

TRIBUNALE DI RAGUSA

Esecuzione immobiliare n. 200/2025 R.G.

Giudice Esecutore:	Dott. Francesco Rio
Creditore Procedente:	Prisma SPV s.r.l. e per essa Do Value S.p.A.
Debitore:	XXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXX
Esperto estimatore:	Arch. Giuseppe Leto
Custode giudiziario:	Avv. Serena Santocono

Relazione di consulenza

Vittoria, li 18.04.2026

Il C.T.U.

Arch. Giuseppe LETO



ALLEGATO 4 - SCHEDA SINTETICA

Esecuzione Immobiliare 200/2025 Prisma SPV s.r.l. e per essa Do Value S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Giudice Dott. – Francesco Rio Custode Giudiziario – avv. Serena Santocono Esperto estimatore – arch. Giuseppe Leto	
Diritto	Unità residenziale in Ragusa, - proprietà XXXXXXXXXX per ½ e XXXX XXX per ½ , <u>in comunione dei beni.</u>
Bene	Comune di Ragusa- Foglio XXX – mappale XXX sub.X graffato col mappale XXXXXX, Via Michele Pennavaria n°4 p.2°, ctg A/3 (abitazione di tipo popolare)
Ubicazione	Comune di Ragusa, Via Michele Pennavaria n°4 Coordinate Geografiche (36.93103, 14.72388)
Titolarità	Pervenuto agli esecutati con atto di compravendita del xx aprile xxx– Repertorio n. XXXX a rogito XXXXXXXXXXXX Notaio in Ragusa (RG), XXXXX XX. Il superiore immobile è pervenuto ai venditori per atto di donazione a rogito Notaio XXXXXXXXXXXXX di Ragusa del xx marzo xxxx, registrato a Ragusa il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità del ventennio, riscontrandone la regolare continuità.
Dati catastali	Comune di Ragusa- Foglio XXX – mappale XXX sub.Xgraffato col mappale xxxxxxxx, Via Michele Pennavaria n°4 p.2°, ctg A/3 (abitazione di tipo popolare) CL. 2 – Rendita Euro 419,62 I dati indicati nel pignoramento sono corretti.
Lotto	Trattasi di lotto unico.
Occupazione	L'immobile oggi è adibito a residenza da parte degli esecutati, coniugi XXXXX XX XX
Completezza documentazione ex. Art. 567, c.2	La documentazione in atti risulta completa, verificando la corrispondenza del cespite con quanto riportato sia nell'atto di pignoramento, sia nella relazione ipocatastale ex art. 567 c.p.c.
Irregolarità e Abusi edilizi	L'appartamento in oggetto, costruito in assenza di concessione edilizia, risulta conforme alla Concessione edilizia in sanatoria xxxxxx xxxxxx rilasciata dal Comune di Ragusa

Immobile insanabile	
Titolarità Urbanistica	Concessione edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 47/85, XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Agibilità Abitabilità	Per l'appartamento, In data XXXXXXXX è stato rilasciato dal Comune di Ragusa autorizzazione di abitabilità su richiesta di XXXXXXXX
Spese di bonifica Smaltimento di cose mobili	
Divisibilità	L'immobile pignorato, essendo in piena proprietà, non necessita di alcuna divisione.
Valore di Mercato	€ 72.976,00 Con l'abbattimento del 15% e la detrazione delle spese € 61.780,00
Valore di Vendita Forzata	// -
Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)	// -
Valore Canone di Mercato	il valore è stimato per è : €/mese 320,00
Vendibilità e motivo	La vendita dev'essere operata per singolo lotto.
Vincoli	Vincolo idrogeologico – vincolo paesistico fiume Irminio

Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.		
Oneri			
APE	L'Attestazione di Prestazione Energetica, dovrà essere redatta da un tecnico abilitato.		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli			

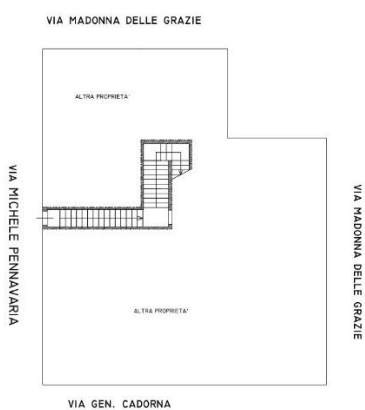
SCHEDA IMMOBILE

Comune di Ragusa- Foglio XXX – mappale XXX sub.X graffato col mappale XXXXX, Via Michele Pennavaria n°4					
Descrizione			IMMOBILE A CARATTERE RESIDENZIALE – Comune di Ragusa- Foglio XXX – mappale XX XX graffato col XXXXXXXX, Via Michele Pennavaria n°4		
Destinazione			Residenziale		Foto prospetti
Caratteristiche	Acronimo	Superficie M²	Indice	Superficie Commerciale m²	
Superficie Principale	S1	Mq. 153	1	MQ 153	
Superficie Balconi	SUB	MQ 9,11	0,25	MQ 2,27	
Superficie Terrazzo	SUT	MQ		MQ	

