# TRIBUNALE DI RAGUSA

**CAUSA CIVILE n. 287/2025 R.G.E.**
**Esecuzione Immobiliare**

**Promossa da:** □□□□□□

**Contro:** □□□□□□

**Il CTU**
**Ing. Salvatore SENIA**

**ILL.MO DOTT. PIANOFORTE Antonio**

Studio Tecnico
ING. SALVATORE SENIA
Via G. Matteotti, 248 – 97019 Vittoria RG – tel/fax. 0932.510046 – 338.3304748
mail: ingsenia@gmail.com - PEC: salvatore.senia@ingpec.eu



Firmato Da: SENIA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 52162e

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

**GIUDICE DEL TRIBUNALE DI**

**RAGUSA**

Io sottoscritto ingegnere Salvatore SENIA, nato a Vittoria il 08-10-1962 ed ivi residente in Via G. Matteotti n. 248, iscritto al n° 589 dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Ragusa, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con Sua ordinanza del 18/02/2026 nella Procedura N° 287/2025 R.G.E. promossa da □□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□ contro □□□□□□□□, avente ad oggetto una esecuzione immobiliare, in adempimento al mandato del 24/02/2026, rassegno la presente relazione di consulenza.

In data 10 Marzo 2026 lo scrivente CTU, lo scrivente CTU facendo seguito agli avvisi di legge inviati dal Custode Giudiziario e congiuntamente allo stesso, avv. Marco Belluardo, ha potuto effettuare l'accesso ai luoghi oggetto di perizia ed iniziare le operazioni peritali.

All'accesso erano presenti oltre allo scrivente CTU, l'avv. Marco Belluardo Custode Giudiziario dell'immobile ed il debitore □□□□□□.

Durante l'accesso, il Custode ha avvisato il debitore, che era stata fissata l'udienza ex art. 569 c.p.c. e che prima di detta data era possibile evitare la vendita chiedendo la conversione del pignoramento, versando un importo pari a 1/6 dei crediti fatti valere e chiedendo di pagare la restante parte in un massimo di 48 rate mensili, purché la relativa istanza sia proposta entro l'udienza sopra indicata.

**1- ELENCO DEI BENI PIGNORATI OGGETTO DELL'INCARICO**



Studio Tecnico
ING. SALVATORE SENIA
Via G. Matteotti, 248 – 97019 Vittoria RG – tel/fax. 0932.510046 – 338.3304748
mail: ingsenia@gmail.com - PEC: salvatore.senia@ingpec.eu

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

Firmato Da: SENIA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 52162e

1) *Proprietà 1/1 su casa per civile abitazione posta al piano terra, in Ragusa, contrada Renna, annotata all'Agenzia del Territorio di Ragusa, Catasto Urbano di Ragusa, Sezione Urbana A, foglio 171, sezione A, Particella 291 sub.1*

## 2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Nello svolgimento del mandato, lo scrivente CTU, ha verificato:

la documentazione (Atto di pignoramento e documentazione ipo-catastale, riscontrando:

- la corretta ed esatta individuazione del bene.
- i dati catastali, riscontrando che l'attuale consistenza catastale è in linea alla conformazione dell'immobile.
- le note di trascrizione ed i titoli di trasferimento e verificando l'inesistenza di vincoli e servitù;
- la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

## 3. RISPOSTA ALL'INCARICO DI STIMA

**a) *identificazione del bene e "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto.***

Casa per civile abitazione di un sol piano fuori terra con copertura a tetto, realizzata all'interno di un lotto di terreno, sito in Ragusa nella C/da Renna - Tribastoni, zona normata dal vigente PRG del Comune di Ragusa, come zona residenziale facente parte dei Piani di Recupero ex L. 37/85 (Tribastoni 1-2), censita in Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa al foglio 171 sez. A part. 291 sub.1, Contrada Tribastone snc *p.t. z.c. 1, cat. A/3, cl.3,*



Studio Tecnico
ING. SALVATORE SENIA
Via G. Matteotti, 248 – 97019 Vittoria RG – tel/fax. 0932.510046 – 338.3304748
mail: ingsenia@gmail.com - PEC: salvatore.senia@ingpec.eu

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

Firmato Da: SENIA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 52162e

*consistenza 5,5 vani, Rend. Cat. € 426,08* intestata a □□□□□□, nato a □□□□□ il □□□□□□□□□□ C.F. □□□□□□□□□□□□ e residente in □□□□□ nella C/da □□□□□□□, nella misura di Proprietà per 1/1.

