



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI RAGUSA

ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura Esecutiva Immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®
n. 36/2025 R.G. Es.

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedimento n. R.G. 36/2025 – Registro: Esecuzioni

Oggetto Espropriazione Immobiliare (Cartabia)
Giudice Di Cataldo Carlo
Custode Avv. Ciro Galazzo
Ubicazione Santa Croce Camerina - via Carmine n. 229

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. Verbali 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 23 Ottobre 2025

II C.T.U.
Arch. Letizia Rollo

ASTE
GIUDIZIARIE®


ASTE
GIUDIZIARIE®



SCHEMA SINTETICA – IMMOBILE 1 (LOTTO 1)

| | | |
|--|---|----------------------|
| Esec. 36/2025 contro: ##### | | C.F.: ##### |
| Giudice: Dott. CARLO DI CATALDO | | |
| Custode Giudiziario: Dott. CIRO GALAZZO | | |
| Esperto del Procedimento: Arch. LETIZIA ROLLO | | |
| Diritto | Piena proprietà per la quota di 1/1 di ##### | |
| Bene | Immobile con accesso da via Carmine n.229, piano terra, composto da 5 vani, con superficie catastale totale pari a 80 metri quadrati, e totale escluse aree scoperte 80 metri quadrati. | |
| Ubicazione | Comune di SANTA CROCE CAMERINA, Via Carmine n. 229 piano T. Coord. Geografiche: Lat. 36.827890 N, Lon. 14.53047 E | |
| Titolarità | Piena proprietà, per la quota di 1/1, ##### pervenuto per atto di compravendita del giorno 28/12/2010, a rogito Notaio Dott. #####, in Ragusa, trascritto a Ragusa il 29/12/2010 al Registro Particolare n.14645 e Registro Generale n. 23586. | |
| 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 28/12/2010, a rogito Notaio Dott. #####, trascritto il 29/12/2010 a Ragusa ai nn. 23586/14645; 2) del 14/06/1994, a rogito Notaio Dott. #####, trascritto il 16/06/1994 a Ragusa ai nn. 7048/5529. | |
| Dati Catastali | Appartamento per civile abitazione ubicato al piano terra di un fabbricato con ingresso autonomo da via Carmine n.229, del Comune di Santa Croce Camerina (RG). Identificato al NCEU – Comune di Santa Croce Camerina, al Foglio 10, Particella 117, Sub. 2, cat. A/4, z.c.1, cl. 3, vani 5 , piano T, R.C. € 232,41 mq; | |
| Lotti | LOTTO UNICO | |
| Occupazione | Risulta Abitato dal proprietario | |
| Completezza documentazione ex art. 567, c. 2 | La documentazione risulta completa e corretta, ad eccezione del numero civico riportato nell'Ispezione Ipotecaria (n. 231/A) è variato con quello presente nel portone di ingresso con il civico numero 229, correttamente riportato nella visura catastale e nel certificato di residenza. | |
| Irregolarità e Abusi | Dalla documentazione e dai sopralluoghi, SONO state rilevate irregolarità edilizie. L'appartamento è lievemente difforme rispetto all'ultimo titolo edilizio autorizzato, CILA n. 60 del 21/03/2019 prot. n. 5403 e alla planimetria catastale, in quanto è stato eliminato l'intervento previsto nella CILA. Trattasi di lieve difformità consistente in: - Rimozione della parete divisoria in cartongesso tra il vano cucina e il vano soggiorno, rendendo l'ambiente unico, tale difformità si riscontra anche nella planimetria catastale, inoltre la diversa distribuzione comporta una diversa consistenza in numero dei vani e rendita catastale, pertanto, l'immobile necessita di essere regolarizzato