



TRIBUNALE DI RAGUSA

GIUDICE: DOTT. RIO FRANCESCO
(Sezione Esecuzioni Immobiliari)

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N°50/2025 R.G.E.

PARTE ATTRICE

CONTENUTO:

*Scheda sintetica immobile
relazione del c.t.u.
planimetrie dell'appartamento
documentazione fotografica
verbali di sopralluogo
titolo di proprietà
Visura catastale e planimetria catastale
Visura ipocatastale
Copia progetto presentato al comune titoli e Agibilità
Certificato di residenza
Certificato di stato di famiglia dei debitori
Estratto per riassunto di atto di matrimonio
Indice quotazioni immobiliari "geopoi"-Valori agricoli medi provincia
Fatture spese
Nota spese e competenze.*

C.T.U.

Ing. Francesco Ingallinera

RAGUSA, OTTOBRE 2025



ASTE GIUDIZIARIE

Custode Giudiziario: Dott. ROSA GALAZZO

Piena proprietà per la quota di 4/6		1/6
-------------------------------------	--	-----

ASTE
GIUDIZIA

ASTE
GIUDIZIA

ASTE GIUDIZIARIE®

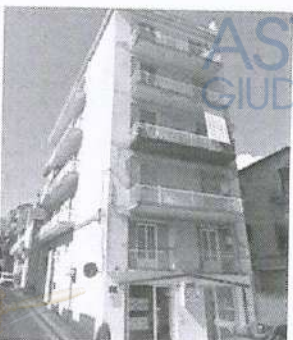
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

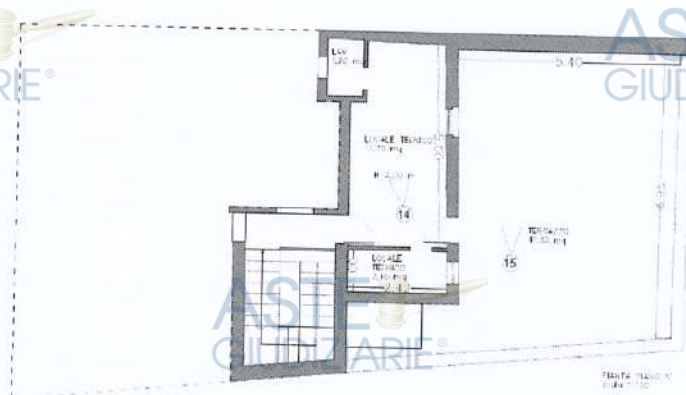
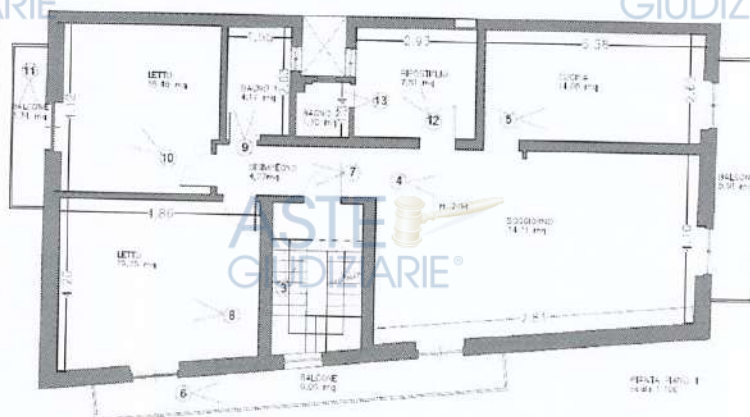
Firmato Da: INGALLINERA FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62991ce00578e910e10ce3820fbcd7

SCHEDA IMMOBILE 1 - Lotto unico 1

Descrizione		Comune di RAGUSA, Fabbricato con accesso da via ESPERANTO 71 da 4,5 vani, con superficie catastale pari a 132 metri quadrati. In catasto: 1) NCEU – Comune di Ragusa, al Foglio A 66, particella 45, sub.6, cat. A/3, z.c.1, cl. 2, vani 7, piano 4-5, R.C. € 451,90, 132 mq;			
Destinazione			Abitazione		
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	indice	Sup. Commerc. (m²)	
Superficie principale	S1	128,00	1,00	128,00	
Superficie balconi esterni	SUV	59,57	0,30	17,87	
Superficie pertinenze (SUP) locale tecnico	(SUP)	20,00	0,50	10,00	
Superficie terreno pertinenza (SUT)	(SUT)	0,00			
Superficie commerciale (SUC)	(SUC)			155,87	
Superficie terreno (SUT)			m² 156,00		
Valore di Mercato			€ 98.685,50		
Valore di Vendita Forzata			€ 84.000,00		
Valore del Canone di Mercato			€/mese 400,00		