Il fabbricato, edificato all'interno della particella di terreno, confina con la pubblica via, ma l'accesso avviene dalla part. 289 (corte comune) intestata a □□□□□□□□ nata a □□□□□□ (RG) il □□□□□□□□□□ C.F. □□□□□□□□□□□□□□□□, dante causa del ben immobile.

***b) Descrizione sommaria del bene.***

Come prima illustrato, il bene in oggetto si compone di una casa per civile abitazione, di una sola elevazione fuori terra con copertura a tetto riportato, edificata all'interno di un lotto di terreno.

Seppur censita in catasto come categoria A/3, per le caratteristiche morfologiche la si può assimilare ad una tipologia a villetta.

**Il lotto di terreno**,

avente una superficie catastale di circa 509 mq, ha una forma pressochè rettangolare, e confina a sud con la pubblica via, ad ovest ed a nord con la corte comune a più fabbricati costituita dalla part. 289, intestata a □□□□□□□□□□□ (dante causa del debitore), mentre ad est confina con part. 158, intestata a □□□□□□, □□□□□□e □□□□□□.

Esso risulta in parte pavimentato ed in parte attrezzato a verde privato.

La recinzione lungo il lato sud ed il lato est risulta materializzata, mentre quella sulla corte comune (part. 289), risulta materializzata solo in parte.



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

Firmato Da: SENIA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 52162e

L'accesso dalla pubblica via avviene tramite la succitata particella 289, sulla quale si configura una servitù di passaggio.

**Il fabbricato**

Si compone di un corpo di fabbrica rettangolare , con i lati che misurano rispettivamente 16,30 e 7,30 m, con struttura portante in muratura e solaio piano in laterocemento ( sul quale è stato poi edificato il tetto riportato), il tutto per una superficie coperta di mq. 119,40 ed una volumetria di mc 370,14.

Internamente si suddivide in un ingresso / soggiorno di mq. 32,79, una cucina, di mq 11,60, una camera da letto di mq 15,53, una camera da letto di mq 16,85, un bagno di mq 6,09, un ripostiglio di mq 2,23, un wc di mq 5,56 ed un disimpegno di mq 8,63, il tutto per una superficie utile di mq. 99,28.

*Per ciò che attiene l'accessibilità, il fabbricato presenta delle barriere architettoniche (gradini per l'accesso al marciapiede), ma può essere considerato adattabile.*

c**) Stato di possesso del bene.**

Il bene è di proprietà del Sig. □□□□□□, nato a □□□□□□ il □□□□□□C.F. □□□□□□ e residente in □□□□□□ nella C/da □□□□□□, giusto Atto di Compravendita del 24/07/2013, rep.108771 notaio Marcello Zichichi di Ragusa, trascritto a Ragusa il 25/07/2013 al n. 105553/7244, che lo occupa, pertanto è da considerarsi "libero al decreto di trasferimento".

d) **Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.**



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

Firmato Da: SENIA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 52162e

Non risultano formalità, vincoli o oneri.

e) **Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che saranno cancellati e comunque non opponibili all'acquirente**.

- Atto di Compravendita del 24/07/2013, rep.108771 notaio Marcello Zichichi di Ragusa, trascritto a Ragusa il 25/07/2013 al n. 105553/7244, da potere di □□□□□□, nata a □□□□□□ il □□□□□□C.F. □□□□□□□
- Alla sig.ra □□□□□□. l'immobile era pervenuto per edificazione sul suolo (foglio 171 part. 288 già particella 123) acquistato in regime di comunione legale col marito □□□□□□ con Atto di compravendita del 10/03/1999 rep. 29439 notaio Marcello Zichichi di Ragusa, trascritto a Ragusa in data 29/03/1999 ai numeri 4584/3615, da potere dei coniugi □□□□□□, nato a □□□□□□ il □□□□□□e Di □□□□□□, nata a □□□□□□ il □□□□□□.