con pratica CILA in Sanatoria e successiva regolarizzazione catastale mediante pratica DOCCA. - Nello stato dei luoghi il muro di tamponamento lato posteriore è dello spessore di cm 35, mentre nella planimetria del progetto urbanistico (C.E. in Variante n. 70/06 del 07/07/2006) è rappresentato erroneamente con un maggior spessore pari a cm 25. Tale difformità non genera alcun aumento di volume, in quanto non modifica la sagoma del volume assentito, pertanto limitatamente a questa lieve difformità non necessità di sanatoria, in quanto rientra nelle tolleranze costruttive. | |
| Immobile insanabile | ----- | |
| Titolarità Urbanistica | Dalla ricerca presso gli uffici competenti risulta presente la documentazione urbanistica; si tratta di un' unità immobiliare facente parte di un fabbricato legittimato dalla con Concessione Edilizia n. 70/06 del 07/07/2006 in Variante alla C.E. n. 54/03 del 11/07/2003, a sua volta in Variante alla C.E. n. 44/2001 del 31/10/2001, rilasciata dal Comune di Santa Croce Camerina. Inoltre, per l'unità immobiliare in oggetto, risulta agli atti presentata regolare Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata CILA n. 60 prot. n. 5403 del 21/03/2019 per una diversa distribuzione interna. | |
| Agibilità/Abitabilità | L'immobile è in possesso di regolare l'Agibilità/Abitabilità n. 2680/2011 di protocollo, rilasciata il 23/02/2012 dal Comune di Santa Croce Camerina. | |
| Spese di bonifica / smaltimento cose mobili | Non risultano spese di questa tipologia. | |
| Divisibilità | Trattasi di immobile pignorato in quota 1/1 | |
| Valore di Mercato | | € 94.700,00 |
| Valore di Vendita Forzata | | € 80.000,00 |
| Valore del Canone di Mercato | | €/mese 300,00 |
| Vendibilità e motivo | Si ritiene che la vendibilità sia buona. Si tratta infatti in un appartamento in buono stato di conservazione, luminoso e di superficie facilmente commerciabile, di facile raggiungibilità in quanto è sito nella zona periferica in una strada principale che porta facilmente nel centro cittadino di Santa Croce Camerina. | |
| 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 |
| | ISCRIZIONE del 29/12/2010 - Registro Particolare 5536 Registro Generale 23587 Pubblico Ufficiale ##### Repertorio 105535/11781 del 28/12/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO A favore di ##### Contro ##### Per complessiva somma di € 127.500,00 (capitale di € 85.000,00) |
| | ISCRIZIONE del 20/02/2006 - Registro Particolare 1457 Registro Generale 4399 IPOTECA VOLONTARIA svincolata dal bene in oggetto con Annotazione n. 590 del 08/03/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) Registro Particolare 590 Registro Generale 3894 Pubblico Ufficiale ##### Repertorio 44944/17163 del 09/02/2011. |
| | ISCRIZIONE del 05/04/2000 - Registro Particolare 624 Registro Generale 5489 IPOTECA VOLONTARIA cancellata con annotazione n. 2879 del 15/09/2006. |
| | ISCRIZIONE del 16/06/1994 - Registro Particolare 962 Registro Generale 7049 IPOTECA VOLONTARIA cancellata con annotazione n. 2878 del 15/09/2006. |
| | Trascrizioni |
| TRASCRIZIONE del 28/02/2025 - Registro Particolare 2434 Registro Generale 3329 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 358 del 14/02/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A favore di ##### Contro ##### | |



