

TRIBUNALE DI RAGUSA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare
n. 313/2016 R.G. Es.

Giudice

Dott. Antonio Pianoforte

Custode Giudiziario

Avv. Alessandra Cintolo

Promossa da

FIRE S.p.A.

Contro

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

(Aggiornamento n° 2 della Perizia del 13/10/2017)

Ragusa (RG), 07 Aprile 2026

L'ESPERTO ESTIMATORE

Dott. Ing. Marco La Rosa

SCHEMA RIEPILOGATIVO

(SCHEMA SINTETICA E SCHEMA IMMOBILE)

SCHEMA SINTETICA - Lotto unico (appartamento e box auto)

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 313/2016 R.G. Es.	
promossa da	FIRE S.p.A.
contro	-----
Giudice:	<i>Dott. Antonio Pianoforte</i>
Custode giudiziario:	<i>Avv. Alessandra Cintolo</i>
Esperto del Procedimento:	<i>Dott. Ing. Marco La Rosa</i>
Diritto	Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni
Bene	Appartamento per civile abitazione con box auto separato
Ubicazione	Appartamento: Via Brescia n. 198/B a Vittoria (RG) Garage: Via Concetto Marchesi snc a Vittoria (RG) Le coordinate sono: N 36,946439 E 14,523544
Titolarità	I diritti pignorati, sopra individuati, sono intestati alla Signora -----, nata a ----- il ----- con Cod. Fisc. ----- L'immobile è stato acquistato dal debitore con atto di compravendita Rep. 42399 del 17 gennaio 2002 a rogito Notaio Maria Di Matteo di Vittoria e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Ragusa in data 22/01/2002 ai nn. 1106/924 da potere della "EDIL VITTORIA IMMOBILIARE SRL" con sede in Vittoria (RG), con codice fiscale 01147780884.
Provenienza ventennale	-
Dati Catastali	1. Abitazione di tipo civile ubicata al piano secondo e terzo di un edificio con accesso da Via Brescia 198/B, Vittoria (RG). Individuato al catasto Fabbricati di Vittoria al Foglio 219, particella 1848 sub 6. Categoria A/2, consistenza 7,5 vani. Rendita Euro 581,01. Zona Censuaria 1. Classe 2. 2. Box auto ubicato al piano terra dello stesso edificio, ma con accesso da Via Concetto Marchesi snc, Vittoria (RG). Individuato al catasto Fabbricati di Vittoria al Foglio 219, particella 1848 sub 2. Categoria C/6, consistenza 15 mq. Rendita Euro 33,31. Zona Censuaria 1. Classe 2.
Lotto	Unico

Occupazione	L'appartamento è occupato dalla debitrice e dai suoi familiari e pertanto è da considerarsi "libero al decreto di trasferimento"
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi	Il piano secondo ed il garage sono conformi rispetto alla Concessione edilizia. Il Piano terzo è difforme per dimensioni e destinazione d'uso.
Immobile insanabile	La difformità può essere sanata mediante il recupero abitativo dei sottotetti di cui all'art. 5 della L.R. 16/2016. Il costo stimato per sanare le difformità è stato stimato pari a € 4.800,00
Titolarità Urbanistica	L'immobile è in possesso di regolare Concessione Edilizia numero 398/01 rilasciata dal Comune di Vittoria il 07/06/2001.
Agibilità/Abitabilità	L'immobile è in possesso di regolare autorizzazione di abitabilità rilasciata il 23/04/2010.
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	-
Divisibilità	-
Valore di Mercato	€ 147.900,00
Valore di Vendita Forzata	€ 120.000,00
Valore del Canone di Mercato	Non richiesto nel mandato
Vendibilità e motivo	Si ritiene che la vendibilità sia discreta. Si tratta infatti di un appartamento luminoso e di superficie facilmente commerciabile. L'immobile è di recente realizzazione, le condizioni complessive sono buone e non necessita di manutenzione immediata. L'unico elemento negativo ai fini della vendita è la mancanza dell'ascensore. Tuttavia la presenza del box auto e di un terrazzino al terzo piano rappresentano valori aggiunti oggi molto ricercati.
Vincoli	Non sussistono vincoli di natura paesaggistica, idrologica o altro.
Edilizia agevolata	-
Oneri	-

