



TRIBUNALE DI RAGUSA
ASTE GIUDIZIARIE®
GIUDICE: DOTT.
(Sezione Esecuzioni Immobiliari)

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Procedura Esecutiva N°83/2025 R.G.E.

PARTE ATTRICE

- CONTRO [REDACTED]

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.

RAGUSA, SETTEMBRE 2025

SCHEDA SINTETICA – IMMOBILE1 (LOTTO 1)

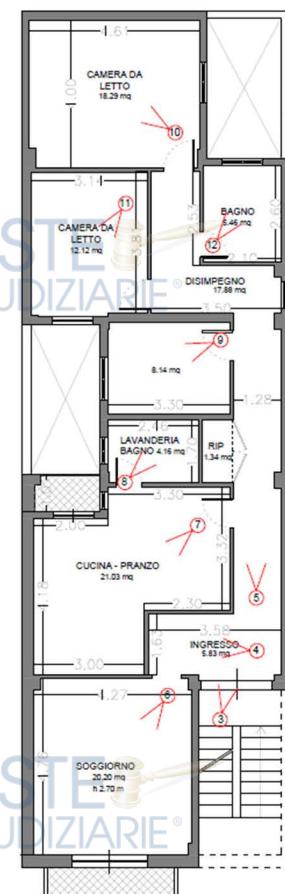
Esec. 83/2025 contro: [REDACTED]	C.E.: [REDACTED]		
Giudice: Dott.			
Custode Giudiziario: Dott.sa			
Esperto del procedimento: Ing.			
Diritto	Piena proprietà		
Bene	Fabbricato con accesso da via Capitano Coria 34 al piano 2 composto da 5,5 vani, con superficie catastale pari a 135 metri quadrati.		
Ubicazione	Comune di VITTORIA, Via CAPITANO CORIA 34 piano 2 Coord. Geografiche: 36.95621 -14.53582		
Titolarità	Piena proprietà [REDACTED] pervenuto per atto di donazione del giorno 13/01/1982, a rogito Notaio Dott. rep. 12386, registrato a Ragusa al n. 382.		
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui gli atti: 1) del 29/12/1981, a rogito Notaio Dott. 12386/4006 il 13/01/1982		
Dati Catastali	1) NCEU – Comune di Vittoria, al Foglio A 217, particella 449, sub.3, cat. A/3, z.c.1, cl. 2, vani 5,5, piano 2, R.C. € 253,66, 135 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 NON SONO stati rilevati irregolarità, urbanistiche ed edilizie.		
Titolarità Urbanistica	Dalla ricerca presso gli uffici competenti risulta presente la documentazione urbanistica; si tratta di una unità immobiliare legittimata da C.E. n. 96 del 07/06/1980, C.E. n. 128 del 16/09/1981 e C.E. in sanatoria n. 155 del 14/11/1983 rilasciati dal Comune di Vittoria.		
Agibilità/Abitabilità	Non è presente l'Agibilità/Abitabilità		
Valore di Mercato	€ 103.000,00		
Valore di Vendita Forzata	€ 87.550,00		
Valore del Canone di Mercato	€/mese 395,00		
Vendibilità e motivo	Buono– Il fabbricato è situato nel centro abitato di Vittoria, con servizi e scuole		
Pubblicità	Pubblicazioni su riviste specializzate e siti internet		
Vincoli	Nessun tipo di vincolo		
Oneri			
APE	I'APE sarà redatto a seguito di aggiudicazione come da circolare del 18-11-21		
Iscrizioni			
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	ISCRIZIONE del 31/03/2004 - Registro Particolare 2291 Registro Generale 6242 Pubblico ufficiale Repertorio 51537 del 22/03/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	Rettifica a ISCRIZIONE del 12/01/2007 - Registro Particolare 190 Registro Generale 1136 Pubblico ufficiale Repertorio 51537 del 22/03/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	ISCRIZIONE del 17/01/2007 - Registro Particolare 282 Registro Generale 1746 Pubblico ufficiale Repertorio 62364 del 09/01/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Trascrizioni			
	Atto tra vivi TRASCRIZIONE del 13/01/1982 Pubblico Ufficiale 29/12/1981 – Registrato in data 15/01/1982 al n. 184 ATTO DI DONAZIONE TRA VIVI	Repertorio 12386/4006 del	
	Verbale di pignoramento TRASCRIZIONE del 13/05/2025 - Registro Particolare 5654 Registro Generale 7630 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 827 del 11/04/2025 ATTO ESECUTIVO O CALIFLARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI		
	A favore di Contro [REDACTED]		

