dal centro, terrazzo di proprietà, inserita su circuito booking dimostrabile reddito da 8000 a 8000€ annuale.

Caratteristiche

Tipologia
Appartamento | Intera proprietà

Piano
1

Superficie
52 m² | commerciale 53,5 m²

Camere da letto
1

Arredato
Sì

Box, posti auto
1 in parcheggio/garage comune

Contratto
Vendita | Immobile a reddito

Piani edificio
3

Locali
2

Bagni
1

Terrazzo
Sì

Climatizzazione
Freddo/caldo

Altre caratteristiche

Cucina | Infissi esterni in vetro / metallo | Esposizione sud

[VEDI TUTTE LE CARATTERISTICHE](#)

Bilocale via Idrisi 8, Scoglitti, Vittoria
Vittoria • Via Idrisi

2 locali

52 m²

Piano 1

Terrazzo

1 bagno

Arredato

€ 80.000

[Nota](#) Inserisci una nota, la vedrai solo tu

[AGGIUNGI](#)

Indagine di Mercato - Riferimento n.2



Descrizione

Riferimento: EK-123240567

Appartamento in residence ingresso indipendente posto al primo piano, si trova a Scoglitti in via Pantelleria 7 poco distanti dal centro e dalla spiaggia

Caratteristiche

Tipologia
Appartamento | Intera proprietà

Piano
1

Superficie
60 m² | commerciale 61,8 m²

Camere da letto
2

Arredato
Sì

Climatizzazione
Freddo/caldo

Contratto
Vendita

Piani edificio
2

Locali
3

Bagni
1

Balcone
Sì

Trilocale via Pantelleria 7, Scoglitti, Vittoria
Vittoria • Via Pantelleria

3 locali

60 m²

Piano 1

Balcone

1 bagno

Arredato

€ 100.000

[Nota](#) Inserisci una nota, la vedrai solo tu

[AGGIUNGI](#)