Dalla Certificazione Ipocatastale risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

per la quota di 1/1 intestata a □□□□□□:

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 25/07/2013 ai numeri 10554/1683 a favore di □□□□□□codice fiscale 00026870881, per un importo di € 82500,00 (sorte capitale di € 55000,00), contro □□□□□□nato a □□□□□□ il □□□□□□C.F. □□□□□□;
- ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 06/11/2025 ai nn. 18124/2021 a favore di □□□□□□, cod. fiscale



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

Firmato Da: SENIA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 52162e

00026870881, per un importo di € 90000,00 (sorte capitale di € 70711,27), contro □□□□□□;

- Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 29/12/2025 ai nn. 21475/16255;

Dalle visure ipotecarie eseguite dallo scrivente CTU in data 10/09/2026, successivamente all'Atto di pignoramento non ci sono ulteriori iscrizioni ipotecarie.

**f) Informazioni sulla gestione condominiale:**

L'immobile si compone di un'unica unità immobiliare e non vi è alcuna gestione condominiale.

**g) Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso.**

Il fabbricato risulta edificato ed ultimato in data 30/06/1999 in assenza di titolo edilizio, per cui la ditta proprietaria dell'epoca (□□□□□□) ha inoltrato al Comune di Ragusa in data 10/12/2004 istanza di sanatoria ai sensi dell'art.32 della L.326/03 (pratica n.2174/04).

Successivamente, in data 12/03/2013 è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2174/04 a nome di □□□□□□.

La planimetria catastale, invece, risulta depositata in data 03/11/2003.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Ragusa, è stata acquisita dallo scrivente la documentazione urbanistica, comprendente sia aLa Concessione edilizia in sanatoria che gli elaborati grafici, oltre alla perizia giurata ed il Certificato di idoneità sismica.



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

Firmato Da: SENIA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 52162e

**Dal confronto tra gli elaborati della Concessione edilizia, della planimetria catastale e dal rilievo effettuato, emergono delle difformità:**

**Esternamente** la difformità tra quanto assentito in Concessione e lo stato attuale, riguarda:

- la realizzazione della copertura a tetto riportato su solaio piano, sul quale poi è stato posizionato l'impianto fotovoltaico, avvenuta in assenza di titolo edilizio;
- L'apertura di una nuova finestra nel prospetto est, nel locale cucina (ex soggiorno pranzo)

**Internamente** la difformità tra quanto assentito in Concessione e lo stato attuale, riguarda:

- Ampliamento della superficie utile residenziale di mq. 20, dovuta al cambio di destinazione d'uso dall'originaria cantina (conteggiata in sanatoria come superficie non residenziale) a soggiorno;
- Diversa distribuzione delle tramezzature interne;
- Cambio di destinazione d'uso dell'originaria cucina in camera da letto;
- Cambio di destinazione d'uso dell'originario wc in ripostiglio;
- Cambio di destinazione d'uso dell'originaria lavanderia in wc;

Le superiori trasformazioni, eseguite in assenza di titolo edilizio, non hanno tuttavia comportato aumento di superficie coperta e di volumetria, ma solo di superficie utile residenziale, che è passata dall'originale mq 79,27 all'attuale mq 99,27.



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

Firmato Da: SENIA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 52162e

Per quanto attiene alla planimetria catastale, la stessa è pressochè conforme allo stato attuale, a meno della finestra della cucina e della diversa utilizzazione dei vani wc, lavanderia e ripostiglio.

**Per quanto esposto, lo scrivente CTU attesta la regolarità edilizia dell'immobile, previa la regolarizzazione delle difformità elencate che possono essere regolarizzate con una S.C.I.A in sanatoria.**

**Circa l'agibilità dell'immobile, dichiara che lo stesso è privo della regolare certificazione.**

**Possibilità di regolarizzazione edilizia**

Come accennato in trattazione, l'immobile ad uso abitazione ha subito degli interventi di trasformazione, copertura a tetto riportato, diversa distribuzione nelle tramezzature, aperura nuova finestra ed aumento della superficie utile residenziale, nonché variazioni nella destinazione d'uso di alcuni vani.

