
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI RAGUSA sezione IMM.

Piazza San Giovanni, 97100 Ragusa

Procedura esecutiva immobiliare N.R.G.216/2025

Giudice

Dott. Francesco Rio

Parti nel procedimento:

- OMISSIS -

Custode Giudiziario

Avv. Patrizia Gurrieri

patrizia.gurrieri@avvragusa.legalmail.it

Il tecnico relatore -C.T.U.-

Ing. Massimo Di Maria



INDICE

1. Premessa
2. Risposta ai quesiti
 - LOTTO 1 – Appartamento a P2 _ Via del Mare, Marina Di Ragusa;
3. Conclusioni
4. Allegati LOTTO 1
 -  Referti fotografici,
 -  Visura storica per immobile, estratto di Mappa, grafica subalterni, planimetria catastale;
 -  Rilievo planimetrico;
 -  Titoli di provenienza;
 -  Accesso a documenti amministrativi e documentazione estratta (Atto di Citazione e Ordinanza G.I.).

:



RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

1. PREMESSA

Il sottoscritto ing. Massimo Di Maria, registrato all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n°1069, con studio tecnico sito a Modica in Corso Umberto I n°380, ha ricevuto incarico di C.T.U. nella proc. es. imm. N.R.G. 216/2025. Pertanto dopo avere effettuato mirate ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ragusa e l'archivio notarile ecc., unitamente al Custode Giudiziario si è recato sui luoghi per acquisire dei referti fotografici attestanti lo stato d'uso e di manutenzione dei beni oggetto di stima e dare inizio alle operazioni peritali. Successivamente ha provveduto a redigere la perizia tecnica.

2. RISPOSTA AI QUESITI

LOTTO 1

a) **IDENTIFICAZIONE DEL BENE.** Il bene di cui al LOTTO 1 consta in un appartamento a piano secondo censito in N.C.E.U. del Comune di Ragusa al Foglio 274 P.Ila 44 Subalterno 3 Via Del Mare n°69 (Marina di Ragusa) pignorati per la quota di proprietà di 1/1. Nello specifico, dallo studio della visura storica per immobile, all'attualità risulta:

- F.274, p.Ila 44 sub 3, Via Del Mare piano secondo, Zona cens. 3, Categoria A/2, Classe 1, 6 vani, sup. totale m² 169_escluso aree scoperte m² 159, rendita € 480,30

- OMISSIS -

L'u.i. oggetto di accertamento, accessibile tramite scala in parte esterna afferente la Via Del Mare n°71, è allocata al piano secondo (ultimo impalcato di piano fuori terra) di una struttura multipiano, pertanto confina con la p.Ila 44 al subalterno 2 a piano primo solo tramite solaio di interpiano :

L'intera particella 44, intesa come impronta del lotto che ospita l'intero fabbricato, confina con:

- lato nord: P.Ila fabbricati 42 allo stesso foglio di mappa 274;
- lato est: Via Del Mare;
- lato sud: corte della P.Ila fabbricati 46 allo stesso foglio di mappa 274;
- lato ovest: corti della P.Ila fabbricati 40 allo stesso foglio di mappa 274.

DESCRIZIONE SOMMARIA. Il bene LOTTO 1 consta in un appartamento allocato a piano secondo, facente parte di un intero fabbricato multipiano ed è esteso catastalmente m² 170 la cui edificazione è iniziata antecedentemente l'anno 1967.

Accessibile dalla Via Del Mare n°71, l'u.i. risulta essere realizzata con struttura in c.a. gettato in



opera. Lo stato manutentivo del bene risulta essere cadente giusta mancanza di opere manutentive effettuate nel tempo. Internamente presenta pavimentazione di seconda scelta e finiture interne realizzate in malta di calce. Gli infissi interni sono realizzati in legno, mentre gli infissi esterni sono realizzati in profili semplici di ferro e vetri singoli. Esternamente gli infissi sono dotati di tapparelle fortemente deteriorate. Si riporta la marcata carenza degli impianti termici, invero l'u.i. è dotata solo di una pompa di calore (a servizio di una camera da letto) e di un piccolo scaldacqua elettrico ad accumulo (a servizio solo del bagno).

