

TRIBUNALE DI RAGUSA

**Procedura Esecutiva Immobiliare
n. 227/2025 R.G.**

Causa promossa da:

CREDITORE

Contro

DEBITORE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO UNICO

IL C.T.U.

Ing. Giuseppe Scapellato



▪ **Premessa**

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Scapellato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 1223 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ragusa, con studio in Modica, con provvedimento emesso dal G.E. Dott. Antonio Pianoforte in data 20/11/2025, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 227/2025 R.G.. In data 26/11/2025 il sottoscritto CTU depositava telematicamente l'accettazione dell'incarico e prestava giuramento.

Il mandato ricevuto invitava il sottoscritto a predisporre la relazione di stima seguendo le indicazioni riportate appresso e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

- a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,
 - indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio);
 - “descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc...;
- b) sommaria descrizione del bene:
 - una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell’area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l’eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;



- c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:
- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”;
 - in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- c *bis*) indicare se nell’immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso, ove i costi siano esigui il P.E. specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi. Nel caso in cui i costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi, a titolo esemplificativo, allo smaltimento dell’amianto o di inerti o scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell’immobile al netto dei costi di smaltimento². In entrambe le ipotesi, l’aggiudicatario non potrà dolersi dell’omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati



considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell'immobile;

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

² In altri termini, nel valore finale il P.E. indicherà due ipotesi di valutazione: 1) senza tenere conto dei costi di smaltimento; 2) tenendo conto dei costi di smaltimento. Spetterà poi al G.E. valutare quali dei due valori applicare al caso di specie.

- d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

- d *bis*) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta l. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge - 23/10/2018, n.119); il PE determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

- e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati



o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc...;

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;
- potenzialità edificatorie del bene;
- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

g) attestazione di prestazione energetica/certificato di destinazione urbanistica; l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima;

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc...);
- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;
- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima



- utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;
- abbattimento forfettario (**nella misura del 15% del valore venale**) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
- i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;
 - j) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);
 - k) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);
 - l) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine



delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

- m) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;
- n) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E.;
- o) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;
- p) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;
- q) N.B., l'esperto nella prima pagina della relazione successiva alla copertina deve inserire lo schema (cfr. allegato n. 4) del/i lotto/i stimato/i riepilogativo dei dati rilevanti del lotto.

▪ Operazioni Peritali

Accettato l'incarico il sottoscritto effettuava le ricerche indicate nel mandato ricevuto presso gli uffici competenti (Agenzia delle Entrate, Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa, Archivio Notarile di Modica, ecc...) e fissava, in accordo con il custode giudiziario Avv. Laura Vernuccio, l'accesso all'immobile pignorato il giorno 12/01/2026.

Il giorno 12/01/2026 alle ore 15:30 il sottoscritto, assieme al custode giudiziario, si recavano a Ragusa in Via Evangelista Torricelli n. 5, per effettuare le operazioni peritali necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto.

Nel corso del sopralluogo, il sottoscritto, eseguiva un'accurata ricognizione dei luoghi, compieva rilievi metrici ed effettuava diverse fotografie sull'immobile pignorato.



▪ **Risposta ai Quesiti**

a) identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali...;

Oggetto della presente relazione di stima è quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare di seguito specificato:

- atto di pignoramento immobiliare del 16/09/2025 rep. 1840 trascritto in data 07/10/2025 Registro Particolare 12184 Registro Generale 16189, in favore del “Creditore Procedente” contro “Debitore”.