Tale circostanza può essere regolarizzata tramite S.C.I.A. in sanatoria che comporta il pagamento di una sanzione di almeno 1032,00 (salvo diversa quantificazione dell'Ufficio Tecnico), oltre le competenze tecniche;

**<u>Quantificazione dei costi necessari per la sanatoria.</u>**

Da conteggi effettuati, in via presuntiva emerge quanto segue:

Regolarizzazione Lavori eseguiti con SCIA:

- sanzione € 1032,00
- diritti segreteria istruttoria pratica € 125,00

competenze tecniche :



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

Firmato Da: SENIA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 52162e

- redazione della SCIA IN SANATORIA, comprensiva degli elaborati grafici;
- redazione del Certificato di idoneità sismica per i lavori strutturali (copertura a tetto e nuovo varco nella muratura);

- redazione della Relazione tecnica di cui al comma 1 dell'articolo 8 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192, (ex L.10/1991) attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consume energetico degli edifici, necessaria per l'ampliamento della superficie utile e per l'aggiunta dei nuovi impianti;
- aggiornamento della planimetria catastale

totale competenze tecniche compreso cassa 4%, € 4000,00 + IVA

TOTALE ONERI REGOLARIZZAZIONE:

Sanzioni, diritti di segreteria e spese catasto € (1032,00+125,00+70,00) = € 1227,00

Competenze tecniche € 4000,00 + IVA = 4880,00

TOTALE € 6107,00

***h) Attestazione di prestazione energetica***

Dall'Atto di compravendita Atto di Compravendita del 24/07/2013, rep.108771 notaio Marcello Zichichi di Ragusa, trascritto a Ragusa il 25/07/2013 al n. 105553/7244, risulta sia stato redatto un APE. Ad ogni modo, tenuto conto che esso ha una validità di 10 anni e che l'immobile ha subito modifiche impiantistiche recenti (fotovoltaico), l'APE va rifatto.



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

Firmato Da: SENIA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 52162e

Per la redazione dell'APE, è stimabile una spesa di 250,00 oltre IVA e cassa come per legge.

***Accatastamento del fabbricato***

La planimetria catastale attuale, come anzi detto, è pressoché conforme, a meno della destinazione uso dei vani accessori e della nuova finestra nella cucina.

Dovendo procedere alla regolarizzazione delle opere abusive, si renderà necessaria la redazione della nuova planimetria.

***Certificato di destinazione Urbanistica***

Non occorre

***I) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa***

Come prima illustrato, il bene in oggetto si compone di una casa per civile abitazione, di una sola elevazione fuori terra con copertura a tetto riportato, edificata all'interno di un lotto di terreno.

Seppur censita in catasto come categoria A/3, per le caratteristiche morfologiche la si può assimilare ad una tipologia a villetta.

**Il lotto di terreno**,

avente una superficie catastale di circa 509 mq, ha una forma pressochè rettangolare, e confina a sud con la pubblica via, ad ovest ed a nord con la corte comune a più fabbricati costituita dalla part. 289, intestata a □□□□□□, mentre ad est confina con part. 158, intestata a □□□□□□.

Esso risulta in parte pavimentato ed in parte attrezzato a verde privato.



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

Firmato Da: SENIA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 52162e

La recinzione lungo il lato sud ed il lato est risulta materializzata, mentre quella sulla corte comune (part. 289), risulta materializzata solo in parte.

L'accesso, sia pedonale che veicolare dalla pubblica via, avviene tramite la succitata particella 289, sulla quale si configura una servitù di passaggio.

**Il fabbricato**

Si compone di un corpo di fabbrica rettangolare , con i lati che misurano rispettivamente 16,30 e 7,30 m, con struttura portante in muratura e solaio piano in laterocemento ( sul quale è stato poi edificato il tetto riportato), il tutto per una superficie coperta di mq. 119,40 ed una volumetria di mc 370,14.

Internamente si suddivide in un ingresso / soggiorno di mq. 32,79, una cucina, di mq 11,60, una camera da letto di mq 15,53, una camera da letto di mq 16,85, un bagno di mq 6,09, un ripostiglio di mq 2,23, un wc di mq 5,56 ed un disimpegno di mq 8,63, il tutto per una superficie utile di mq. 99,28.