PLANIMETRIA RILIEVO



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

- 1) Il tutto ha una superficie complessiva di circa 156 mq LORDI. Il fabbricato ricade nel Comune di RAGUSA ed è classificato nelle norme tecniche di attuazione del PRG vigente con la tipologia "B1" (art. 39.1 delle N.T.A.) quale Zona "B1 - zone B sature"

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI RAGUSA

Oggetto: *Procedura Esecutiva n. 50/2025 Ruolo Generale delle espropriazioni immobiliari promossa da* [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Ill.mo Sig. Giudice Esec. Dott. Rio Francesco

PREMESSA.

Il giorno 17 del mese di Aprile dell'anno 2025 il sottoscritto **Ing. Francesco**

Ingallinera, [REDACTED]

[REDACTED] è stato
nominato, dalla G.E. *Dott. Carlo Di Cataldo* Consulente Tecnico d'Ufficio
della causa di cui in oggetto.

Successivamente, il giorno 05/06/2025 dopo aver prestato il giuramento
promissorio di rito, riceveva l'incarico di stima dalla S.V.ILL.MA Dott.

Carlo Di Cataldo.

In data 15/07/2025, previo opportuno avviso alle parti congiuntamente al
custode Avv. Rosa Galazzo sono state effettuate le operazioni peritali presso
l'immobile sito in Ragusa in via Esperanto n. 71.

Nel corso del sopralluogo è stato appurato, che l'immobile pignorato è
l'abitazione principale dei debitori [REDACTED]

[REDACTED] Sono stati eseguiti i necessari

accertamenti, consistenti nel rilievo dettagliato del bene e nell'esecuzione di foto allegate alla presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

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 acquisire tutti quegli ulteriori elementi necessari per l'assolvimento del mandato e poterne relazionare per iscritto.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.

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

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.

-La documentazione prodotta in termini di completezza e idoneità dei documenti in atti, di dati catastali, di certificato notarile attestante le risultanze delle visure e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento risulta esaustiva e corretta.

B-c Dati catastali e corrispondenza.

-La planimetria catastale dell'immobile (Sez. A fg.66 part. 45 subalterno 6 ex part.268, sub8) è stata acquisita e si allega alla presente.

B-d Note di trascrizione e titoli di trasferimento.

-Sul cespite oggetto di pignoramento gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni da cancellare con il decreto di trasferimento:

- ISCRIZIONE del 12/02/2025 - Registro Particolare 208 - Registro

Generale 2405, in rinnovazione di iscrizione

Pubblico ufficiale

• TRASCRIZIONE del

B-e I beni come specificato nel titolo di proprietà e dalla successione di

, risultano nella quota di 4/6 a , 1/6

B-f - Titolo di proprietà e provenienza ultraventennale

L'immobile oggetto della seguente CTU è così composto:

a) Fabbricato sito in Ragusa, via Esperanto n. 71 composto da:

- Abitazione in catasto di Ragusa al foglio A 66, particella 45, sub.6, cat. A/3,
z.c.1, cl. 2, vani 7 , piano 4-5, R.C. € 451,90, 132 mq.

Di proprietà di

per le seguenti quote:

• 4/6

• 1/6

• 1/6

A cui sono pervenuti con:

a) Atto di compravendita a rogito del notaio dott.

██████████. Al dante causa, ██████████, detto

immobile era pervenuto in virtu' dell'atto di donazione, a rogito del

notaio dott. ██████████

██████████

██████████

b) in morte di ██████████

██████████

██████████

██████████

██████████

██████████

██████████

██████████

██████████

██████████

██████████

I- a Vendita dei beni pignorati in uno o più lotti.

