

**TRIBUNALE DI RAGUSA
SEZIONE FALLIMENTARE**

ILL.MO SIG. GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA SOPHIE BATTAGLIA

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

FALLIMENTO N.23/2018 – [REDACTED]

***1. PREMESSA, INDIVIDUAZIONE DEL MANDATO E SVOLGIMENTO
DELL'INCARICO.***

Con provvedimento del 02/03/2026, a seguito di istanza presentata dal Curatore del fallimento, Dott.ssa Raffaella D'Angelo, il Giudice Delegato Dott.ssa Sophie Battaglia, nominava Stimatore il sottoscritto Ing. Giorgio Parrino, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n° B77, con studio a Ragusa in Via Generale Salvatore Scrofani n.16, per la stima del valore degli immobili della procedura.

Al fine di stimare i beni immobili della procedura, eseguivo un accesso sui luoghi, effettuando rilievi e scattando fotografie (v. verbale di sopralluogo). Attraverso la piattaforma telematica dell'Agenzia delle Entrate, acquisivo copia delle planimetrie dei fabbricati, effettuavo le visure catastali ed acquisivo gli estratti di mappa (v. alleg. 4, 5 e 6). Per la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei fabbricati e l'estrazione di copie della relativa documentazione, presentavo istanza di accesso agli atti e quindi mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ispica. (v. alleg. 7).

Infine attraverso un'indagine di mercato individuavo i prezzi medi corrisposti nella compravendita di immobili con caratteristiche simili o assimilabili.

2. STIMA DEI BENI IMMOBILI.

Gli immobili oggetto della procedura sono:

1. Fabbricato sito nel Comune di Ispica (RG), via Monte Lauro n.21;
2. Fabbricato sito nel Comune di Ispica (RG), via Romagna n. 18.

2.1 LOTTO 1 – Fabbricato sito nel Comune di Ispica (RG), via Monte Lauro n.21

- Identificazione del bene:

Proprietà per la quota di 1/3 del Sig. [REDACTED], proprietà per la quota di 1/3 del Sig. [REDACTED] proprietà per la quota di 1/3 della [REDACTED] di un fabbricato, sito in Ispica (RG), Via Monte Lauro n.21, individuato in Catasto come segue (v. alleg.4):

CATASTO FABBRICATI ISPICA								
Foglio	P.IIIa	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist.	Rendita	Indirizzo
17	891	1		A/3	2	8 vani	€ 578,43	Via Monte Lauro n. 21 piano: T - 1
17	891	2		F/5				Via Monte Lauro n.21 piano: T - 1

- Sommatoria descrizione del bene:

L'immobile risulta rialzato rispetto al piano stradale, si sviluppa su due piani ed un piano sottotetto. La struttura è realizzata in muratura portante, le pareti perimetrali in muratura, le tramezzature in mattoni forati, la pavimentazione è in ceramica ed in laminato, rifinitura di pareti con intonaco civile a gesso e tinteggiatura, a piano terra il soffitto risulta a vista composto da travi in ferro e tavelloni in laterizio, mentre al primo piano il vano cucina e soggiorno sono coperte da un tetto in legno a vista. Gli infissi esterni in alluminio, porte interne in legno di tipo tamburato, rivestimenti bagno in piastrelle di ceramica, impianti elettrico, idrico, fognario e metano sottotraccia; l'impianto di riscaldamento principale è composto da caldaia a metano e radiatori, mentre in alcuni ambienti sono presenti split e fan coil (v. alleg. 1).

- Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

Il fabbricato è stato realizzato con licenza edilizia n.48 del 1969, e autorizzazione di abitabilità n.48/1969, successivamente veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 95/C/2221 del 7 febbraio 1995, per l'esecuzione di: "Ampliamento a 1° piano di un vano adibito a cucina pranzo e di un portico oltre due locali a piano sottotetto adibiti uno per

l'installazione di recipienti per acqua e l'altro per locale di sgombero" (v. alleg. 7).

Le ultime planimetrie catastali in atti sono del 27/02/1990 prot. n. 733 (v. alleg. 6).

Da un punto di vista urbanistico allo stato di fatto l'immobile risulta non conforme. Rispetto alla concessione in sanatoria l'immobile a piano terra ha una diversa distribuzione degli spazi interni, una diversa collocazione dei vani e la modifica dell'apertura che collega l'ingresso al vano soggiorno/pranzo; al primo piano il vano portico rispetto alla concessione in sanatoria risulta chiuso con infisso (v. alleg. 2).