I beni oggetto del suddetto pignoramento immobiliare sono costituiti da un appartamento per civile abitazione al secondo piano (scala B – int. 6^d) e un piccolo locale cantina a piano cantinato, facenti parte di un più ampio complesso edilizio ubicato nel Comune di Ragusa in via E. Torricelli n. 5. I beni appartengono al debitore per l'intero della piena proprietà e risultano censiti all'Agenzia del Territorio di Ragusa – Comune di Ragusa, con il seguente carico catastale (*Allegato A – Estratto di Mappa e Visura Catastale*):

Catasto Fabbricati del comune di RAGUSA

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						
SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENSUARIA	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
A	100	241	14	1	-	A/4	4	8,5 vani	Totale: 229 m ² Totale escluse aree scoperte ^{b)} : 223 m ²	€ 570,68

Si precisa che la planimetria del locale cantina risulta essere inserita nella stessa planimetria catastale dell'appartamento ed entrambi i beni sono unicamente identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa alla Sez Urb. A - Foglio 100 - Particella 241 - Sub. 14.

Con detti beni è stato formato un **UNICO LOTTO** di vendita considerato che gli stessi presentano un oggettivo rapporto pertinenziale tra loro. L'appartamento in questione confina con appartamento sottostante di proprietà terzi, con vano scala condominiale e con cortile condominiale su più lati, salvo altri. Il locale cantina confina con cortile condominiale, con corridoio condominiale, con locale condominiale e con altro locale cantina di proprietà terzi. Il diritto pignorato è la piena proprietà dei predetti beni.



b) sommaria descrizione dei beni...;

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Ragusa in via E. Torricelli n. 5

(Coordinate GPS – 36.915487° N, 14.719340° E - 554 m s.l.m.).

I beni sono collocati in una zona che risulta completamente urbanizzata e provvista di tutti i servizi essenziali. La costruzione si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato. All'immobile si accede attraverso il vano scala condominiale raggiungibile dal civico 5 di via E. Torricelli.

Il complesso edilizio in cui risultano collocati i beni in oggetto risale alla fine degli anni '70. L'appartamento risulta composto da un ingresso/disimpegno, un corridoio/disimpegno, da un unico ambiente pranzo-cucina, da tre camere da letto matrimoniale, una camera da letto singola e due W.C. Gode, inoltre, della comodità di due balconi: uno prospiciente via A. Righi ed uno prospiciente via E. Torricelli (quest'ultimo risulta chiuso perimetralmente con una struttura precaria). A piano cantinato è collocato un piccolo locale cantina di uso esclusivo. (*Allegato B – Planimetria Catastale*).

L'edificio principale ha struttura portante mista in muratura/c.a. con orizzontamenti in latero-cemento e copertura a tetto a padiglione. Al suo interno, l'immobile è dotato delle seguenti finiture:

- infissi esterni: la maggior parte sono in alluminio anodizzato lato esterno, tapparella avvolgibile ed infisso interno in ferro e vetro semplice;
- infissi interni: in legno tamburato;
- tramezzature: in muratura/laterizio;
- pavimenti: in grès porcellanato;
- apertura d'ingresso condominiale: in alluminio anodizzato e vetro;
- ascensore: non provvisto.

Lo stato di manutenzione di tutti gli ambienti può definirsi sufficiente, l'immobile risulta attualmente in disuso ed i materiali impiegati nelle rifiniture interne sono di media fattura.



L'appartamento è dotato di impianti idrico elettrico e fognario che necessitano di una completa revisione e/o adeguamento prima del loro utilizzo; l'appartamento, al momento del sopralluogo, era dotato di una caldaia a gas metano per ACS, non funzionante per quanto dichiarato dal debitore in fase di sopralluogo, da un fancoil elettrico tipo AERMEC e da due scaldacqua elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria.