Il bene in considerazione è composto da una particella che per conformazione, dimensioni e posizione saranno trattati come unico lotto.

Dati catastali

L'unità immobiliare trattata come unico lotto è riportata nel N.C.E.U. del

Comune di Ragusa come di seguito riportato:

- Abitazione in catasto di Ragusa al foglio A 66, particella 45, sub.6, cat. A/3,
z.c.1, cl. 2, vani 7 , piano 4-5, R.C. € 451,90, 132 mq.

Intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 4/6, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/6

ciascuno.

Identificazione e descrizione giuridica del bene

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in Ragusa, (RG) in via Esperanto n. 71. Consiste in una abitazione ubicata al quarto piano con soprastante terrazza di pertinenza all'interno di un fabbricato residenziale.

I-b Descrizione del bene pignorato

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un immobile situato all'interno del centro abitato di Ragusa, servita da attività commerciali e scuole.

Generalità

L'unità immobiliare è situata all'interno di un fabbricato residenziale di cinque livelli con ingresso da via Esperanto 71 e affacci laterali sulle vie Carducci e Segesta. L'appartamento oggetto di pignoramento si trova al quarto e quinto piano dell'immobile.

La composizione architettonica del fabbricato non presenta caratteristiche di pregio. La struttura portante dell'edificio è in struttura mista, con solai in c.a. e copertura piana. L'edificio è stato realizzato in virtù dei Nulla Osta rilasciati dal Comune di Ragusa n. 202/61 del 07/04/1961, n. 236/62 del 16/05/1962 e abitabilità n.39 del 13/03/1965. Le facciate esterne sono in muratura intonacata e si presentano in mediocre stato di conservazione, le stesse

necessitano di interventi di manutenzione puntuali. Il portone d'ingresso dell'intero edificio è in legno, mentre la scala condominiale di accesso a tutte le unità presenta gradini rivestiti in marmo chiaro per pedate e alzate.

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, si presenta in discreto stato di conservazione generale. Gli infissi in alluminio sono in discreto stato di manutenzione mentre le porte interne sono in legno tamburato e versano in buono stato d'uso e conservazione. Gli impianti elettrico, idrico e fognario sono del tipo sottotraccia, è presente impianto di riscaldamento con corpi radianti.

Gli intonaci e le pavimentazioni interne sono di tipo economico, le pareti della cucina, della lavanderia e del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica. L'illuminazione è buona per tutti gli ambienti con esposizione a sud-ovest. La distribuzione interna delle unità, come si evince dall'allegato grafico, è la seguente:

L'accesso all'immobile avviene dal portone d'ingresso su via Esperanto, 71 e tramite scala è possibile raggiungere l'unità immobiliare al quarto piano, non è presente l'ascensore. L'unità abitativa è composta da un soggiorno (34,71 mq), cucina (14,06 mq), un locale sgombero (7,80 mq) con un piccolo bagno (1,70 mq), dal disimpegno (4,77 mq) si accede al bagno (4,17 mq), una camera da letto matrimoniale (19,35 mq) e una camera da letto doppia (15,49 mq). Sono presenti tre balconi, uno prospiciente la via Carducci, con accesso dal soggiorno e dalla cucina (5,78 mq), uno prospiciente via Esperanto con accesso dal soggiorno e dalla camera matrimoniale (9,00 mq) e uno prospiciente la via Segesta con accesso dalla camera doppia (3,34 mq). Dalla

scala condominiale si accede alla terrazza di pertinenza dell'unità immobiliare

di circa 41,32 mq, a tale spazio si accede tramite un locale tecnico con altezza

utile di circa 2,00 m e una piccola lavanderia, la cui superficie complessiva è

di circa 14,80 mq. Tale locale non è presente nella concessione edilizia né

nelle planimetrie catastali, ma si può presumere che la costruzione di tale

locale sia attribuibile all'epoca della costruzione dell'intero immobile,

precedente al 1967. La superficie utile interna dell'immobile è di circa 102,05

mq mentre i balconi sono circa 18,12 mq complessivi. La superficie lorda

(comprensiva di murature esterne ed interne) è di circa 124,00 mq; mentre il

locale tecnico al quinto piano ha una superficie lorda di circa 20 mq e la

terrazza di 41,32 mq.