APE/CDU	Redazione dell'APE: € 400,00. Redazione del Libretto di impianto: € 200,00. Acquisizione del Certificato di destinazione urbanistica: € 200,00.
---------	--

	Iscrizioni		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizione del 22/01/2002 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Reg. gen. 1107 Reg. part. 108 Formalità a carico della procedura capitale € 0,00	Iscrizione del 14/10/2021 Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 108 del 2002. Reg. gen. 16972 Reg. part. 1502 Formalità a carico della procedura capitale € 0,00	Iscrizione del 27/01/2022 Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 264 del 2002. Reg. gen. 1277 Reg. part. 78 Formalità a carico della procedura capitale € 0,00
	Trascrizioni		
	Trascrizione del 11/08/2016 Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili. Atto giudiziario del Tribunale di Ragusa Repertorio 3043 del 25/07/2016. Reg. gen. 11711 Reg. part. 7903	Trascrizione del 08/09/2025 Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili. Atto giudiziario del Tribunale di Ragusa Repertorio 1703 del 01/08/2025. Reg. gen. 14715 Reg. part. 11100	-

SCHEMA IMMOBILE

Lotto unico (appartamento e box auto)

Descrizione	L'appartamento si trova al secondo e terzo piano di un piccolo immobile per civile abitazione edificato su tre livelli fuori terra ubicato in una zona semi periferica di Vittoria con accesso dal civico 198/B della Via Brescia. Il garage si trova al piano terra dello stesso immobile ed è del tipo singolo con accesso diretto dalla Via Concetto Marchesi snc, senza comunicazione interna. L'appartamento ha una superficie lorda complessiva di circa mq. 157,0 a cui si aggiungono una veranda di mq 10 ed un balcone di mq 2. Al terzo piano è inoltre presente un terrazzo di mq 30. Il garage ha una superficie lorda complessiva di circa mq. 16,0. Catastalmente i beni sono classificati come segue: 1. Abitazione di tipo civile ubicata al piano secondo e terzo di un edificio con accesso da Via Brescia 198/B, Vittoria (RG). Individuato al catasto Fabbricati di Vittoria al Foglio 219, particella 1848 sub 6. Categoria A/2, consistenza 7,5 vani. Rendita Euro 581,01. Zona Censuaria 1. Classe 2. 2. Box auto ubicato al piano terra dello stesso edificio, ma con accesso da Via Concetto Marchesi snc, Vittoria (RG). Individuato al catasto Fabbricati di Vittoria al Foglio 219, particella 1848 sub 2. Categoria C/6, consistenza 15 mq. Rendita Euro 33,31. Zona Censuaria 1. Classe 2
Destinazione d'uso	Rispettivamente Civile Abitazione e garage

	<i>Sup. (mq)</i>	<i>Indice</i>	<i>Sup. commerciale (mq)</i>	<i>Foto prospetto principale</i>
<i>Appartamento</i>	124,0	1	124,00	
<i>Veranda</i>	10,0	0,3	3,00	
<i>Balcone</i>	2,0	0,3	1	
<i>Cucina nel sottotetto</i>	33,0	1	33,00	
<i>Terrazzo (fino a 25 mq)</i>	25,0	0,3	8,0	
<i>Terrazzo (oltre 25 mq)</i>	5,0	0,1	1,0	
<i>Box auto</i>	16,0	0,25	4,00	
Totale Superficie commerciale appartamento arrotondato			174	
Valore di mercato			€ 147.900,00	
Valore di stima di VENDITA FORZATA			€ 120.000,00	
Valore del Canone di mercato (se richiesto)			Non richiesto	