SCHEMA IMMOBILE 1 - Lotto unico 1

Descrizione
 Comune di Santa Croce Camerina, Immobile con accesso autonomo da Via Carmine n. 229 da 5 vani, con superficie catastale pari a 80 metri quadrati.
 In catasto:
 1) NCEU – Comune di Santa Croce Camerina, al Foglio 10, Particella 117, Sub. 2, cat. A/4, z.c.1, cl. 3, vani 5 , piano T, R.C. € 232,41 mq;

| Destinazione | | | Abitazione | |
|-------------------------------------|----------|------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| CARATTERISTICHE | Acronimo | Sup. (m ²) | indice | Sup. Com. (m ²) |
| Superficie Abitazione | SUA | 82,00 | 1,00 | 82,00 |
| Superficie Loggia-Balcone | SUL | ---- | 0,30 | ---- |
| Superficie Veranda | SUV | ---- | 0,30 | ---- |
| Totale Sup. commerciale | (SUC) | | | 82,00 |
| Superficie Commerciale | | | m² 82,00 | |
| Valore di Mercato | | | € 94.700,00 | |
| Valore di Vendita Forzata | | | € 80.000,00 | |
| Valore del Canone di Mercato | | | €/mese 300,00 | |



Foto satellitare tratta da Google Maps



Miniatura planimetria dell'appartamento

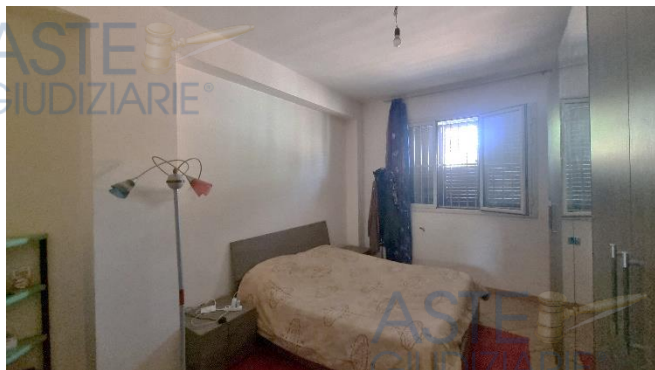


Soggiorno - Cucina



Soggiorno - Cucina

Firmato Da: LETIZIA ROLLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 27031e0653dbd40945cb684a3c634526



Letto 1



Letto 2



Lavanderia



Bagno

Il tutto ha una superficie commerciale complessiva di **82 mq.** Il fabbricato di cui fa parte l'immobile ricade nel Comune di Santa Croce Camerina ed è classificato nelle norme tecniche di attuazione del PRG vigente del 17/03/2005 (Tav. P2 - Zonizzazione Centro Urbano) con "**Zona B1**" *Zona completamente edificata* (art. 31 delle N.T.A.).

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Elementi utili per le operazioni di vendita

L'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Santa Croce Camerina (RG) in via Carmine n. 229 da 5 vani, con superficie catastale pari a 80 metri quadrati. In catasto:

- 1) NCEU – Comune di Santa Croce Camerina, al Foglio 10, Particella 117, Sub. 2, cat. A/4, z.c.1, cl. 3, vani 5 , piano T., R.C. € 232,41.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile ricade nel Comune di Santa Croce Camerina ed è classificato nelle norme tecniche di attuazione del PRG vigente del 17/03/2005 (Tav. P2 - Zonizzazione Centro Urbano) con "**Zona B1**" *Zona completamente edificata* (art. 31 delle N.T.A.).

L'unità immobiliare presenta delle lievi difformità, la regolarizzazione da poter attuare consiste nella presentazione di una pratica edilizia CILA in Sanatoria, che prevede una sanzione pecuniaria pari a €1.000,00, e successiva regolarizzazione catastale mediante pratica DOCFA.



TRIBUNALE DI RAGUSA

Oggetto: Procedura Esecutiva n. 36/2025 Ruolo Generale delle Esecuzioni Immobiliari. Promossa da #####, rappresentata e difesa dagli Avv.ti ##### e ##### contro #####.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

PREMESSO

- Che, il giorno 29 del mese di MARZO dell'anno 2025 la sottoscritta **Arch. Letizia Rollo**, iscritta al n. 1000 dell'Albo Professionale degli Architetti P.P.C della Provincia di Ragusa, con studio tecnico in Ragusa via Guglielmo Nicastro n. 31, è stata nominata, dalla G.E. *Dott. Carlo Di Cataldo* Consulente Tecnico d'Ufficio della causa di cui in oggetto .

- Che, il giorno 01/04/2025 la sottoscritta, 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, la sottoscritta e l'Avv. **Ciro Galazzo**, nominato custode giudiziario dei beni pignorati, avvisava le parti, con lettera raccomandata con prova di consegna spedita il 07/04/2025, che giorno 22 Aprile 2025 sarebbero iniziate le operazioni peritali, regolarmente iniziate alle ore 16:00, presso l'immobile sito in Santa Croce Camerina, via Carmine n. 229, piano terra.

- 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

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



documentazione essenziale, è stata avviata una progressiva indagine conoscitiva per

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 19/06/2025 e acquisita tutta la documentazione urbanistica

indispensabile per l'elaborazione della stima richiesta, la sottoscritta è in grado di

presentare la propria relazione.

- che, l'immobile pignorato è:

Proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare facente parte di un fabbricato sito a Santa

Croce Camerina, in via Carmine con ingresso indipendente al civico n. 229.

(Coordinate Geografiche: Lat. 36.827890 N, Lon. 14.53047 E)

Identificato al NCEU – Comune di Santa Croce Camerina, al Foglio 10, Particella 117,

Sub. 2, Cat. A/4, z.c.1, cl. 3, vani 5, piano T, R.C. € 232,41, 80 mq;

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

#####

Inoltre si è constatato che il numero civico riportato nell'Ispezione Ipotecaria (n.