Per quanto attiene l'accessibilità all'immobile a persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali, si precisa che lo stesso è collocato al secondo piano ed il vano scala condominiale risulta, a parere dello scrivente, difficilmente adattabile all'installazione di montascale fisso necessario per consentire la fruibilità degli spazi interni all'appartamento a persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali.

c) stato di possesso dei beni, con indicazione, se occupato da terzi, ...;

A risultanza dei registri immobiliari l'unità immobiliare è identificata al foglio di mappa A/100 Mappale 241 Sub. 14 del Comune di Ragusa, e risulta appartenere per l'intera piena proprietà al debitore in virtù dell'atto di vendita del 24/05/2016 rep. 46403/13972, a rogito del Dott. Giovanni Livia notaio in Ragusa, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 25/05/2016, R.P. n. 4744, R.G. n. 7131. *(Allegato C1 – Atto di Vendita del 24/5/2016 rep. 46403/13972)*. In precedenza, la predetta unità immobiliare che risultava identificata al foglio di mappa A/100 Mappale 12 Sub. 14 del Comune di Ragusa, apparteneva per l'intera piena proprietà a terzi in virtù dell'atto di vendita del 17/12/1987 rep. 61100/13073, a rogito del Dott. Girolamo Renato Pulino notaio in Modica, trascritto in data 14/01/1988 al n. 599 Registro d'Ordine e n. 505 Registro Particolare. *(Allegato C2 – Atto di Vendita del 17/12/1987 rep. 61100/13073)*.

La predetta unità immobiliare risultava "libera" in occasione del sopralluogo del 12/01/2026.

c bis) indicare se nell'immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore...;

Al momento del sopralluogo il sottoscritto ha preso atto che l'appartamento era di fatto "svuotato" da cose e mobilio. Nel locale cantina c'erano alcune cose mobili di scarso valore (scatoloni, ventilatore, ecc...). Preso atto che lo smaltimento dei predetti oggetti non risulta



complesso, si precisa che gli eventuali costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale dell'immobile del 15% per assenza di garanzia dei vizi applicato dal sottoscritto nel successivo paragrafo h). L'aggiudicatario non potrà dolersi dell'omesso smaltimento delle cose mobili poiché i relativi costi sono già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore finale del bene.

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ...;

Dalle ricerche sull'immobile eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa (Servizi di Pubblicità Immobiliare), alla data del 13/03/2026, emerge che sui beni oggetto della procedura esecutiva immobiliare, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa al **Sez. Urbana A - F. 100 - P.Ila 241 - Sub. 14** sono risultate le seguenti formalità iscrizioni e trascrizioni (*Allegato D – Ispezioni Ipotecarie per Iscrizioni e Trascrizioni*):

- Domande giudiziali: non presenti nelle visure effettuate.
- 1) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non presenti nelle visure effettuate.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: non presenti nelle visure effettuate.

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti):

- 2) Trascrizione del 25/05/2016, R.P. n. 1321, R.G. n. 7132 relativa ad atto tra vivi – compravendita del 24/05/2016 rep. n. 46404/13973, eseguita dal notaio Dott. Livia Giovanni, gravante sull'unità immobiliare di cui sopra.

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: ...;

Alla data del 13/03/2026 emerge che le formalità (Iscrizioni e Trascrizioni) gravanti sui beni



oggetto della procedura esecutiva immobiliare, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa al **Sez. Urbana A - F. 100 - P.IIa 241 - Sub. 14** sono le seguenti (*Allegato D – Ispezioni Ipotecarie per Iscrizioni e Trascrizioni*):

- Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli

- 1) Iscrizione del 25/05/2016, R.P. n. 1321, R.G. n. 7132 relativa ad ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/05/2016 rep. n. 46404/13973, eseguita dal notaio Dott. Livia Giovanni, gravante sull'unità immobiliare di cui sopra.
- 2) Trascrizione del 07/10/2025, R.P. n. 12184, R.G. n. 16189 relativa ad atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili del 16/09/2025 rep. n. 1840, eseguita da UFFICIALE GIUDIZIARIO, gravante sull'unità immobiliare di cui sopra.