Foto Ingresso - Soggiorno



Foto Sala da Pranzo - Cucina



Foto Camera matrimoniale



Foto Camera A



Foto Camera B



Foto Cucina al piano 3°



Foto Bagno



Foto Lavanderia



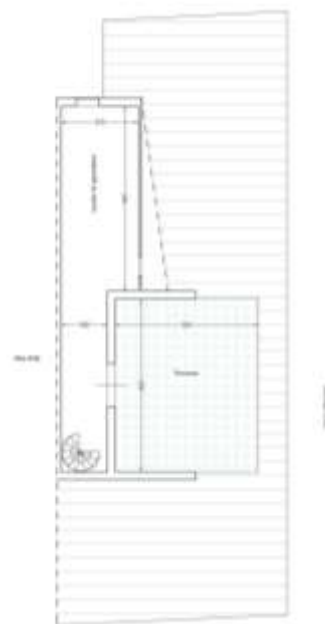
Foto Box auto



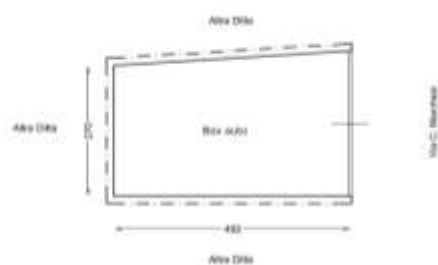
Foto terrazza al piano 3°



*Miniatura planimetria dell'appartamento al Piano 2°
(No scala)*



*Miniatura planimetria dell'appartamento al Piano 3°
(No scala)*



*Miniatura planimetria del Box auto
(No Scala)*



Foto Google ravvicinata



Foto Google estesa

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

GENERALITÀ

Il sottoscritto ing. Marco La Rosa con studio in Ragusa, Viale dei Platani n. 34/b, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 786, già nominato Perito estimatore nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, con provvedimento del Giudice Claudio Maggioni del 05/06/2017, ha accettato l'incarico ed ha consegnato la Perizia di Stima in data 13/10/2017.

Successivamente, con Ordinanza del Giudice Antonio Pianoforte del 18/11/2024 è stato richiamato con il mandato di aggiornare la Perizia di stima del cespite pignorato. L'aggiornamento della Perizia di Stima è stato consegnato in data 10/02/2025.

Infine, con Ordinanza del 01/12/2025, a seguito della riunione delle procedure, il Giudice ha disposto di depositare una ulteriore relazione di controllo aggiornata.

Il Giudice ha fissato una ulteriore udienza per il 08/06/2026 ed ha disposto che il perito depositi la relazione almeno 30 giorni prima dell'udienza.

Così come in uso presso il Tribunale di Ragusa, la Perizia si compone di una fase relativa al controllo dei beni e documentale ed una fase di redazione della perizia di stima. Entrambe le fasi sono articolate in un elenco con sequenza ordinale individuata da successione di lettere.

Per maggiore chiarezza espositiva la presente relazione ripropone lo stesso elenco dello schema tipo, distinto nelle due fasi individuate.

Considerato inoltre che la Perizia di stima costituisce un aggiornamento delle precedenti, depositate in Atti rispettivamente il 13/10/2017 ed il 10/02/2025, ampie parti della Relazione sono state riproposte tal quali le relazioni già depositate. Alcune parti sono state invece aggiornate alla data odierna. Si tratta in particolare delle valutazioni sullo stato d'uso dell'immobile, dei valori commerciali di vendita dell'immobile nonché delle ispezioni ipotecarie aggiornate. Pertanto la perizia di stima viene redatta integralmente riportando sia quanto già scritto nella precedente, sia quanto rilevato oggi. La relazione è preceduta da un paragrafo di riepilogo con tutti i dati essenziali della perizia di stima.

Alla fine saranno allegati tutti i documenti e gli atti visionati, nonché i verbali delle operazioni peritali (All. 1, 2 e 3) e le planimetrie dell'immobile (All. 4, 5 e 6).

FASE DI CONTROLLO DEI BENI E DOCUMENTALE

A. Inizio operazioni peritali

I precedenti accessi all'immobile pignorato erano stati effettuati il 05/07/2017 (All. 1) ed il 07/02/2025 (All. 2).

Successivamente, al fine di aggiornare la Perizia di stima, come stabilito dal Giudice con Ordinanza del 01/12/2025, è stata data comunicazione scritta alle parti a mezzo PEC, che le operazioni peritali avrebbero avuto luogo il 02/04/2026. In tale data è stato possibile effettuare un ulteriore sopralluogo.