Gli intonaci esterni dell'intero immobile di cui l'u.i. oggetto di accertamento fa parte, si trovano in buono stato manutentivo giuste opere di rifacimento delle facciate realizzate nel corso degli anni.

Il terrazzo di copertura risulta in uno stato manutentivo mediocre e ciò si riflette negli ammaloramenti puntuali riscontrati nell'intradosso del solaio.

Il bene in LOTTO 1 giace in un'area semi centrale di Marina di Ragusa, servita dalle vie di comunicazione urbane ed extraurbane, da luoghi di culto ed attività commerciali e farmacia.

Si riporta in ultimo che l'u.i. è inidoneo alla fruizione da parte di soggetti con disabilità fisiche in quanto, per epoca di realizzazione, presenta pesanti barriere architettoniche confacenti nelle scale di accesso prive di ascensore montacarichi, infissi interni ed impiantistica a corredo.

b) - OMISSIS -

c) **ESISTENZA DI FORMALITA'**. Ulteriori vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente: domande giudiziali, 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:

- si è appurato che l'accesso alla u.i. pignorata avviene per mezzo della scala afferente la Via del Mare n°71. Tale scala, catastalmente, risulta essere bene comune non censibile (ed esclusa da pignoramento _ Sub 9).
-

- OMISSIS -

Alla luce di quanto sopra si riporta che il vano scala (censito catastalmente come bene comune non censibile) alla data del sopralluogo risulta in uso anche ai proprietari delle sottostanti u.i. per raggiungere la terrazza di copertura. Ergo anche il terrazzo di copertura (non censito catastalmente) di proprietà dell'esecutata è gravato da



servitù inerente la presenza di opere idrauliche ed elettriche.

e)

- OMISSIS -



- OMISSIS -



- OMISSIS -

- f) **REGOLARITA' EDILIZIA.** Dagli atti di provenienza risulta che l'edificazione dell'u.i. in oggetto è iniziata antecedentemente il primo settembre 1967 in conformità allo strumento urbanistico a suo tempo vigente. Dallo studio dello strumento urbanistico in adozione risulta altresì che l'immobile è allocato in area esterna al centro storico. A seguito di accertamento effettuato presso l'U.T.C. del Comune di Ragusa non risultano rilasciate C.E., SCIA, ecc. alla Proprietà.

Si sono comunque riscontrate le discrasie sotto elencate:

- lieve difformità della planimetria catastale a causa della traslazione di un tramezzo;
- mancato censimento del terrazzo accessibile dal vano scala.

- g) **APE/DESTINAZIONE URBANISTICA:** dal punto di vista termotecnico l'u.i. risulta essere particolarmente energivora in ragione all'epoca di edificazione. Le strutture opache, orizzontali e verticali, e le strutture trasparenti presentano trasmittanze termiche elevate in ragione dell'epoca di edificazione. Al fine di redigere l'A.P.E. si dovrà propedeuticamente redigere il libretto di impianto termico ed il censimento della pompa di calore in ottemperanza al D.P.R. 74/13. Il costo relativo alla redazione dell'A.P.E. e del libretto di impianto è in questa sede stimato in € 500,00.



DESCRIZIONE ANALITICA E GIUDIZIO DI STIMA. Il bene LOTTO 1 consta in un appartamento allocato a piano secondo, facente parte di un intero fabbricato multipiano, ed è esteso catastalmente m² 170. Dallo studio degli atti di provenienza, l'edificazione dell'u.i. oggetto di accertamento è iniziata antecedentemente al primo settembre 1967.