Si precisa che nell'immobile sono presenti barriere architettoniche, all'unità

immobiliare si accede per mezzo della scala, non è a raso e non è presente

ascensore.

Il presumibile costo di adattamento con sedia elettrica è pari ad Euro

12.000,00 (dodicimila Euro) per i seguenti lavori:

- Sistemazione percorso di ingresso con materiale compatibili con i vincoli di zona;
- ingrandimento bagni;
- inserimento servo scala;
- pratica edilizia.

I-c Possesso dei beni

Allo stato attuale i beni in oggetto non sono affittati o locati, e risultano abitati dai debitori, come riscontrato durante il sopralluogo.

I-d Vincoli e oneri di natura Condominiale

Non ci sono oneri di natura condominiale

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-fConformità 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 riscontrato che l'immobile presenta delle lievi difformità nella distribuzione interna rispetto alla planimetria catastale.

Mentre non è presente la planimetria del locale tecnico al quinto piano.

Pertanto la planimetria catastale deve essere aggiornata mediante procedura

DOCFA.

Destinazione prevista dallo strumento urbanistico

L'immobile ricade nella zona del Comune di Ragusa ed è classificato nelle norme tecniche di attuazione del PRG vigente con la tipologia "B1" (art. 39.1 delle N.T.A.) quale **B1 – Zone B sature** "Sono così individuate nella scala

1:2.000 le zone omogenee di edilizia prevalentemente

residenziale esistente, che ha saturato i lotti di pertinenza.

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

-residenza;

-attività commerciali e pubblici esercizi in genere;

-attività professionali, di rappresentanza, di credito, assicurazione e terziarie

in genere;

-attività artigianali non inquinanti;

-attività religiose, culturali, scolastiche, sanitarie, sportive, a carattere privato;

-attività ricettive;

-attività ricreative e di spettacolo;

-autorimesse pubbliche o private.

Attività e destinazioni d'uso vietate:

-attività zootecniche e macelli;

-attività industriali;

-attività artigianali inquinanti;

-attività commerciali all'ingrosso e ipermercati.

Interventi ammessi:

in relazione alle numerose osservazioni riguardo la richiesta di possibilità edificatoria, dalle quali emerge la presenza di numerose aree libere, non risulta condivisibile il divieto edificatorio sulle aree libere prescritto dall'art.

39.1 delle norme tecniche di attuazione. Si ritiene, invece, accettabile quanto proposto dal progettista, in sede di esame sulle osservazioni presentate, di rinviare alla normativa edificatoria dello strumento urbanistico previgente fermo restando che non possono essere adottati

indici di densità fondiaria superiori a mc./mq. 5.00.

Nell'ambito di tali zone sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, e la ristrutturazione edilizia, per come definiti dalle

presenti Norme, nonché quelli di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti senza incremento del volume preesistente poiché i lotti sono considerati saturi. **nuove costruzioni sulle aree libere.**

Modalità di intervento, indici e parametri delle costruzioni:

Il P.R.G. si attua mediante interventi edilizi diretti. Negli interventi di demolizione e ricostruzione è ammessa la modifica dei lotti di pertinenza e dell'area di sedime, nonché della sagoma, delle superfici utili e dell'altezza degli edifici.

Le costruzioni dovranno sorgere sul margine stradale in tutti i casi in cui almeno uno degli edifici limitrofi lungo il medesimo allineamento sorga su detto margine. Nel caso in cui gli edifici limitrofi sorgano in ritiro rispetto al margine stradale, anche il nuovo edificio dovrà ritirarsi, allineandosi con uno di essi.

La costruzione in aderenza agli edifici limitrofi esistenti è sempre obbligatoria lungo i principali allineamenti stradali. Il distacco minimo da tutti i confini inedificati, strade escluse, è fissato in metri 5,00 (cinque), ed in ogni caso deve sempre essere rispettata la distanza minima di metri 10,00 (dieci) tra pareti finestrate e pareti antistanti, anche se non finestrate ed anche se appartenenti allo stesso edificio.

Tale norma vale anche all'interno di eventuali cortili.