Del sopralluogo è stato redatto apposito verbale, che si allega alla presente (All. 3).

B. Esame documentazione

Sono stati esaminati l'atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale ed è stato riscontrato che in tali atti i beni pignorati sono stati individuati come segue:

1. Abitazione di tipo civile ubicata al piano secondo e terzo di un edificio con accesso da Via Brescia n. 198/B, Vittoria (RG).

Individuato al catasto Fabbricati di Vittoria al Foglio 219, particella 1848 sub 6. Categoria A/2, consistenza 7,5 vani.

2. Box auto ubicato al piano terra dello stesso edificio, ma con accesso da Via Concetto Marchesi snc, Vittoria (RG).

Individuato al catasto Fabbricati di Vittoria al Foglio 219, particella 1848 sub 2. Categoria C/6, consistenza 15 mq.

È stato inoltre verificato che:

- La documentazione presente in atti è corretta.
- I beni oggetto della espropriazione sono correttamente individuati in relazione ai dati catastali ed ai registri immobiliari.

Tuttavia si evidenzia che l'immobile si trova ad angolo fra la Via Brescia e la Via Marchesi. L'accesso all'edificio si trova sulla via Brescia n. 198/B, mentre il box auto ha accesso dalla Via Marchesi snc. Nell'Atto di pignoramento immobiliare e nella nota di trascrizione del pignoramento, per entrambi i sub è riportato l'indirizzo di Via Marchesi, mentre nella realtà l'accesso all'appartamento è ubicato su Via Brescia. Nella visura catastale è invece riportato l'indirizzo corretto, ovvero la Via Brescia.

Ritengo che tale imprecisione sia insignificante perché comunque l'immobile è correttamente individuato in termini di riferimenti catastali (visure e planimetrie). L'attuale stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale reperita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

- I dati catastali corrispondono con i dati indicati nell'atto di pignoramento e nelle note di trascrizione.
- I diritti pignorati, sopra individuati, sono intestati alla Signora -----, nata a ----- il ----- con Cod. Fisc. -----, proprietaria per 1/1 in regime di comunione dei beni.
- L'immobile è stato acquistato dal debitore con atto di compravendita Rep. 42399 del 17 gennaio 2002 a rogito Notaio Maria Di Matteo di Vittoria e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Ragusa in data 22/01/2002 ai nn. 1106/924 da potere della "EDIL VITTORIA IMMOBILIARE SRL" con sede in Vittoria (RG), con codice fiscale 01147780884.
- Non sono state riscontrate servitù o altri vincoli trascritti o iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.
- Non sussistono diritti di comproprietà o altri diritti reali parziari. Il bene è in comunione legale tra i coniugi.

C. Regolarità edilizia ed urbanistica

Sono stati effettuati i controlli presso l'ufficio tecnico del Comune di Vittoria (RG) ed è stato rinvenuto il seguente progetto che ha autorizzato la costruzione dell'edificio:

- Concessione Edilizia n. 398/01 rilasciata dal Comune di Vittoria il 07/06/2001 (All. 14).
- Abitabilità rilasciata dal Comune di Vittoria il 23/04/2010 (All. 15).

D. Sussistenza di vincoli

Non sussistono vincoli di natura paesaggistica, idrologica o altro.

E. Accesso all'immobile

Sono stati effettuati accessi all'immobile in data 05/07/2017, in data 07/02/2025 e successivamente in data 02/04/2026 alla presenza del Custode giudiziario e del debitore. È stato quindi possibile verificare la consistenza dei beni pignorati al fine di

accertarne lo stato e poter procedere alla redazione della perizia di stima ed al suo successivo aggiornamento.

Al momento del sopralluogo del 02/04/2026 era presente all'interno dell'immobile la debitrice Signora -----.

F. Amministrazione condominiale

Si tratta di un piccolo condominio che non risulta abbia nominato un amministratore condominiale.

G. Pendenza delle cause relative a domande trascritte

Da quanto appurato presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Ragusa, non risultano cause pendenti relative a domande trascritte.