Accessibile dalla Via Del Mare n°71, l'u.i. risulta essere realizzata con struttura in c.a. gettato in opera e solai in latero cemento (o putrelle). Al lordo dei tombagni ed al netto del vano scala, l'u.i. è estesa m² 140 su unico livello. E' dotata di un ampio balcone esteso m² 34 con affaccio su Via del Mare. Il retrostante prospetto è dotato di un piccolo balconcino esteso circa m² 8,5. Lo stato manutentivo del bene risulta essere cadente giusta mancanza di opere manutentive effettuate nel tempo. Internamente presenta pavimentazione di seconda scelta e finiture interne realizzate in malta di calce. Gli infissi interni sono realizzati in legno, mentre gli infissi esterni sono realizzati in profili semplici di ferro e vetri singoli. Esternamente gli infissi sono dotati di tapparelle fortemente deteriorate. Si riporta la marcata carenza degli impianti termici, invero l'u.i. è dotata solo di una pompa di calore a compressione di vapore elettrica (mono split a servizio di una camera da letto) e di un piccolo scaldacqua elettrico ad accumulo (piccolo boiler a servizio solo del bagno). L'impianto elettrico è realizzato in parte a vista con canalette. Il quadro elettrico così come tutto l'impianto è non conforme alle normative vigenti.

Gli intonaci esterni dell'intero immobile di cui l'u.i. oggetto di accertamento fa parte, si trovano in buono stato manutentivo giuste opere di rifacimento delle facciate realizzate nel corso degli anni.

Il terrazzo di copertura risulta in uno stato manutentivo mediocre e ciò si riflette negli ammaloramenti puntuali riscontrati nell'intradosso del solaio dell'abitazione. Tale terrazzo è stato oggetto di impermeabilizzazione tramite posa di guaina liquida. A vista presenta uno strato delle pendenze inidoneo che provoca ristagni di acqua piovana.

Il bene in LOTTO giace in un'area semi centrale di Marina di Ragusa, servita dalle vie di comunicazione urbane ed extraurbane, da luoghi di culto ed attività commerciali e farmacia.

Si riporta in ultimo che l'u.i. è inidonea alla fruizione da parte di soggetti con disabilità fisiche in quanto, per epoca di realizzazione, presenta pesanti barriere architettoniche confacenti nelle scale di accesso prive di ascensore montacarichi, infissi interni ed impiantistica a corredo.

Si è provveduto alla stima del valore unitario di superficie netta commercializzabile secondo il seguente iter:

- verifica dello stato dell'immobile;
- conseguimento dei dati relativi ai valori di acquisto/vendita degli immobili simili in siti e zone similari;
- valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene prendendo in esame parametri quali:
 - stato manutentivo;
 - grado di finitura, presenza di balconi, terrazze, ballatoi, rapporti aereo illuminanti, pergolati, corti, giardini, posti auto, ecc.
 - presenza di impianti e loro conformità
 - prestazioni energetiche;
 - la posizione rispetto alla viabilità;
 - l'accessibilità;
 - la presenza di servizi.



In ottemperanza all'art. 568 del D.L. n.83 del 27/06/2015, lo scrivente nel calcolo delle superfici commercializzabili assume un coefficiente di ragguaglio unitario per le superfici lorde coperte ed un coefficiente di ragguaglio pari a 0,25 per le aree scoperte. Quest'ultimo coefficiente, scelto secondo sensibilità dello scrivente, riflette il valore aggiunto di un'area scoperta a servizio di un fabbricato abitativo allocato in una località balneare.

In base all'analisi sopra citata il giudizio di stima si attesta ad un valore non inferiore ad €/m² 1.800,00 di superficie ragguagliata commercializzabile. Pertanto

- abitazione	m ²	140	X €/m ² 1.800,00 = € 252.000,00
- balconi	m ²	(34 + 8,5) X 0,25	X €/m ² 1.800,00 = € 19.125,75

Sommano € 271.125,00

Al netto dei costi inerenti l'aggiornamento planimetrico catastale computati in questa sede in € 2.500,00, il valore di stima viene abbattuto del 15 % al fine di computare eventuali vizi occulti. Pertanto:

€ (271.125,00 – 2.500,00) x 0,85 = € 228.331,25

approssimabile ad **€ 230.000,00 (dicasi euro duecentotrentamila/00).**

- OMISSIS -



- OMISSIS -

j) L'immobile non è comodamente divisibile.

k) Referti fotografici in allegato.

- OMISSIS -

Tanto si doveva per adempiere all'incarico ricevuto.

Il tecnico relatore -C.T.U.-
Dott. Ing. Massimo Di Maria