231/A) è variato con quello presente nel portone di ingresso con il civico numero

229, correttamente riportato nella visura catastale e nel certificato di residenza.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.

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

A) Il Custode, Avv. Ciro Galazzo, in accordo con la sottoscritta ha provveduto a

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

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

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



relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari.

- La sottoscritta 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.

- La sottoscritta ha provveduto a verificare la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento. La planimetria catastale dell'immobile (Foglio 10 P.IIa 117 Subalterno 2) è stata acquisita e si allega alla presente. Si fa presente che, si è constatato che il numero civico riportato nell'Ispezione Ipotecaria (n. 231/A) è variato con quello presente nel portone di ingresso con il civico numero 229, correttamente riportato nella visura catastale e nel certificato di residenza.

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 16/06/1994 – Registro Particolare 5529 Registro Generale 7048 - Pubblico Ufficiale #####, Repertorio 161833 del 14/06/1994 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

2. ISCRIZIONE del 16/06/1994 - Registro Particolare 962 Registro Generale 7049 IPOTECA VOLONTARIA cancellata con annotazione n. 2878 del 15/09/2006.



3. ISCRIZIONE del 05/04/2000 - Registro Particolare 624 Registro Generale

5489 IPOTECA VOLONTARIA cancellata con annotazione n. 2879 del 15/09/2006.

4. ISCRIZIONE del 20/02/2006 - Registro Particolare 1457 Registro Generale

4399 IPOTECA VOLONTARIA svincolata dal bene in oggetto con annotazione n. 590 del 08/03/2011 (restrizione di beni).

5. TRASCRIZIONE del 29/12/2010 - Registro Particolare 14645 Registro

Generale 23586 - Pubblico Ufficiale ##### Repertorio 105535/11780 del 28/12/2010 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

6. ISCRIZIONE del 29/12/2010 - Registro Particolare 5536 Registro Generale

23587 Pubblico Ufficiale ##### Repertorio 105535/11781 del 28/12/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO A favore di #####, Contro ##### Per complessiva somma di € 127.500,00 (capitale di € 85.000,00)

7. ANNOTAZIONE del 08/03/2011 Registro Particolare 590 Registro Generale

3894 Pubblico Ufficiale ##### Repertorio 44944/17163 del 09/02/2011 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE n. 1457 del 2006 - RESTRIZIONE DI BENI.

8. TRASCRIZIONE del 28/02/2025 - Registro Particolare 2434 Registro Generale

3329 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 358 del 14/02/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. A favore di ##### con sede in ##### (##) C.F.: ##### e contro ##### nato in ##### - C.F.: #####.

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



B-f - Titolo di proprietà e provenienza ultraventennale

L'immobile oggetto della seguente CTU è così composto:

a) Fabbricato sito in Santa Croce Camerina, via Carmine n. 229 composto da:

- Abitazione in catasto, Comune di Sanata Croce Camerina al Foglio 10, Particella 117, Sub. 2, Cat. A/4, z.c.1, cl. 3, vani 5 , piano T, R.C. € 232,41, 80 mq;

Di proprietà di ##### nato in ##### (##) il ##/##/####, codice fiscale ##### (quota 1/1 in regime di separazione dei beni).

A cui è pervenuto, con atto di compravendita a rogito del notaio Dott. #####, notaio in Ragusa del 28 dicembre 2010, Repertorio 105535/ 11780 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/12/2010 - Registro Generale 23586, Registro Particolare 14645 di formalità dalla società ##### con sede in ##### (##) - C.F.: #####. Alla detta società ##### quanto alienato, era pervenuto con atto di vendita rogato dal notaio Dott. ##### il 14/06/1994, Repertorio 161833/11716, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/06/1994 ai - Registro Generale 7048, Registro Particolare 5529 di formalità.

C - Verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune

La sottoscritta 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 dalla sottoscritta 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, la sottoscritta 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), la sottoscritta, 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 effettuale 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.

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

F - Verifiche presso l'amministrazione condominiale

Trattandosi di un immobile ubicato a piano terra con ingresso indipendente e privo di pertinenze, non costituito in condominio, l'unità immobiliare in oggetto non è gravato da oneri condominiali.