RELAZIONE DI STIMA

a. Identificazione del bene

Il diritto pignorato, come riportato nella nota di trascrizione è pari alla piena proprietà dell'immobile in oggetto.

1. Abitazione di tipo civile ubicata al piano secondo e terzo di un edificio con accesso da Via Brescia 198/B, Vittoria (RG).

Individuato al catasto Fabbricati di Vittoria al Foglio 219, particella 1848 sub 6. Categoria A/2, consistenza 7,5 vani. Rendita Euro 581,01. Zona Censuaria 1. Classe 2.

2. Box auto ubicato al piano terra dello stesso edificio, ma con accesso da Via Concetto Marchesi snc, Vittoria (RG).

Individuato al catasto Fabbricati di Vittoria al Foglio 219, particella 1848 sub 2. Categoria C/6, consistenza 15 mq. Rendita Euro 33,31. Zona Censuaria 1. Classe 2.

L'immobile confina, salvo altri, con le seguenti proprietà:

- a Nord - Est in parte con la proprietà ----- (piano 2°) ed in parte con la proprietà ----- e ----- (piano 3°).
- a Sud - Est con la proprietà ----- e ----- (piano 2°).
- A Sud - ovest con la Via Concetto Marchesi.
- A Nord - ovest con la Via Brescia.
- Soprastante la proprietà ----- — -----.

Si allegano le visure catastali storiche dei beni aggiornate al 01/04/2026 (All. 9 e All. 10)

Le coordinate dell'edificio sono:

N 36,946439
E 14,523544

b. Sommaria descrizione del bene

Appartamento (sub 6)

L'appartamento fa parte di un immobile per civile abitazione edificato su quattro livelli fuori terra, compreso il sottotetto, ubicato in una zona semiperiferica di Vittoria (RG).

L'unità immobiliare è disposta su due piani (il secondo ed il terzo) comunicanti internamente per mezzo di una scala a chiocciola.

Il piano secondo ha superficie coperta lorda complessiva di circa mq. 124,0 ed è costituito da una sala da pranzo con cucina, da un ambiente soggiorno, una camera da letto matrimoniale e due camere singole, bagno, lavanderia con servizi e un ripostiglio. Sono inoltre presenti una veranda di superficie pari a circa 10,0 mq ed un balcone di superficie pari a circa 2,0 mq.

Il piano terzo ha superficie coperta lorda complessiva di circa mq. 33,0 ed è costituito da un sottotetto non abitabile che gli attuali proprietari hanno rifinito ed adibito a cucina. È inoltre presente un terrazzo ad uso esclusivo di superficie pari a circa 30,0 mq.

L'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione.

L'edificio ha struttura portante con telaio in Cemento armato e solaio in laterizi e cemento armato. La realizzazione delle strutture è stata autorizzata dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa con autorizzazione n. 27035 del 07/02/2001.

L'edificio è privo di ascensore e pertanto al momento l'appartamento, che si trova al secondo piano, non può essere agevolmente raggiunto da persone con ridotte capacità motorie. Il superamento delle barriere architettoniche potrà essere realizzato mediante l'installazione di un montascale da installare nella scala condominiale, il cui costo può essere stimato in € 15.000,00. Non c'è invece la possibilità tecnica di installare un ascensore.

Garage (sub 2)

Il garage si trova al piano terra dello stesso immobile ed è del tipo singolo con accesso diretto dalla Via C. Marchesi senza comunicazione interna con l'edificio.

Il garage si presenta in ottimo stato di manutenzione, in relazione alla destinazione d'uso garage.

Il garage ha una superficie lorda complessiva di circa mq. 16,0.

c. Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo del 02/04/2026 era presente all'interno dell'immobile la debitrice Signora -----, che ha dichiarato che l'appartamento è occupato dal nucleo familiare composto dal marito ----- e dalla figlia -----.

Pertanto, essendo occupato dalla debitrice e dai suoi familiari, il bene è da considerarsi "libero al decreto di trasferimento".