SCHEDA IMMOBILE 1 - Lotto unico 1

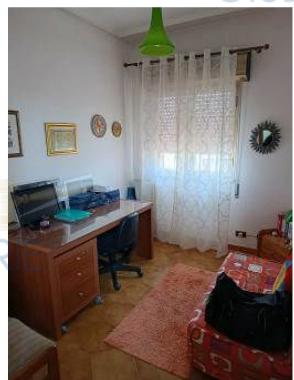
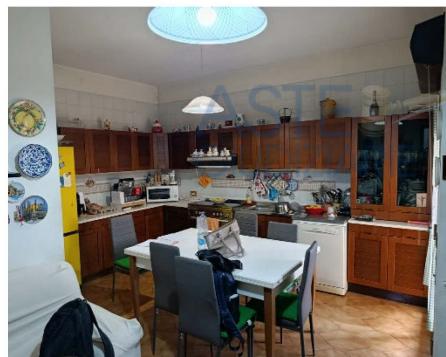
Descrizione	Comune di VITTORIA, Fabbricato con accesso da via CAPITANO CORIA n. 34 da 5,5 vani, con superficie catastale pari a 135 metri quadrati. In catasto: 1) NCEU – Comune di Vittoria, al Foglio A 217, particella 449, sub.3, cat. A/3, z.c.1, cl. 2, vani 5,5 , piano 2, R.C. € 253,66 mq;				
Destinazione	Abitazione				
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	indice	Sup. Commerc. (m ²)	
Superficie principale	S1	135	1,00	135,00	
Superficie balconi esterni	SUV	5,33	0,30	1,60	
Superficie scale pertinenza (SUP)	(SUT)	10,00	0,25	2,50	
Superficie commerciale (SUC)	(SUC)			139,10	
Superficie totale(SUT)				m ² 139,00	
Valore di Mercato				€ 103.000,00	
Valore di Vendita Forzata				€ 87.550,00	
Valore del Canone di Mercato			€/mese	395,00	



PLANIMETRIA RILIEVO



ASTE GIUDIZIARIE®



- Il tutto ha una superficie complessiva di circa 133 mq LORDI. Il fabbricato ricade nel Comune di VITTORIA ed è classificato nelle norme tecniche di attuazione del PRG vigente con la tipologia "B3" quale **Zona Territoriale Omogenea Residenziale**



TRIBUNALE DI RAGUSA

Oggetto: Procedura Esecutiva n. 83/2025 Ruolo Generale delle espropriazioni immobiliari promossa da [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] contro [REDACTED] rappresentato e difeso dall'Avv.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice Esec. Dott.

PREMESSA.

Il giorno 22 del mese di Maggio dell'anno 2025 il sottoscritto Ing.

[REDACTED], iscritto al n. [REDACTED] dell'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Ragusa, con studio tecnico in Ragusa via [REDACTED] 7, è stato nominato, dal G.E. Dott. [REDACTED] Consulente Tecnico d'Ufficio della causa di cui in oggetto .

Successivamente, il giorno 30/05/2025 dopo aver prestato il giuramento promissorio di rito, riceveva l'incarico di stima dalla S.V.ILL.MA Dott.

In data 20/06/2025 si è effettuato un sopralluogo nell'immobile oggetto di pignoramento. Nel corso del sopralluogo è stato appurato, che l'immobile pignorato è l'abitazione principale del debitore (come risulta anche dal certificato contestuale di residenza). Inoltre 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.B.)

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.

-Le planimetrie catastale dell'immobile (fg.217 part. 449 subalterno 3) sono state acquisite e si allegano alla presente.

B-d Note di trascrizione e titoli di trasferimento.

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

- ISCRIZIONE del 31/03/2004 - Registro Particolare 2291 Registro Generale 6242 Pubblico ufficiale Repertorio 51537 del 22/03/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO





Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 190 del 12/01/2007

(ISCRIZIONE precedente del 06/11/1996 - Registro Particolare 1431

Registro Generale 13196 Pubblico ufficiale

Repertorio 96753 del 30/10/1996 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO)

• Rettifica a ISCRIZIONE del 12/01/2007 Registro Particolare 190

Registro Generale 1136 Pubblico ufficiale

Repertorio 51537 del 22/03/2004 IPOTECA VOLONTARIA

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2291 del 2004

• ISCRIZIONE del 17/01/2007 - Registro Particolare 282 Registro

Generale 1746 Pubblico ufficiale

Repertorio

62354 del 09/01/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

• TRASCRIZIONE del 13/05/2025 - Registro Particolare 5654 Registro

Generale 7630 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI

RAGUSA Repertorio 827 del 11/04/2025 ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A

favore di [REDACTED] con sede in Roma, (Richiedente:

[REDACTED] per Avv. [REDACTED] per [REDACTED], Via

[REDACTED], Perugia) contro [REDACTED]





B-e I beni come specificato nel titolo di proprietà, risultano donati dal debitore nella quota di 1000/1000.