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa risulta che i costi necessari per la cancellazione delle iscrizioni sono pari, in linea generale, allo 0,50% dell'importo totale di ciascuna ipoteca, sommato alla tassa ipotecaria (€ 35,00) e all'imposta di bollo (€ 59,00), mentre i costi necessari per la cancellazione delle trascrizioni sono pari, in linea generale, a € 294,00 per ciascuna di esse, salvo aggiornamenti.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso: ...;

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa è emerso che per i beni in questione, oggi identificati alla **Sez. Urb. A - Foglio 100 - Particella 241 - Sub. 14**, è stato rilasciato dal Sindaco *pro tempore* Nulla Osta per l'esecuzione lavori edili del 25/10/1967 (Prat. n. 430). E' stata successivamente rilasciata licenza d'uso della costruzione dal Prefetto *pro tempore* in data 9/10/1970 (Prot. n. 6607 Div. 4^a). Infine, è stata rilasciata la relativa abitabilità della costruzione dal Sindaco *pro tempore* in data 9/10/1971 (Prat. n. 8/bis) (*Allegato F – Nulla Osta per l'esecuzione lavori edili del 25/10/1967, licenza d'uso della costruzione del 9/10/1970 ed abitabilità*



della costruzione del 9/10/1971).

Dall'osservazione dello stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo effettuato e dalla documentazione presente in atti si rileva quanto segue:

- il fabbricato risulta difforme rispetto agli elaborati grafici a corredo del N.O. edilizio del 25/10/1967 depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa ed alla planimetria catastale presentata all'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 05/02/1970. Le difformità riscontrate consistono principalmente in:

- chiusura ed apertura di alcuni vani porta interni;
- trasformazione di un ripostiglio in W.C.;
- spostamento di divisori interni;
- chiusura perimetrale del balcone ovest con struttura precaria.

Il costo totale per regolarizzare tutte le sopraindicate difformità, comprensivo di sanzioni, oneri ed onorario tecnico, è stato stimato in € 2.700,00 circa (diconsi euro duemilasettecento/00). Si precisa che la sanabilità della chiusura perimetrale del balcone può dipendere da disposizioni presenti in eventuali regolamenti condominiali e/o autorizzazioni dell'assemblea condominiale ed, inoltre, che la sanabilità degli interventi dipende dall'esito delle verifiche delle strutture interessate alla normativa antisismica vigente.

Tale costo verrà detratto dal valore finale dei beni pignorati nel paragrafo *i*).

Infine, dalle ricerche effettuate su urbanistica in cloud del Comune di Ragusa, per l'unità immobiliare in oggetto, non sono state rinvenute pratiche di condono edilizio relative alle LL. 47/85, 724/94 e 326/2003.

g) attestazione di prestazione energetica...;

In ottemperanza alla Circolare del Tribunale di Ragusa – Sezione Civile del 18/11/2021, riguardo alle disposizioni sulla redazione dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), il sottoscritto precisa quanto segue: l'unità immobiliare identificata al Comune di Ragusa al **Sez. Urbana A - F. 100 - P.Illa 241 - Sub. 14**, al momento del sopralluogo, era dotata di una caldaia a gas metano per



ACS, non funzionante per quanto dichiarato dal debitore in fase di sopralluogo, da un fancoil elettrico tipo AERMEC e da due scaldacqua elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria. Si precisa che un Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità, con scadenza il **13/05/2026**, è già presente ed allegato nell'ultimo atto di compravendita del 2016 (*Allegato G - A.P.E. in corso di validità con scadenza 13.05.2026*). Per il trasferimento di proprietà sarà sicuramente necessario redigere un nuovo A.P.E., allegando il libretto di impianto e il rapporto di controllo di efficienza energetica di cui al D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii..

Alla luce di quanto sopra esposto, i costi presumibili per la redazione del libretto di impianto, del rapporto di controllo di efficienza energetica e dell'attestato di prestazione energetica per l'appartamento in oggetto, con il conseguente deposito attraverso il portale **"Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici"**, vengono quantificati in € 400,00 (Euro quattrocento/00) oltre contributi come per legge. Tale importo verrà detratto dal valore finale dei beni nel paragrafo *i*).

h) analitica descrizione dei beni e valutazione estimativa: ...;

L'appartamento al secondo piano ha una superficie utile interna di 106,36 m² circa ed un'altezza interna netta di 2,97 m; il locale cantina a piano cantinato ha una superficie utile interna di 6,84 m² circa ed un'altezza interna netta di 2,20 m.