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

La sottoscritta 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 ubicata a piano terra di un fabbricato sito in Santa Croce Camerina, con ingresso in via Carmine n. 229.

Dati catastali

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

- Foglio 10, Particella 117, Sub. 2, Cat. A/4, z.c.1, cl. 3, vani 5 , piano T, R.C. € 232,41,

80 mq;

Intestato a:

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

(quota 1/1 in regime di separazione dei beni)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicato a piano terra di un fabbricato con ingresso indipendente in via Carmine n.229.

I-b Descrizione sommaria del bene pignorato

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato residenziale situato nella zona periferica, a circa 600 m dal centro città di Santa Croce Camerina. Il fabbricato è collocato in una zona periferica residenziale e lungo un'arteria viaria principale che attraversa il centro città, di notevole importanza per la viabilità cittadina. Il fabbricato è composto da n. 2 piani in elevazione destinati a civile abitazione, un piano terra con



due unità immobiliari con ingresso indipendente e un piano primo con due unità

immobiliari, con accesso dal vano scala condominiale (civico n. 231). L'immobile è

confinante a ovest con l'altra proprietà (P.lla 178), a est con il vano scala

condominiale (sub. 1) e con altra ditta (sub. 3), a sud con via Carmine e a nord con

una stradella privata senza sbocco, intestata catastalmente ad altra ditta.

All'unità si accede dall'ingresso indipendente al civico n. 229. L'ingresso si apre nella

zona giorno, composta da unico ambiente soggiorno-cucina con annessa lavanderia,

la zona giorno ha affaccio su via Carmine. L'ambiente unico della zona giorno è

collegato alla zona notte da un piccolo disimpegno posto centralmente all'unità, da

cui si dipartono un bagno e due camere da letto, di cui una con uscita esterna in una

stradella privata senza sbocco, intestata catastalmente ad altra ditta. (vedi Allegato

Tavola Grafica).

Si precisa che lo stato dei luoghi risulta lievemente difforme rispetto all'ultimo titolo

edilizio abilitativo e alla planimetria catastale, come meglio di seguito relazionato.

L'edificio è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 44/2001 del

31/10/2001, successiva Concessione Edilizia in Variante n. 54/03 del 11/07/2003 e

successiva Concessione Edilizia in Variante n. 70/2006 del 07/07/2006 rilasciate dal

Comune di Santa Croce Camerina e Abitabilità n. 2680/2011 di protocollo rilasciata il

23/02/2012. Per quanto riguarda la struttura in cemento armato del fabbricato è

stato depositato il Certificato di conformità delle strutture in c.a. art. 28 della legge

02/02/1974 n. 64, all'Ufficio del Genio Civile di Ragusa in data 27/03/2006 prot. 6599

- Pratica 167/SCR.

Successivamente in data 21/03/2019 risulta agli atti presentata regolare

Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata CILA n. 60 prot. n. 5403 del 21/03/2019

per una diversa distribuzione interna, limitatamente alla separazione dell'ambiente

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



soggiorno-cucina mediante una tramezzatura divisoria in cartongesso, come indicato

nel progetto, e successiva variazione della distribuzione interna al Catasto mediante

pratica DOCFA n. RG0034200 del 13/06/2019.

Lo stabile 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 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'unità

immobiliare è del tipo doppio infisso con infisso interno in alluminio preverniciato e vetro camera e persiane esterne in alluminio preverniciato.

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è in buono stato di conservazione, è luminosa e di superficie facilmente commerciabile ed è situato nella zona periferica a

circa 600 m dal centro città di Santa Croce Camerina, in una zona residenziale e

lungo un'arteria viaria principale che attraversa il centro città, di notevole importanza per la viabilità cittadina.

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.

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

con piastrelle in ceramica. L'illuminazione è buona per tutti gli ambienti, la zona giorno ha esposizione a sud, mentre la zona notte a nord. La distribuzione interna

dell'unità, come si evince dall'allegato grafico, è di seguito descritta.

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



L'unità abitativa si sviluppa interamente a piano terra ed è composta da un ingresso con soggiorno-cucina di mq 36,10, con annessa lavanderia di mq 3,45, un piccolo disimpegno di mq 1,35 collega la zona notte con un bagno di mq 4,50, una prima camera da letto di mq 15,20 e una seconda camera da letto di mq 10,60, da cui è possibile uscire all'esterno nella stradella privata senza sbocco, intestata catastalmente ad altra ditta.