B-f - Titolo di proprietà e provenienza ultraventennale

L'immobile oggetto della seguente CTU è così composto:

a) Fabbricato sito in Vittoria (RG), via Capitano Coria n. 34 composto da:

- Abitazione in catasto di Vittoria al foglio 217, particella 449, sub.3, cat. A/3, z.c.1, cl. 2, vani 5,5 , piano 2, R.C. € 253,66, 135 mq.

Di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1000/1000.

A cui è pervenuto, con atto di Donazione accettata a rogito del notaio dott.

di Vittoria del 29 dicembre 1981, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 13/01/1982 ai nn. di repertorio

12386/4006 e di formalità n 382 e da potere di [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED]-Registrazione n .184 del 15/01/1982.

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

Il bene in considerazione è composto da una particella pertanto è considerato come unico lotto.

Dati catastali

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

Comune di Vittoria come di seguito riportato:

- Abitazione in catasto di Vittoria al foglio 217, particella 449, sub.3, cat. A/3, z.c.1, cl. 2, vani 5,5 , piano 2, R.C. € 253,66, 135 mq.

Intestata a:



[REDACTED] per la quota di 1000/1000.

Identificazione e descrizione giuridica del bene

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in Vittoria (RG), in via Capitano Coria n. 34. Consiste in una abitazione dislocata su un unico livello al 2 piano di un fabbricato residenziale.

I-b Descrizione del bene pignorato

L'unità immobiliare in oggetto fanno parte di un immobile situato nel centro abitato di Vittoria, in una zona prevalentemente residenziale servita da attività commerciali e scuole, a circa un chilometro dal centro storico.

Generalità

L'immobile è situato in un fabbricato di 4 piani fuori terra costituito da piano terra con garage e ingresso e primo, secondo e terzo piano destinati alle residenze con un appartamento per piano; e terrazza di copertura.

L'appartamento oggetto di pignoramento si trova al secondo piano.

La struttura portante dell'edificio è del tipo intelaiata in calcestruzzo armato con travi rovesce di fondazione e muri di contenimento, con solai in c.a. e copertura piana. L'unità immobiliare oggetto di stima è stata realizzata in virtù delle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Vittoria n. 96 del 07/06/1980, variante n. 128 del 16/09/1981 e successiva C.E. in sanatoria n. 155 del 24/11/1983. Inoltre per il terzo piano (di altra proprietà) non è stata effettuata nessuna indagine conoscitiva, in quanto non oggetto del seguente mandato. Le facciate esterne sono intonacate e si presentano in discreto stato di conservazione. 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.

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è in buono stato di conservazione. Gli impianti elettrico, idrico e fognario sono del tipo sottotraccia, è presente impianto di riscaldamento con corpi radianti e condizionatori per gli ambienti principali.

I pavimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica di buona manifattura. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato e versano in buono stato d'uso e conservazione. Le tramezzature interne sono rifinite con intonaco civile, le pareti della cucina, della lavanderia e del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica. L'illuminazione è buona per tutti gli ambienti.

L'accesso all'immobile avviene dal portoncino d'ingresso su via Capitano Coria, 34 e tramite scala è possibile raggiungere l'unità immobiliare al secondo piano. L'unità immobiliare risulta così distribuita, come si evince anche dall'elaborato grafico allegato: dal portoncino si accede ad un piccolo ingresso (5,83 mq) comunicante con il soggiorno e il corridoio. Il soggiorno (20,20 mq) con balcone (3,60 mq) prospiciente via Coria, mentre dal corridoio (17,88 mq) si accede agli altri ambienti dell'unità immobiliare: la cucina-pranzo (21,03 mq) con balcone (1,73 mq) con affaccio su cavedio interno e accesso alla lavanderia (4,16 mq); una piccola camera (8,14 mq), una camera da letto singola (12,12 mq) e una matrimoniale (18,29 mq) e un bagno (5,46 mq). La superficie utile interna dell'immobile è di circa 114,45 mq mentre la superficie dei balconi è di 5,33 mq complessivi. La superficie utile lorda



(comprensiva di murature esterne ed interne) è di circa 135 mq.