La superficie commerciale degli immobili è stata calcolata in accordo con la norma UNI 10750/2005, in particolare, nel calcolo della superficie commerciale delle pareti portanti perimetrali ed interne è stato considerato il limite che impone la predetta norma, ovvero, che tale superficie non può eccedere il 10% della somma delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne.

La superficie commerciale totale degli immobili ammonta a circa 127,96 m² come può evincersi dal seguente prospetto:

TAB. 1: SUPERFICI COMMERCIALI IMMOBILI (RAGUSA – CATASTO FABBRICATI – SEZ. URBANA A - FOGLIO 100 P.LLA 241/14)

PIANO	DESCRIZIONE	SUP. UTILE [m ²]	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUP. COMM. [m ²]	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
-------	-------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	-------------------------------



Secondo	Ingresso	4,69	100%	4,69	Sufficienti
Secondo	Camera	15,68	100%	15,68	Sufficienti
Secondo	W.C.	2,89	100%	2,89	Sufficienti
Secondo	Disimpegno	7,99	100%	7,99	Sufficienti
Secondo	Pranzo/Cucina	20,48	100%	20,48	Sufficienti
Secondo	Camera	17,99	100%	17,99	Sufficienti
Secondo	W.C.	5,76	100%	5,76	Sufficienti
Secondo	Camera	12,74	100%	12,74	Sufficienti
Secondo	Camera	18,14	100%	18,14	Sufficienti
Secondo	Tramezzature Interne	2,40	100%	2,40	Sufficienti
	Pareti Perimetrali		10% (106,36+2,40)	10,88	Sufficienti
Secondo	Balcone	11,55	25%	2,89	Sufficienti
Secondo	Balcone	5,75	35%	2,01	Sufficienti
Cantinato	Cantina	6,84	50%	3,42	Sufficienti
SUPERFICIE COMMERCIALE [m ²]				127,96	

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, i metodi che si ritengono più appropriati per la determinazione del valore di mercato dei beni sono: quello **sintetico comparativo** e quello per **capitalizzazione dei redditi**.

Il primo metodo è detto anche per comparazione diretta, in quanto con esso si confronta il bene da stimare con altri beni, dello stesso tipo e dello stesso mercato, dei quali si conoscono i prezzi spuntati in compravendite avvenute di recente, senza che sono intervenuti, dal momento di tali contrattazioni, fatti nuovi che hanno modificato i valori. Il metodo è detto anche sintetico, perché con esso, dopo le più complete analisi particolari, si confronta la sintesi delle caratteristiche del bene da stimare con la sintesi delle caratteristiche di ciascun bene preso a confronto; inoltre, nel metodo si fa riferimento ad un dato sintetico quale il metro quadrato per gli immobili destinati a civile abitazione.

Il secondo metodo, detto pure metodo analitico, determina il valore di mercato di un bene, la cui utilità preminente sia il reddito, mediante la capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione ordinariamente riconosciuto dal mercato per quel tipo di investimento ed eventualmente corretto per tener conto della particolare desiderabilità del bene da stimare.

Metodo sintetico comparativo

Sulla base di indagini effettuate sul mercato locale (agenzie immobiliari, notai, colleghi, valori



OMI, ecc...) nella libera contrattazione d'immobili analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto di stima, si sono rilevati valori medi unitari, riferiti alla superficie commerciale, che oscillano tra i 500,00 ed i 700,00 €/m².