La superficie utile residenziale interna dell'immobile è di mq 71,20 e complessivamente la superficie utile lorda (comprensiva di murature esterne ed interne) è di circa mq 81,70 mq.

Per quanto sopra detto, la superficie commerciale del bene comprende la superficie lorda dell'abitazione ed essendo priva di spazi esterni di pertinenza si calcola quanto segue:

- Abitazione il 100% di mq 81,70 = mq 81,70

si ha, quindi, una Superficie Commerciale complessiva pari a mq 81,70 arrotondata a mq 82,00.

Si precisa che nell'immobile non sono presenti barriere architettoniche che impediscono l'accessibilità allo stesso. (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

Trattandosi di un immobile ubicato a piano terra con ingresso indipendente e privo di pertinenze, non costituito in condominio, l'unità immobiliare in oggetto non è gravato da oneri condominiali.

I-e Esistenza di formalità vincoli e oneri giuridici

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



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 10, Particella 117, Sub. 2, Cat. A/4, z.c.1, cl. 3, vani 5, piano T, R.C. € 232,41, 80 mq) sono conformi, tuttavia si fa presente che la planimetria catastale prot. RG0034200 del 14/06/2019 è difforme rispetto il rilievo dello stato dei luoghi, in quanto, da un confronto comparativo si è riscontrato che l'ambiente soggiorno - cucina, che allo stato attuale risulta unico ambiente, nella planimetria catastale è separato da una tramezzatura che crea due vani distinti, pertanto la consistenza e la rendita risulterebbero lievemente variati. Per quanto rilevato, risulta necessario aggiornare la planimetria catastale al Catasto fabbricati mediante pratica DOCFA, subordinata alla pratica edilizia CILA in Sanatoria.

Destinazione prevista dallo strumento urbanistico

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

L'immobile ricade nella zona del Comune di Santa Croce Camerina ed è classificata nelle norme tecniche di attuazione del PRG vigente del 17/03/2005 (Tav. P2 - Zonizzazione Centro Urbano) con "Zona B1" Zona completamente edificata (art. 31 delle N.T.A.). (vedi Allegato Tavola Grafica).

Si fa presente che, nello specifico art. 31 delle N.T.A. in riferimento alla "Zona B1" recita quanto segue:

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



"1 - La zona B1 comprende le aree completamente edificate ed interamente urbanizzate.

2 - Con concessione singola e/o autorizzazione sono consentiti i seguenti interventi:

a) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R. 71/78 nel rispetto della volumetria esistente;

b) ampliamento, sopraelevazione, demolizione, ricostruzione e nuove costruzioni, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- per lotti, interclusi alla data di adozione del P.R.G. (12.01.96 delibera C.C. n° 7),

aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima sarà di

9 mc/mq;

- per i lotti, interclusi alla data di adozione del P.R.G. (12.01.96 delibera C.C. n° 7),

di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il

volume massimo consentito è di mc. 1000

3 - La densità edilizia fondiaria massima sarà di mc/mq. 5

4 - Le destinazioni d'uso ammesse sono:

a) residenza

b) servizi sociali di proprietà pubblica

c) associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose; limitatamente alla superficie

utile esistente alla data di adozione del PRG, in caso di ricostruzione o

trasformazione;

d) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;

e) attrezzature a carattere religioso;

f) ristoranti, bar, locali di divertimento;

g) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e



comunque incompatibili con la residenza;

h) commercio a dettaglio;

i) teatri e cinematografi;

j) uffici pubblici e privati, studi professionali;

m) alberghi e pensioni

n) garages di uso pubblico.

5 – *Mantenimento delle tipologie esistenti, per demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati.*

6 – *Altezza massima assoluta una volta e mezza della larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a mt. 10 e nel rispetto della vigente normativa antisismica.*

7 – *Piani fuori terra massimo tre piani.”*

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

Paesaggio Locale PL6 “Santa Croce Camerina” 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 Santa Croce Camerina sono stati

reperiti la Concessione Edilizia n. 44/2001 del 31/10/2001, la Concessione Edilizia in

Variante n. 54/03 del 11/07/2003 e successiva Concessione Edilizia in Variante n.