Si precisa che nell'immobile sono presenti barriere architettoniche, all'immobile si accede in tutti i piani per mezzo della scala, e non è previsto 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 dal proprietario e dal coniuge, come riscontrato durante il sopralluogo.

I-d Vincoli e oneri di natura Condominiale

Non sono presenti 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-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 riscontrato che l'immobile è conforme alla planimetria catastale.

Destinazione prevista dallo strumento urbanistico

L'immobile ricade nel Comune di Vittoria ed è classificato nelle norme tecniche di attuazione del PRG vigente nella **“ZONA B3” – ZONA TERRITORIALE OMOGENEA RESIDENZIALE.**

TERRITORIALE OMOGENEA RESIDENZIALE. La zona B3 comprende le parti del centro urbano di Vittoria destinate alla residenza e alle attrezzature ad essa connesse, comprese le attività legate al commercio al minuto, gli uffici pubblici e privati, gli esercizi pubblici, le attività culturali e sociali, le attività recettive alberghiere, le attività artigianali di servizio alla residenza, con esclusione di quelle rumorose o moleste o non confacenti al 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 nel rispetto di quanto previsto in materia della normativa nazionale e regionale vigente all'atto della richiesta di edificazione. Nell'ambito della zona B3 sono consentiti, nel rispetto della morfologia urbana della zona, previo rilascio della 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:

- la **densità fondiaria** massima sarà pari a mc/mq 6,00;
- l'**altezza massima** sarà pari a ml.11,00;
- 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; solo 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;

Per una più analitica descrizione dei parametri edificatori delle suddette zone si rimanda a quanto previsto dalle "Norme Attuative" del P.R.G. approvato per il Comune di Vittoria.

Conformità del bene pignorato alle vigenti norme urbanistiche.

Da una ricerca effettuata all'archivio del Comune di Vittoria sono state reperite le Concessioni Edilizie inerenti la realizzazione del secondo piano oggetto di stima: 96 del 07/06/1980, variante n. 128 del 16/09/1981 e successiva C.E. in sanatoria n. 155 del 14/11/1983.

Pertanto alla luce di quanto precedentemente visto:

1. il titolo di proprietà;
2. la presenza delle Concessioni Edilizie per il fabbricato in

oggetto;

3. la planimetria catastale.

Il sottoscritto attesta che l'unità immobiliare è conforme nei limiti delle tolleranze costruttive alle vigenti norme in materia urbanistica-edilizia e alla planimetria catastale.

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 si applica un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,30.

Ciò premesso, la superficie lorda convenzionale viene ottenuta dalla somma della superficie lorda dell'unità immobiliare e della superficie ragguagliata dei balconi ottenendo: mq 135 (sup. lorda) + 0.30 x mq 5.33 (balconi) = 136,60 mq in a c.t. 136,60 mq.

La superficie utile lorda complessiva dell'unità sopradescritta, calcolata tenendo conto dei muri interni esterni e della quota di scala di circa 139 metri quadrati.

Si specifica che non è stato possibile reperire certificati di conformità degli impianti e il certificato di agibilità. 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)

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, nonché la presenza degli impianti si ritiene di poter adottare, quale valore equo e attendibile, il parametro unitario attuale di:

€ 800,00/mq per l'unità;

Quindi, ne consegue:

Valore cespito: mq 139 x €/mq 800,00 = €111.200,00;

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 prospicenza 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 Vittoria 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 -0,15% 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 -0,10% 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 -0,05%.

- 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 detrazione di -0,05%.

- Per quanto riguarda le caratteristiche di tipo posizionale dell'intero complesso edilizio e cioè quelle di panoramicità, di prospicenza e di luminosità e le dimensioni subordinarie 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 +0,20%.

Alla luce di quanto sopradetto ne consegue che il valore del saggio di capitalizzazione medio, riferito all' intero edificio, è pari al 3,55%.

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 (3,55%), 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):

CESPITE

1. Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	Cesp	+0,05
2. Quota rispetto al piano stradale	Cp	+0,15
3. Orientamento rispetto i punti cardinali	Co	+0,10
4. Grado di rifiniture interne	Cr	+0,05
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 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 **3,60%**.