Tenendo conto dello stato di manutenzione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, ed adottando un valore pari a 550,00 €/m² e moltiplicandolo per la superficie commerciale calcolata nella **TABELLA 1**, si ottiene un valore complessivo pari a:

$$V = (550,00 \times 127,96) = \text{€ } 70.378,00$$

Metodo per capitalizzazione dei redditi

Con il presente criterio di stima il più probabile valore di mercato del fabbricato è dato dal rapporto:

$$V=R/i$$

dove:

V = più probabile valore di mercato del bene

R = reddito netto medio annuo

i = saggio di capitalizzazione

Da indagini di mercato effettuate per immobili analoghi a quelli in oggetto sono stati rilevati valori, riferiti alla superficie commerciale, che oscillano tra i 2,00 ed i 3,00 €/m² per mese.

Tenendo conto dello stato di manutenzione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, ed adottando un valore pari a 2,00 €/m² per mese e moltiplicandolo per la superficie commerciale e per i mesi di un anno solare, si ottiene un reddito medio annuo lordo di:

$$R = (127,96 \times 2,00) \times 12 = \text{€ } 3.071,04$$

Dall'importo sopra determinato viene detratto l'importo per oneri fiscali (Imu, Irpef, tributi vari), manutenzione, sfritto, inesigibilità e ritardo pagamento. Adottando un'aliquota media del 30% si ha:

$$R = \text{€ } 3.071,04 - (\text{€ } 3.071,04 \times 0,30) = \text{€ } 2.149,73$$

Dall'analisi del mercato per fabbricati simili nella zona risulta un saggio medio di



capitalizzazione pari al 3%, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

$$V = € 2.149,73 / 0,03 = € 71.657,60$$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi utilizzati si ottiene un valore di:

$$V = (70.378,00 + 71.657,60) / 2 = € 71.017,80$$

Adottando un abbattimento forfettario del valore sopra determinato, nella misura del 15%, per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti, si ottiene un valore di:

$$V = 71.017,80 \times 0,85 = € 60.365,13$$

i) indicazione del valore finale dei beni, al netto delle predette decurtazioni e correzioni...;

Il valore finale dei beni che compongono il lotto, al netto dei costi necessari per le regolarizzazioni e per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, descritti, rispettivamente, ai paragrafi **f)** e **g)**, arrotondato in conto pari, risulta:

$$V_{finale} = 60.365,13 - 2.700,00 - 400,00 = € 57.200,00$$

(diconsi euro cinquantasettemiladuecento/00).

j) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene...;

I beni pignorati appartengono interamente al debitore esecutato e non ci sono quote di pertinenza di proprietà terzi.

k) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);

Per quanto attiene la documentazione fotografica dei beni pignorati si rimanda al relativo allegato (*Allegato K – Documentazione Fotografica*).

F) accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie

b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c.)

A tal proposito si precisa che l'amministratore condominiale ha comunicato al sottoscritto che il debito dell'esecutato della procedura in oggetto, al 31.12.2025, ammonta ad € 2.643,74. Tale



debito non comprende le quote acqua relative al IV° trimestre 2025. Per il 2026 la quota mensile ammonta ad € 25,00. Non ci sono spese condominiali deliberate (*Allegato – Resoconto Amministratore Condominiale*).

▪ **CONCLUSIONI**

Nella speranza di aver bene ottemperato al mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione di stima, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il C.T.U.
(Ing. Giuseppe Scapellato)

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

1. Allegato A – Estratto di Mappa e Visura Catastale;
2. Allegato B – Planimetria Catastale;
3. Allegato C1 – Atto di Vendita del 24.05.2016 rep. 46403/13972;
4. Allegato C2 – Atto di Vendita del 17.12.1987 rep. 61100/13073;
5. Allegato D – Ispezioni Ipotecarie per Iscrizioni e Trascrizioni;
6. Allegato F – Nulla Osta per l'esecuzione lavori edili del 25/10/1967, licenza d'uso della costruzione del 9/10/1970 ed abitabilità della costruzione del 9/10/1971;
7. Allegato G – A.P.E. in corso di validità con scadenza 13.05.2026;
8. Allegato K – Documentazione Fotografica;
9. *Allegato – Resoconto Amministratore Condominiale.*