E' ammessa la costruzione di un piano interrato, o parzialmente interrato, da destinare esclusivamente ad autorimesse, cantine e depositi di pertinenza delle abitazioni e delle unità artigianali, commerciali o terziarie soprastanti l'altezza massima degli edifici ricostruiti non potrà superare quella degli

edifici preesistenti, sempre che venga rispettata la normativa antisismica vigente. Alle stesse condizioni è possibile elevare fino a 10,50 metri l'altezza di edifici preesistenti di altezza a questa inferiore.

Il rapporto di copertura non potrà superare il 50% (cinquanta per cento).

Il volume edificato fuori terra non potrà superare quello dell'edificio demolito.

Negli interventi di cambio d'uso, ristrutturazione e ricostruzione dovranno essere assicurate le aree minime per parcheggi in relazione ai nuovi usi.

-Per la residenza:

un posto auto "residenti" ogni 50 mq. di superficie utile (Su),

un posto auto "visitatori" ogni 200 mq. di Su.

-Per gli uffici e le attività artigianali:

un posto auto "addetti" ogni 50 mq. di superficie utile (Su),

un posto auto "visitatori" ogni 50 mq. di Su.

-Per le altre attività:

un posto auto "addetti" ogni 200 mq. di superficie utile (Su),

un posto auto "visitatori" ogni 20 mq. di Su.

Il "posto auto", ove non specificamente individuato nei grafici progettuali, potrà essere calcolato nella misura di 20,00 (venti) metri quadrati di superficie, comprendente anche i necessari spazi di accesso e di manovra.

I posti auto per "residenti" ed "addetti" saranno vincolati a tale uso in attuazione dell'art. 41 sexies della Legge n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni.

I posti auto aggiuntivi per i "visitatori" dovranno essere realizzati su spazi

aperti all'uso pubblico ed a ciò specificamente destinati con atti di asservimento contestuali alle concessioni edificatorie, ed in esse richiamati.

Conformità del bene pignorato alle vigenti norme urbanistiche.

Da una ricerca effettuata all'archivio del Comune di Ragusa sono stati reperiti i Nulla Osta n. 202/61 del 07/04/1961, n. 236/62 del 16/05/1962 e l'abitabilità n. 39 del 13/03/1965 inerente l'unità immobiliare in oggetto. Le lievi difformità riscontrate a piano 4° rientrano nelle tolleranze costruttive, mentre in considerazione all'epoca della costruzione che risale a prima del 1967 alla tipologia, dimensioni e altezze dei locali esistenti a piano 5° e possibile sanare le modifiche apportate attraverso una richiesta di conformità dell'immobile ai sensi dell'art. 14 della legge n. 16/2016 (art. 36 o 36bis del DPR del 6 giugno 2001 n. 380).

Pertanto alla luce di quanto precedentemente visto:

1. il titolo di proprietà;
2. la presenza dei Nulla Osta per il fabbricato in oggetto;
3. la planimetria catastale.

Il sottoscritto attesta "che l'immobile" non è conforme alle vigenti norme in materia urbanistica-edilizia e neanche alla planimetria catastale.

In considerazione di quanto detto sopra la spesa occorrente complessiva (per la regolarizzazione del bene sia ai fini urbanistici e sia ai fini catastali), delle spese progettuali comprensiva della pratica edilizia da inoltrare ai vari Enti interessati (Comune di Ragusa, Genio Civile,) pratica Docfa, e pratica SCA (agibilità) con relativi certificati degli impianti, il costo ammonta ad euro € 7.500,00.

I-g Verifica esistenza Ape

L'immobile è privo di APE; sarà pertanto redatto l'attestazione prestazione successivamente come da circolare.

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 del balcone e della terrazza si applica un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,30 e 0,50 per il locale tecnico.

Ciò premesso, la superficie lorda convenzionale viene ottenuta dalla somma della superficie lorda dell'unità immobiliare e della superficie ragguagliata dei balconi ottenendo: mq 128 (sup. lorda comprensiva della quota scala) + 0,30 x mq 59,57 (balcone/terrazza)+(locale tecnico 20x0,50=10,00) = 155,87 (155,87) mq in a.c.t. 156,00mq.