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 € 4740,00, pari a € 395,00 mensili per l'intero cespite.

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

$$B_{fn} = R_{pl} - \text{Spese.}$$

$$R_{pl} = \text{canone di affitto annuo} = € 4740,00$$

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:

$$\text{Totale spese} = € 4740,00 \times 28\% = € 1327,20;$$

Si ha quindi un beneficio fondiario normale pari a:

$$B_{fn} = € 4740,00 - € 1327,20 = € 3412,80.$$

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.



€ 3412,80/0,0360 = € 94.800,00 in c.t. (valore cespita).

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 =**
- $(€ 111.200,00 + € 94.800,00)/2 = € 103.000,00$.

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 **€ 15.450,00**

segue che il valore di mercato è pari a € 103.000,00 - € 15.450,00 = € 87.550,00.

€ 87.550,00 in c.t..

Si allegano alla presente:

- Verbale di sopralluogo;

- Pianimetrie del fabbricato;

- Documentazione fotografica;

- Titolo di proprietà-nota di Trascrizione;

- Visura catastali e pianimetrie catastali;

- Visura ipocatastale;

- Copia progetto rilasciato dal comune;

- Certificato contestuale anagrafico di matrimonio, di residenza e stato di famiglia;



- Indice quotazioni immobiliari "geopoi";

-Fatture spese;

- Nota spese e competenze .

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

Ragusa li 25/09/2025

IL C. T. U.



Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: RAGUSA

Comune: VITTORIA

Fascia/zona: Periferica/AREE%20A%20NORD%20DEL%20CENTRO

Codice zona: D3

Microzona: 0

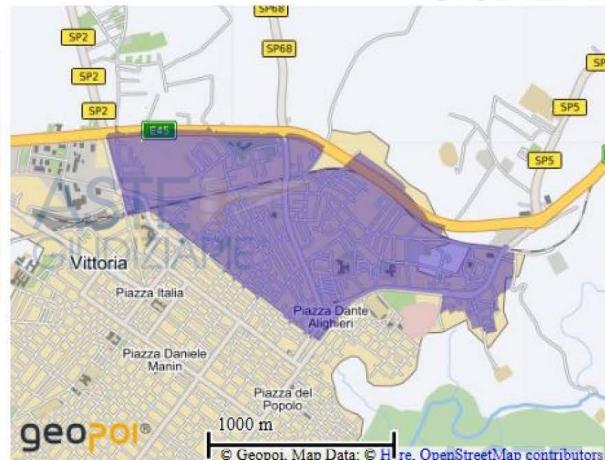
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	620	920	L	2,5	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	830	L	2,3	3,4	L
Autorimesse	Normale	255	360	L	1,1	1,6	L
Box	Normale	275	385	L	1,2	1,8	L

[Stampa](#)

Spazio disponibile per annotazioni


[Legenda](#)

M STIMATRIX® forMaps

Dettagli Riferimento

Immobile	Comune	VITTORIA
Catasto	Zona OMI	D3/Periferica/AREE A NORD DEL CENTRO
OMI		

Prezzo (€/mq) Stato Min Max

Tipologia edilizia	Sezione censuaria	Posizione	Icona	Condividi
Abitazioni civili				
Abitazioni di tipo economico				
Autorimesse				
Box				
Laboratori				
Magazzini				
Negozi				
Uffici				

Valori OMI 2024/2

Comune	VITTORIA
Zona OMI	D3/Periferica/AREE A NORD DEL CENTRO

Prezzo (€/mq) Reddito (€/mq x mese) Saggio annuo (i=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	4,84%	4,83%
Abitazioni di tipo economico	Normale	4,60%	4,92%
Autorimesse	Normale	5,18%	5,33%
Box	Normale	5,24%	5,61%
Laboratori	Normale	5,29%	5,60%
Magazzini	Normale	5,24%	5,14%
Negozi	Normale	6,30%	6,26%
Uffici	Normale	5,49%	5,71%

M STIMATRIX® forMaps

Dettagli Riferimento

Immobile	Comune	VITTORIA
Catasto	Zona OMI	D3/Periferica/AREE A NORD DEL CENTRO
OMI		