*Per ciò che attiene l'accessibilità, il fabbricato presenta delle barriere architettoniche (gradini per l'accesso al marciapiede), ma può essere considerato adattabile.*

Le finiture interne comprendono pavimentazione e rivestimenti in ceramica, infissi esterni in alluminio (no taglio termico) con vetrocamera e persiane esterne in alluminio, porte interne in legno tamburate.

Completa la dotazione degli impianti, che comprendono oltre all'impianto elettrico, idrico e di scarico, anche un impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia a GPL della Hermann Saunier Duval, una stufa a pellet, una stufa a legno, un climatizzatore Olimpia Splendid da 12000 Btu e sulla copertura a



Studio Tecnico
ING. SALVATORE SENIA
Via G. Matteotti, 248 – 97019 Vittoria RG – tel/fax. 0932.510046 – 338.3304748
mail: ingsenia@gmail.com - PEC: salvatore.senia@ingpec.eu

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

Firmato Da: SENIA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 52162e

tetto, un impianto fotovoltaico da 6 kwp, il cui inverter è allocato all'interno del ripostiglio.

Le condizioni di uso e di finitura interne sono più che buone, mentre all'esterno l'intonaco del prospetto (soprattutto della parete a nord-ovest (coincidente con l'ingresso) presenta fenomeni di degrado e necessita di manutenzione straordinaria.

All'interno dell'area esterna attrezzata a verde è presente sia la fossa settica, l'autoclave di alimentazione dell'impianto idrico ed il serbatoio interrato di GPL. L'impianto elettrico, è provvisto di salvavita.

**Determinazione del valore commerciale**

Per la determinazione del valore commerciale si è fatto riferimento sia al metodo diretto o stima sintetica del valore intrinseco ed anche al metodo analitico a capitalizzazione di redditi.

- Primo metodo: stima sintetica.

Si tratta di giungere al più probabile valore di mercato dell'immobile attraverso il confronto con altri immobili di pari caratteristiche ed appetibilità, ubicati nella stessa zona, utilizzando come parametro di confronto il metro quadrato di superficie commerciale, che risulta essere il più perequativo in transazioni di questo tipo.

Da informazioni assunte in operazioni di compravendita che hanno interessato beni simili ubicati nella stessa zona negli ultimi anni, tramite il servizio valori dichiarati dell'Agenzia delle Entrate , si ottiene un valore medio rivalutato pari a €/mq 1114,00, mentre dalle valutazioni effettuate dall'OMI risulta che il valore



Studio Tecnico
ING. SALVATORE SENIA
Via G. Matteotti, 248 – 97019 Vittoria RG – tel/fax. 0932.510046 – 338.3304748
mail: ingsenia@gmail.com - PEC: salvatore.senia@ingpec.eu

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

Firmato Da: SENIA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 52162e

degli immobili nella R3/extraurbana/zone agricole variano per le ville ed i villini tra € 610,00 ed € 910,00 al mq per la superficie commerciale.

Il calcolo della superficie commerciale, condotto con riferimento alla norma UNI 10750:2005, produce il seguente valore:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Superficie al 100% | 118,00 | abitazione | | Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti. |
| Superficie al 10% | 309,00 | giardino | | |

Totale superficie commerciale : mq 157,00

Tenuto poi conto degli incrementi e/o decrementi legati ad alcuni fattori quali: esposizione, affaccio, taglio, distribuzione, luminosità, vetustà, finiture, manutenzione, efficienza energetica, locazione, ecc., che nel caso in esame possono così stimarsi:

Calcolo dei coefficienti correttivi

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Orientamento | 1,00 | | Distribuz.normale | 1,00 | | Riscaldamento) | 1,05 |
| Esposizione più lati | 1,05 | | luminosità | 1,00 | | Efficienza energ. | 1,033 |
| Taglio 70 - 100 mq | 1,00 | | vetustà | 0,81 | | Locazione: libero | 1,00 |
| Piano terra con giardino | 0,85 | | finiture | 1,00 | | zona | 1,00 |
| manutenzione | 1,00 | | produttività | 1,00 | | | |

Valore complessivo del coefficiente correttivo: 0,712037

Si ottiene che il valore commerciale dell'immobile sarà di :

(€ 1114,00 x mq 157 x 0,712037) = € 124.534,00



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

Firmato Da: SENIA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 52162e

(€ 810,00 x mq 157) = € 127.170,00

Secondo procedimento: *Stima analitica*

Detto procedimento si risolve nello sconto all'attualità della serie dei redditi futuri, ordinari, continuativa e medi che può fruttare l'immobile.