70/2006 del 07/07/2006 rilasciate dal Comune di Santa Croce Camerina e Abitabilità

n. 2680/2011 di protocollo rilasciata il 23/02/2012.

Successivamente in data 21/03/2019 risulta agli atti presentata regolare

Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata CILA n. 60 prot. n. 5403 del 21/03/2019

per una diversa distribuzione interna, limitatamente alla separazione dell’ambiente

soggiorno-cucina e la realizzazione di un piccolo disimpegno, mediante una

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



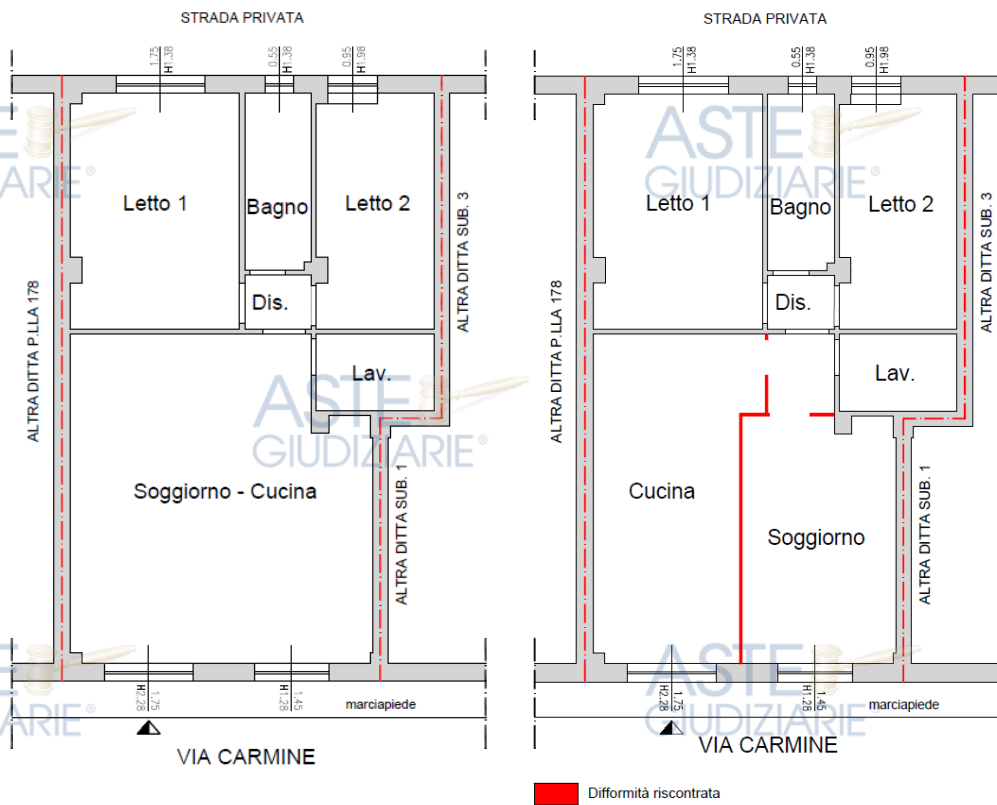
tramezzatura divisoria in cartongesso, e successiva variazione della distribuzione

interna al Catasto Fabbricati mediante pratica DOCFA n. RG0034200 del 13/06/2019.

Più precisamente, rispetto al progetto depositato l'unità immobiliare presenta una lieve difformità.

Planimetria Stato dei luoghi:

Planimetria Prog. CILA n. 60 del 21/03/2019:



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

(CILA n. 60 prot. n. 5403 del 21/03/2019), consiste nella rimozione, in assenza di

titolo abilitativo, della parete divisoria in cartongesso tra il vano cucina e il vano

soggiorno e del piccolo disimpegno, rendendo l'ambiente unico, tale difformità si

riscontra anche nella planimetria catastale. Pertanto, tale difformità rientra nella

casistica degli interventi che possono essere regolarizzati mediante la redazione e

presentazione, da parte di un tecnico abilitato, di una pratica CILA in Sanatoria, per

interventi edilizi realizzati in assenza di titolo abilitativo ai sensi dell' art. 6 bis,

comma 5 D.P.R. 380/01, per la quale è prevista una sanzione pecuniaria di €

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



1.000,00, a seguito della quale occorre la regolarizzazione catastale al fine dell'aggiornamento al Catasto Fabbricati della planimetria catastale mediante pratica DOCFA.