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

Sull'immobile in esame, per quanto è stato possibile accertare, non gravano formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente.

e. Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa aggiornate al 01/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione del 22/01/2002

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo Rep. 42400 del 17/01/2002.

Reg. gen. 1107 - Reg. part. 108

- Trascrizione del 11/08/2016

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

Atto giudiziario del Tribunale di Ragusa Repertorio 3043 del 25/07/2016.

Reg. gen. 11711 - Reg. part. 7903

- Iscrizione del 14/10/2021

Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 108 del 2002.

Reg. gen. 16972 - Reg. part. 1502

- Iscrizione del 27/01/2022

Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 264 del 2002.

Reg. gen. 1277 - Reg. part. 78

- ***Trascrizione del 08/09/2025***

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

Atto giudiziario del Tribunale di Ragusa Repertorio 1703 del 01/08/2025.

Reg. gen. 14715 - Reg. part. 11100

Non risultano Formalità successive all'ultimo pignoramento.

f. Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso.

L'immobile è in possesso di regolare concessione edilizia numero 398 rilasciata il 07/06/2001.

L'immobile è in possesso di regolare autorizzazione di abitabilità rilasciata il 23/04/2010.

Con riferimento ai locali in oggetto, dall'esame di tali atti e del progetto depositato presso gli Uffici Comunali è stato verificato che la concessione edilizia e l'abitabilità sono state rilasciate per uso "civile abitazione" solamente per l'appartamento al secondo piano.

L'appartamento al secondo piano è conforme al progetto depositato ed approvato, a meno di piccoli scostamenti rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del DPR 380/01.

Il locale al terzo piano è riportato nel progetto, ma non ha alcuna destinazione d'uso. Inoltre nella concessione edilizia non è menzionato, mentre nel certificato di abitabilità è indicato come lastrico solare. Ne deriva che è stato approvato come sottotetto e non come locale abitabile.

Nella realtà il locale al terzo piano è stato realizzato in modo difforme rispetto alla concessione edilizia.

Nel dettaglio è stato rilevato che:

- È stata modificata la sagoma del vano sottotetto con un ampliamento della superficie utile di circa 4 mq. Il suddetto ampliamento è stato ricavato all'interno del sottotetto stesso e quindi non sono variate le dimensioni complessive del sottotetto.

- È stata ampliata la terrazza con un incremento della superficie utile di circa 14 mq.
- Il vano sottotetto, non abitabile, è stato rifinito ed adibito a cucina – pranzo.

Dal punto di vista urbanistico tali difformità formali possono essere sanate mediante procedura edilizia di recupero volumetrico ai fini abitativi ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 16/2016.

I costi stimati per la regolarizzazione del piano terzo, comprensivi di sanzioni, oneri di urbanizzazione, spese tecniche ed oneri fiscali connessi, ammontano a circa € 5.000,00.

Il costo indicato sarà detratto dal valore di stima.

Regolarità catastale

L'attuale stato dei luoghi è conforme rispetto alle planimetrie catastali reperite presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (All. 11 e All. 12).

g. Attestato di prestazione energetica e Certificato di destinazione urbanistica.

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto dal sottoscritto in data 13/10/2017 è scaduto.

Il costo stimato per l'aggiornamento dell'APE è stimato pari a € 400,00.

Non è stato nemmeno rinvenuto il libretto di impianto ed il rapporto di efficienza energetica il cui costo complessivamente viene stimato in € 200,00.

Il costo stimato per l'acquisizione del Certificato di destinazione urbanistica è pari ad € 200,00.

I costi indicati saranno detratti dal valore di stima.

h. Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

Calcolo delle superfici

	<i>Piano</i>	<i>Comunicante con vani principali</i>	<i>Superficie lorda (mq)</i>	<i>Coefficiente ponderale (%)</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
<i>Appartamento</i>	Secondo	-	124	100	124
<i>Veranda</i>	Secondo	SI	10	30	3
<i>Balcone</i>	Secondo	SI	2	30	1
<i>Cucina nel sottotetto</i>	Terzo	SI	33	100	33
<i>Terrazzo (fino a 25 mq)</i>	Terzo	SI	25	30	8
<i>Terrazzo (oltre 25 mq)</i>	Terzo	SI	5	10	1
<i>Box Auto</i>	Terra	NO	16	25	4
TOTALE					174

Note:

- Le superfici sono arrotondate al metro quadrato.
- La cucina al terzo piano è stata considerata al 100%, in considerazione della possibilità di sanare le difformità urbanistiche riscontrate.