Considerando che l'immobile potrebbe essere ceduto in affitto con un canone mensile di €. 4200,00 e quindi un canone annuo lordo di €. 5040,00. Per la determinazione del reddito netto Rn (equivalente al prezzo d'uso), si devono detrarre al reddito lordo Rl, gli oneri a carico del proprietario che possono esprimersi nella percentuale pari al 25,00%, precisamente:

- spese rappresentate dalle seguenti voci: imposte IRPEF, IMU, da considerarsi in percentuale pari al 20 %;

- spese rappresentate per manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, da considerarsi in percentuale pari al 5 %;

- Da cui, il Rn viene ad essere così determinato:

Rn = €. 5.040,00 x 75,00 % = €. 3.780,00.

Da informazioni assunte fatte allo scopo di ricercare il saggio medio di capitalizzazione in investimenti del genere nella località si è venuti alla constatazione che per esso si può stimare il valore di 3,50%.

Dall'applicazione del saggio così determinato risulta il seguente valore:

€. 3.780,00 / 0,035 = €. 108.000,00

<u>Determinazione del valore finale del fabbricato:</u>



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

Firmato Da: SENIA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 52162e

Ciò premesso, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima deriva dalla media aritmetica dei diversi valori precedentemente determinati; pertanto, il valore sarà:

(€. 124.534,00+ 127.170,00+108.000,00) /3 = **€. 119.901,33**

dovendo tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti ,si procede ad un abbattimento forfettario del 15%, che risulta essere di :

€ 119.901,33 x 0,15 = € 17.985,20

***i) indicazione del valore finale del bene***

Alla luce di quanto sopra, considerando il valore commerciale del bene immobile, l'abbattimento forfettario del 15 % per i vizi occulti e gli oneri relativi alla regolarizzazione degli abusi edilizi, si perviene al valore finale del bene immobile:

*€ 119.901,33 – 17.985,20 - (1.227,00+ 4.880,00)=* € 95.809,13, approssimato in cifra tonda ad ***€ 96.000,00***

***l) motivato parere (nel caso di pignoramento di quota) sulla comoda divisibilità del bene.***

Essendo l'immobile pignorato nella sua interezza, non si procede ad alcuna divisibilità.

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami e disposto ad ogni ulteriore chiarimento ed integrazione, scusandomi per il ritardo accumulato rassegno la presente relazione di consulenza.

Vittoria, 11/09/2026

Il C.T.U.



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

Firmato Da: SENIA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 52162e

***Ing. Salvatore SENIA***

*Elenco allegati:*

1) *Allegato A: Verbale di accesso redatto dal Custode Giudiziario;*
2) *Allegati B/1-2-3-4 ; elaborati grafici*
3) *Allegato C: Documentazione fotografica;*
4) *Allegato D: Visura castastale storica;*
5) *Allegato E: Planimetria catastale fg. 171 Ragusa (A) part. 291 sub.1;*
6) *Allegato F: Concessione Edilizia in sanatoria n. 2174/2004;*
7) *Allegato G: tavola allegata alla C. E. in sanatoria n.2174/2004;*
8) *Allegato H: Visura ipotacaria;*
9) *Allegato I: Atto di Compravendita del 24/07/2013 rep 108771 notaio Zichichi;*
10) *Allegato L: stato di famiglia;*
11) *Allegato M: estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio;*
12) *Allegato N: Certificati di residenza storica;*
13) *Allegato P: scheda allegato 4*



Studio Tecnico
ING. SALVATORE SENIA
Via G. Matteotti, 248 – 97019 Vittoria RG – tel/fax. 0932.510046 – 338.3304748
mail: ingsenia@gmail.com - PEC: salvatore.senia@ingpec.eu

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

Firmato Da: SENIA SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 52162e