Prezzo (€/mq) Stato Min Max

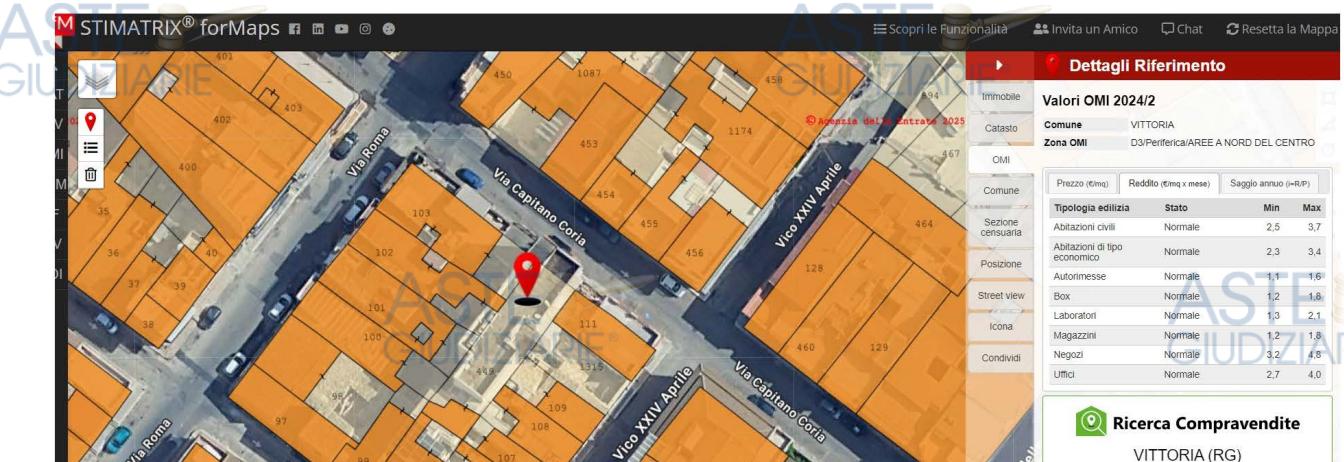
Tipologia edilizia	Sezione censuaria	Posizione	Icona	Condividi
Abitazioni civili				
Abitazioni di tipo economico				
Autorimesse				
Box				
Laboratori				
Magazzini				
Negozi				
Uffici				

Valori OMI 2024/2

Comune	VITTORIA
Zona OMI	D3/Periferica/AREE A NORD DEL CENTRO

Prezzo (€/mq) Reddito (€/mq x mese) Saggio annuo (i=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	620	920
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	830
Autorimesse	Normale	255	360
Box	Normale	275	385
Laboratori	Normale	295	450
Magazzini	Normale	275	420
Negozi	Normale	610	920
Uffici	Normale	590	840





Trilocale in Via XXIV Aprile 3 a
Vittoria (RG)

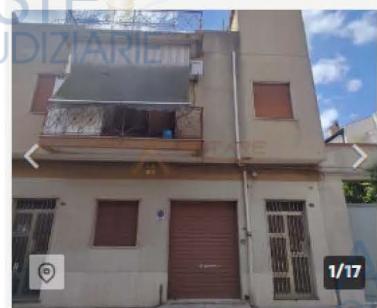
€ 78.000

84 m² | 3 locali | 1 bagno | 1° piano

Vendesi a Vittoria in via XXIV Aprile appartamento posto al primo piano di mq 80 circa. L'immobile al suo interno si compone di ingresso, soggiorno-cucina unico ambiente, ...

PRIMA CLASSE DI CANNIZZO SHARON & C. SAS

[Contatta](#) [★](#)



Casa indipendente in Via Capitano Coria, 20 b, Centro, Vittoria

70.000 € Box compreso

4 locali 110 m²

**Casa Indipendente in Vendita - Ottima Opportunità! ** In una posizione strategica, questa casa singola ad angolo si trova all'incrocio tra via Capitano Coria e via Cacciatori delle Alpi. Con una...



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





Elementi utili per le operazioni di vendita

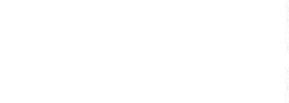
L'unità immobiliare ubicata in Vittoria (RG) in via Capitano Coria n. 34, da 5,5 vani, con superficie catastale pari a 135 metri quadrati.

In catasto:



- 1) NCEU – Comune di Vittoria, al Foglio A 217, particella 449, sub.3, cat. A/3, z.c.1, cl. 2,
vani 5,5 , piano 2, R.C. € 253,66 mq;

Il fabbricato ricade in zona del Comune di Vittoria ed è classificato nelle norme tecniche di attuazione del PRG vigente con la tipologia "B3" quale Zona "zona territoriale omogenea residenziale".



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