La superficie lorda è comprensiva dell'ingombro delle pareti interne ed esterne. Le pareti confinanti con altre proprietà sono state considerate con uno spessore pari al 50 % dello spessore della parete.

I coefficienti utilizzati sono desunti dalle Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani redatta dall'Agenzia del Territorio sulla base del D.P.R. n. 138/98.

Pertanto la superficie commerciale complessiva è pari a 174 mq.

L'appartamento è composto dei seguenti locali:

<i>Ambiente</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie calpestabile (mq)</i>
Cucina – Pranzo	Secondo	16,6
Soggiorno	Secondo	29,9
Camera matrimoniale	Secondo	16,9
Camera singola A	Secondo	12,9
Camera singola B	Secondo	10,4
Bagno principale	Secondo	5,8
Doppio servizio con lavanderia	Secondo	5,0
Ripostiglio	Secondo	4,3
Disimpegno	Secondo	6,0
Cucina nel locale sottotetto	Terzo	27,4
TOTALE		135,2

Il Box auto ha superficie calpestabile di 13,9 mq.

Descrizione immobile

I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Il bagno principale ha le pareti rivestite con piastrelle ed è dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e vasca idromassaggio.

L'appartamento è anche dotato di doppio servizio con lavanderia. Anche il doppio servizio, ha le pareti rivestite con piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera e persiane esterne. L'accesso all'appartamento avviene per mezzo di un portoncino blindato.

Il locale sottotetto al piano terzo è stato rifinito come cucina – pranzo. È pavimentato e le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle.

Conformità impianti

L'impianto elettrico è completo e funzionale ed è dotato di Dichiarazione di conformità ai sensi del DM 37/08.

L'appartamento è dotato di caldaia a metano ubicata nel locale sottotetto per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento e per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Il riscaldamento degli ambienti avviene per mezzo di radiatori in alluminio.

L'impianto di distribuzione del gas e di riscaldamento sono dotati di Dichiarazione di conformità ai sensi del DM 37/08. Non è stato invece rinvenuto il libretto di impianto dell'impianto di riscaldamento.

La cucina al piano secondo, il soggiorno, la camera da letto matrimoniale e la cucina al piano terzo sono dotati di pompe di calore singole tipo "Split" per la climatizzazione estiva ed eventualmente invernale.

Da un esame a vista gli impianti appaiono in buone condizioni.

Stato d'uso

Complessivamente le finiture sono di qualità normale e si presentano in buono stato di conservazione. Gli unici difetti visibili sono:

- Presenza, all'interno della lavanderia, nella parte alta, di macchie di umidità dovute presumibilmente a condensa formatasi per effetto del vapore presente nell'ambiente in occasione dell'utilizzo della doccia.
- Presenza di macchie di umidità ed intonaco leggermente scrostato sul solaio della camera "B" a causa di infiltrazioni dal soprastante terrazzino di proprietà della stessa debitrice (*difetto non rilevato in occasione del precedente sopralluogo del 07/02/2025*).

Prospetto esterno

Il prospetto complessivamente si presenta in buone condizioni. Tuttavia sull'intradosso della pensilina dell'ultimo piano è visibile in una piccola zona distacchi del rivestimento con presenza di muffe derivanti presumibilmente da infiltrazioni di acqua piovana dal tetto.

Box auto

Il box auto ha dimensioni tali da consentire il ricovero di una sola auto. Si trova al piano terra dell'immobile ed ha accesso dalla Via Marchesi e non ha comunicazione interna con l'edificio. È dotato di saracinesca a rullo con comando automatico. È pavimentato e le pareti sono intonacate e tinteggiate. Inoltre è illuminato ed è dotato di un punto di erogazione idrica senza scarico.