La superficie utile lorda complessiva dell'unità sopradescritta, calcolata tenendo conto dei muri interni esterni, è di circa **156** 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 Ragusa 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)

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 "tests" 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, soprattutto, dall'anno di costruzione dell'immobile e lo stato di conservazione (totale abbandono), nonché la mancanza degli impianti si ritiene di poter adottare, quale valore equo e attendibile, il parametro unitario attuale di:

€ 700,00/mq per l'unità;

Quindi, ne consegue:

Valore cespite: mq 156x € /mq 700,00 = € 109.200,00;

Stima analitica (per reddito)

Si è ritenuto opportuno prendere in considerazione, per le 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 intervenire sulla

definizione dello specifico saggio 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 Ragusa è un centro di modeste dimensioni, il saggio di capitalizzazione medio per gli edifici destinati a civile abitazione può essere posto pari al **3.50%**; a tale valore medio devono essere applicate delle aggiunte e delle detrazioni, 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, ecc.) e alla distanza pedonale ne consegue un' ulteriore detrazione 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 detrazione di -0,20%.

- Per quanto riguarda il livello di inquinamento ambientale e la presenza di verde pubblico o privato si può porre una aggiunta di + 0,10%.

- In relazione alla disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio ne consegue una aggiunta di +0,15%.

- 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 subordinate o super ordinarie degli spazi coperti o scoperti, a giudizio dello scrivente, si può, applicare una aggiunta pari a -0,05%.

- 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 +0,10%.

Alla luce di quanto sopradetto ne consegue che il valore del saggio di capitalizzazione medio, riferito all' intero edificio, è pari al **3,20 %**.

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 (3.20%), 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):

CESPIE

1. Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	Cesp	-0,10
2. Quota rispetto al piano stradale	Cp	+0,20
3. Orientamento rispetto i punti cardinali	Co	-0,10
4. Grado di rifiniture interne	Cr	+0,10
5. Stato di conservazione	Cc	+0,10
6. Distribuzione e consistenza interna	Cd	+0,05
7. Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche delle destinazioni d'uso dei singoli ambienti	Ctr	-0,10

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 3.35%.

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 € 4800,00, pari a € 400,00 mensili per l'intero cespite.

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

$$Bfn = Rpl - Spese.$$

$$Rpl = \text{canone di affitto annuo} = € 4800,00$$

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:

$$\text{Totale spese} = € 4800,00 \times 28\% = € 1344,00;$$

Si ha quindi un beneficio fondiario normale pari a:

$$Bfn = € 4800,00 - € 1344,00 = € 3456,00.$$

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 alla stima analitica.

$$€ 3456 / 0.0335 = € 103.164,17 \text{ in c.t.} = € 103.165,00 \text{ (valore cespite).}$$

CONCLUSIONE.

Il più probabile valore di mercato attuale del bene oggetto di pignoramento

desunto dal valore medio delle due stime è complessivamente il seguente
(considerando anche lo stato di abbandono e le condizioni degli infissi esterni
in parte mancanti):

- **VALORE MEDIO DI MERCATO**=(stima analitica+ stima comparativa)/2=

- (€ 109.200,00+ € 103.165,00)/2= € 106182,50

- **-Cpr (costo pratica regolarizzazione)= € 7.500,00 (a detrarre)**

€ 106182,50 - € 7.500,00 = **€ 98685,50 valore medio di mercato**

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 € 14802,37

segue che il valore di vendita forzata è pari a € 98685,00 - € 14802,37= € 83882,62

€ 83882,62 in c.t.= € 84.000,00.

Si allegano alla presente:

- Verbali di sopralluogo;
- Planimetrie del fabbricato;
- Documentazione fotografica;
- Titolo di proprietà;
- Visura catastali e planimetrie catastali;
- Visura ipocatastale;
- Copia progetto rilasciato dal comune;
- Certificato storico di residenza;
- Certificato di stato di famiglia dei debitori esecutati residenti;
- Estratto per riassunto di atto di matrimonio;
- Indice quotazioni immobiliari "geopoi";

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

-Fatture spese;

- Nota spese e competenze .

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

Ragusa li 24-10-25

IL C. T. U.

(Ing. Francesco Ingallinera)


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®