Al fine di regolarizzare il tutto è necessario presentare una pratica di SCIA in sanatoria.

Da un punto di vista catastale, le planimetrie risultano non aggiornate allo stato di fatto.

- Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

L'immobile si presenta in mediocre stato manutentivo; sono presenti al piano terra numerose e diffuse tracce di risalita d'umidità. (v. alleg. 1).

Per la stima del bene si ritiene di utilizzare il criterio sintetico comparativo, moltiplicando il valore unitario di mercato (determinato attraverso una indagine di mercato, con le opportune correzioni relative alle caratteristiche estrinseche e intrinseche del bene in oggetto) per il parametro che ne definisce la consistenza. Per quanto riguarda i valori unitari si è fatto riferimento alle rilevazioni semestrali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare istituito presso l'Agenzia delle Entrate (<https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>); al data base pubblicato dal Borsino Immobiliare (<http://www.borsinoimmobiliare.it>); alle valutazioni immobiliari e indicazioni sul trend di mercato disponibili su siti di annunci immobiliari (www.casa.it, ecc.); ad operatori immobiliari della zona. Il parametro di riferimento per la consistenza dei fabbricati è la superficie commerciale ottenuta moltiplicando la superficie effettiva dei vani principali, degli accessori e delle pertinenze per specifici coefficienti mercantili (o coeff. di ponderazione), ad es. con i criteri indicati nelle apposite "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" pubblicate dalla Agenzia del Territorio.

Raffrontando i dati reperiti attraverso l'indagine di mercato eseguita e tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di accertamento (dotazioni, rifiniture, stato di manutenzione, vetustà, ubicazione), si attribuisce all'unità di superficie dell'immobile il valore unitario di € 500,00/mq.

Per quanto riguarda la superficie commerciale, la relativa consistenza è calcolata nella tabella seguente:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE Immobile residenziale in Ispica, Via Monte Lauro n.21, P.T. – P.1 – P. Sottotetto			
	SUP. LORDA EFFETT. Mq	F. PONDERAZ. %	SUP. PONDER. Mq
Superficie calpestabile + divisori interni + superficie pareti perimetrali	187,58	100,00	187,58
Balcone/terrazza	33,32	25,00	8,33
Deposito	38,49	50,00	19,24
Cavedi	15,18	10,00	1,52
SUPERFICIE COMMERCIALE = mq			216,67

Il valore dell'immobile del lotto risulta pari a:

$$\text{mq } 500,00 \times \text{€/mq } 216,67 = \text{€ } 108.335,00.$$

- Indicazione del valore finale del bene:

Al valore dell'immobile va decurtata la cifra di circa € 8.000,00 occorrente per la regolarizzazione da un punto di vista urbanistico e catastale.

$$\text{€ } 108.335,00 - \text{€ } 8.000,00 = 100.335,00$$

Che si arrotonda a: € 100.000,00.

2.2 LOTTO 2 – Fabbricato in Ispica, via Romagna n. 18

- Identificazione del bene:

Proprietà per la quota di 5/10 del [REDACTED], proprietà per la quota di 1/10 della [REDACTED], proprietà per la quota di 1/10 del Sig. [REDACTED] e, proprietà per la quota di 1/10 del [REDACTED], proprietà per la quota di 1/10 del [REDACTED]

proprietà per la quota di 1/10 del Sig. [REDACTED] di un fabbricato residenziale, sito in Ispica, via Romagna n.18 e individuato in Catasto come segue (v. alleg. 4):

CATASTO FABBRICATI RAGUSA								
Foglio	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist.	Rendita	Indirizzo
10	1335	12		A/3	2	10 vani	€ 723,04	Via Romagna n. 18 piano: T - 1 - 2

- Sommara descrizione del bene:

L'immobile si trova ad angolo tra la via Romagna e la via Emilia ed è costituito da tre piani fuori terra, senza ascensore. La struttura è realizzata e muratura, le pareti perimetrali in muratura, le tramezzature in mattoni forati, pavimento in ceramica, rifinitura di pareti con intonaco civile a gesso e tinteggiatura ed in alcuni ambienti rifiniti con graffiato, infissi in legno e a piano terra persiane in alluminio, porte interne in legno, rivestimenti bagno in piastrelle di ceramica, impianti elettrico, idrico e fognario sottotraccia, non è presente l'impianto di riscaldamento (v. alleg. 1).

- Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

Il fabbricato è stato realizzato con licenza edilizia n.82 del 1957, successivamente veniva rilasciata licenza edilizia n.74 del 1973 per lavori di modifica e sopraelevazione.

L'ultima planimetria catastale in atti è del 05/08/2016, prot. n. RG68484 (v. alleg. 7).

Da un punto di vista urbanistico l'immobile risulta non conforme. Rispetto al progetto approvato risultano spostati alcuni tramezzi ed alcune aperture (v. alleg. 2).

Da un punto di vista catastale le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto, tuttavia l'immobile risulta erroneamente censito al foglio 10, particella 1335 sub 12, da una sovrapposizione della foto aerea con l'estratto di mappa, il fabbricato dovrebbe risultare al foglio 10, particella 133 (v. alleg. 5).

È possibile regolarizzare l'immobile da un punto di vista urbanistica presentando una CILA tardiva.

Da un punto di vista catastale occorre allineare il fabbricato alla particella 133 del foglio 10, tuttavia allo steso mappale risulta già censita un'altra unità immobiliare, per regolarizzare il tutto occorre un confronto con l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio).

- Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

L'immobile si presenta in uno scarso stato manutentivo, al piano terra è diffusa in tutti i vani risalita di umidità (v. alleg. 1).

Per la stima del bene si ritiene di utilizzare il criterio sintetico comparativo, moltiplicando il valore unitario di mercato (determinato attraverso una indagine di mercato, con le opportune correzioni relative alle caratteristiche estrinseche e intrinseche del bene in oggetto) per il parametro che ne definisce la consistenza. Per quanto riguarda i valori unitari si è fatto riferimento alle rilevazioni semestrali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare istituito presso l'Agenzia delle Entrate (<https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>); al data base pubblicato dal Borsino Immobiliare (<http://www.borsinoimmobiliare.it>); alle valutazioni immobiliari e indicazioni sul trend di mercato disponibili su siti di annunci immobiliari (www.casa.it, ecc.); ad operatori immobiliari della zona. Il parametro di riferimento per la consistenza dei fabbricati è la superficie commerciale ottenuta moltiplicando la superficie effettiva dei vani principali, degli accessori e delle pertinenze per specifici coefficienti mercantili (o coeff. di ponderazione), ad es. con i criteri indicati nelle apposite "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" pubblicate dalla Agenzia del Territorio.

Raffrontando i dati reperiti attraverso l'indagine di mercato eseguita e tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di accertamento (dotazioni, rifiniture, stato di manutenzione, vetustà, ubicazione), si attribuisce all'unità di superficie dell'immobile il valore unitario di € 450,00/mq.

Per quanto riguarda la superficie commerciale, la relativa consistenza è calcolata nella tabella seguente:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE Immobile residenziale in Ispica, Via Romagna n.18, P.T. – P.1 – P.2			
	SUP. LORDA EFFETT. Mq	F. PONDERAZ. %	SUP. PONDER. Mq
Superficie calpestabile + divisori interni + superficie pareti perimetrali	228,50	100,00	228,50
Balcone/terrazza	63,20	25,00	15,80
SUPERFICIE COMMERCIALE = mq			244,30

Il valore dell'immobile del lotto risulta pari a:

$$\text{mq } 450,00 \times \text{€/mq } 244,30 = \text{€ } 109.935,00.$$

- Indicazione del valore finale del bene:

Al valore dell'immobile va decurtata la cifra di circa € 6.000,00 occorrente per la dell'immobile da un punto di vista urbanistico e catastale.

$$\text{€ } 109.935,00 - \text{€ } 6.000,00 = 103.935,00$$

Che si arrotonda a: € 103.900,00.

3. CONCLUSIONI.

Con quanto sopra esposto ritengo di aver esaurito il mandato conferitomi. Rimango tuttavia a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Sono allegati alla presente relazione:

- Verbale di sopralluogo;
- Allegato n. 1 - Fotografie;
- Allegato n. 2 - Planimetrie;
- Allegato n. 3 - Foto aeree lotti;
- Allegato n. 4 - Visure catastali;

- Allegato n. 5 – Estratti di mappa;
- Allegato n. 6 - Planimetrie catastali;
- Allegato n. 7 - Titoli edilizi.

Ragusa, li 27/04/2026.

LO STIMATORE

(Dott. Ing. Giorgio Parrino)