Valutazione estimativa dell'immobile

Il mandato richiede di accertare il valore commerciale del bene, cioè quel valore che ha la massima possibilità che si possa ottenere qualora l'immobile venga posto in

vendita in un mercato ordinario composto da ordinari acquirenti.

Circa il metodo di stima da adottare, in questo caso appare opportuno utilizzare un metodo comparativo diretto di tipo sintetico basato, su una comparazione tra il bene da valutare ed altri in analoghe condizioni di prezzo noto.

Per quanto concerne la scelta del parametro di raffronto, ho ritenuto di utilizzare il mq di superficie commerciale come sopra calcolata.

Tale scelta appare nel nostro caso come la più opportuna, in quanto nella zona è il parametro di mercato normalmente usato nelle trattative di compravendita.

Per la determinazione del valore commerciale sono state fatte accurate indagini di mercato sui siti internet “Immobiliare.it” e “Idealista.it” per immobili simili per posizione, tipologia e caratteristiche delle finiture.

Fatte le debite considerazioni in funzione delle condizioni e delle divisioni interne, constatato lo stato attuale di manutenzione e considerata la zona in cui ricade, tenendo conto dei valori di mercato praticati attualmente in zona per immobili simili si ritiene di potere dare la valutazione di € 850,00 al metro quadrato di superficie commerciale. Tale valore si trova all'interno del range indicato dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) che indica per immobili simili a quello in esame un valore compreso fra 680,00 Euro e 950,00 Euro.

Le pertinenze ed il box auto sono stati inseriti con superfici ridotte secondo i coefficienti ponderali indicati nella tabella sopra riportata.

Pertanto il valore complessivo viene così stimato:

$$€ 850,00 \times 174 \text{ mq} = € 147.900,00$$

In considerazione dell'assenza di garanzie per vizi occulti detto valore si abbatte del 15% e quindi il valore venale dell'immobile risulta:

Valore stimato	Detrazione	Valore ridotto
€ 147.900,00	15 %	€ 125.715,00

i. Valore finale del Bene pignorato

<i>Valore ridotto</i>	€	125.715,00
Detrazione per regolarizzazione urbanistica	€	- 5.000,00
Detrazione per redazione APE e Libretto di impianto	€	- 600,00
Detrazione per Certificato di Destinazione Urbanistica	€	- 200,00
Valore finale	€	119.915,00

Il valore finale di stima del bene viene quindi arrotondato a € 120.000,00 (Centotrentamila/00).

j. Documentazione fotografica



Foto n. 1 – Prospetto su Via Brescia



Foto n. 2 – Prospetto su Via Concetto Marchesi



Foto n. 3: Ingresso – Soggiorno



Foto n. 4: Sala da Pranzo - Cucina



Foto n. 5: Lavanderia



Foto n. 6: Camera Matrimoniale



Foto n. 7: Camera A



Foto n. 8: Camera B



Foto n. 9: Bagno



Foto n. 10: Box auto



Foto n. 11: Cucina al 3° piano



Foto n. 12: Terrazzino al 3° piano

Ragusa, 07 Aprile 2026

L'Esperto estimatore
Dott. Ing. Marco La Rosa

SOMMARIO

SCHEMA RIEPILOGATIVO	1
RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE.....	10
GENERALITÀ	10
FASE DI CONTROLLO DEI BENI E DOCUMENTALE.....	11
A. Inizio operazioni peritali.....	11
B. Esame documentazione	11
C. Regolarità edilizia ed urbanistica.....	12
D. Sussistenza di vincoli.....	12
E. Accesso all'immobile	12
F. Amministrazione condominiale.....	13
G. Pendenza delle cause relative a domande trascritte	13
RELAZIONE DI STIMA.....	14
a. Identificazione del bene	14
b. Sommatoria descrizione del bene	15
c. Stato di possesso del bene.....	16
d. Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.	16
e. Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.	16
f. Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso.....	17
g. Attestato di prestazione energetica e Certificato di destinazione urbanistica.	18
h. Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa.....	19
i. Valore finale del Bene pignorato	23
j. Documentazione fotografica.....	24
SOMMARIO	30
ALLEGATI.....	Errore. Il segnalibro non è definito.