Inoltre, nello stato dei luoghi si è rilevato che il muro di tamponamento lato posteriore è dello spessore di cm 35, mentre nella planimetria del progetto urbanistico (C.E. in Variante n. 70/06 del 07/07/2006) è rappresentato erroneamente con un maggior spessore pari a cm 25. Tale difformità non genera alcun aumento di volume, in quanto non modifica la sagoma del volume assentito, pertanto limitatamente a questa lieve difformità non necessita di sanatoria, in quanto rientra nelle tolleranze costruttive.

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 urbanisticamente sia catastalmente), mediante pratica CILA in Sanatoria e DOCFA catastale, finalizzata a sanare le opere realizzate in assenza di titolo abilitativo, comprensiva di oneri e spese varie, si stima a corpo un importo pari a **€ 2.000,00**, oltre la sanzione pecuniaria applicata ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 del D.P.R. 380/01 pari a **€ 1.000,00**, per un totale complessivo di **€ 3.000,00**.

l-q Verifica esistenza Ape

Nell'immobile risulta presente un AQE (Attestato di Qualificazione Energetica) consegnato con l'Atto di compravendita del 28/12/2010, con validità 10 anni, se non ci sono interventi che modificano le prestazioni energetiche dell'edificio, 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 del libretto di impianto, si stima che tali costi omnicomprensivi di oneri

potrebbero aggirarsi in circa € 600,00 (oltre cassa ed iva di legge).

I-I 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. Ciò premesso, come precedentemente calcolato la

superficie commerciale lorda complessiva dell'unità sopradescritta, calcolata

tenendo conto dei muri interni e esterni, è di **82** 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 Santa Croce Camerina 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

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



“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 parametro unitario attuale di **€ 1.200,00/mq.**

Quindi, ne consegue:

Valore cespite: mq 82 x €/mq 1.200,00 = € 98.400,00

- 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. <i>Caratteristiche di prospicienza e di luminosità</i> | <i>Cesp</i> |
| 2. <i>Quota rispetto al piano stradale</i> | <i>Cp</i> |
| 3. <i>Orientamento rispetto i punti cardinali</i> | <i>Co</i> |
| 4. <i>Grado di rifiniture interne</i> | <i>Cr</i> |
| 5. <i>Stato di conservazione</i> | <i>Cc</i> |



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 Santa Croce Camerina è una città di discrete dimensioni, il saggio di capitalizzazione medio, come da valore OMI II semestre, per gli edifici destinati a civile abitazione può essere posto pari al valore tra min 4,07% e max 4,05%, la sottoscritta ritiene di considerare il valore pari al **4,05%**; 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 -0,15% 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 - 0,15%.

• Per quanto riguarda il livello di inquinamento ambientale e la presenza di verde pubblico o privato si può porre una detrazione di - 0,08%.

• 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 **3,27%**.

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 (3,27%), 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

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



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

| | | |
|--|------|-------|
| 1. Caratteristiche di prospicenza 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 dei singoli ambienti | Ctr | +0,05 |

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 **2,67%**.

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 € 3.600,00, pari a € 300,00 mensili per l'intero cespite.

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

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

$$\text{Rpl} = \text{canone di affitto annuo} = \text{€ } 3.600,00$$

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:

Totale spese = € 3.600,00 x 28% = € 1.008,00;

Si ha quindi un beneficio fondiario normale pari a:

Bfn = € 3.600,00 - € 1.008,00 = € **2.592,00**.

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.

€ 2.592,00/0.0267 = € **97.078,65** in c.t. = € **97.000,00** (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=
 (€ 98.400,00 + € 97.000,00)/2 = € **97.700,00**

a detrarre costo complessivo per la regolarizzazione..... = **- € 3.000,00**

Sommano = € 94.700,00

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 €

14.205,00 segue che il valore di mercato è pari a:

€ 94.700,00 - € 14.205,00 = € 80.495,00

€ **80.495,00** in c.t. = € **80.000,00**

Si allegano alla presente:

-01 - Verbali di sopralluogo;

-02 - Planimetrie del fabbricato;

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





-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";

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

Ragusa li 23/10/2025

IL C. T. U.

(Arch. Letizia Rollo)