Superficie Pertinenze	SUP	MQ		MQ	 
Superficie Residenziale (SUP)				MQ 118,64	
Valore di Mercato				€ 72.976,00	
Valore di Stima di Vendita Forzata				€ 00.000,00	
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)				€/mese 320,00	
foto degli interni  foto degli interni  foto degli interni  foto degli interni terrazzo					



planimetria dell'immobile PT/1

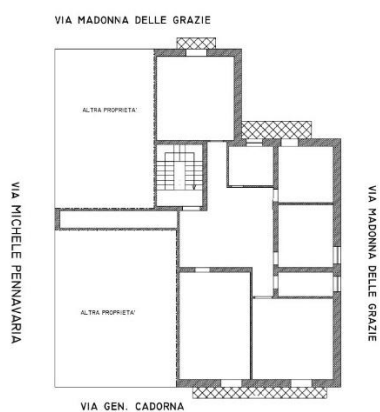


PIANO TERRA / PRIMO

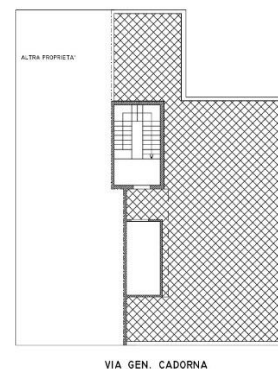


terrazzo

planimetria dell'immobile P2°



PIANO SECONDO



PIANO COPERTURA

foto Google ravvicinata con indicazione ubicazione dell'immobile

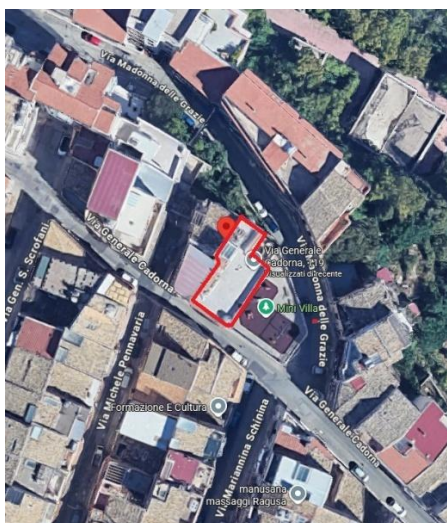
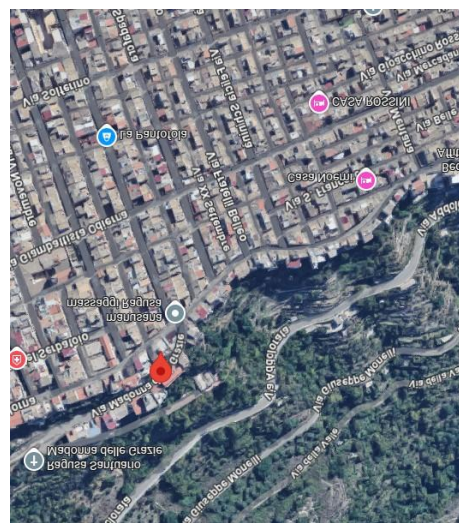


foto Google estesa con indicazione ubicazione immobile



Premessa

Con provvedimento del 16/09/2025 , il sottoscritto arch. Giuseppe Leto, è stato nominato esperto dal G.E. Dott. Carlo Di Cataldo, nella Esecuzione Immobiliare n. 200/2025 promossa da Prisma SPV e, per essa, quale mandatario DoValue S.p.a., rappresentata e difesa dall'Avv. Egidio Incorpora con Studio Legale in Catania via Aloï 46, contro,XXXXXXXXXX, nato a Ragusa il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a RagusaXXXXXXXXXXXXcf XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, coniugi, residenti in Ragusa via XXXXXXXXXXXXX, rappresentati e difesi rispettivamente dall'avv. Giuseppe Giardina (GRDGPP77A10B602H) e avv. Gaetano Salfo (SLFGTN65C02L872L) con domicilio preso lo studio legale in Ragusa, viale Tenente Lena n°17.

Lo scrivente, in data 19/09/2025, trasmetteva telematicamente il verbale di accettazione dell'incarico e al fine di rispondere al mandato conferitogli, espone quanto segue

Accesso ai luoghi

L'Anno Duemila Venticinque, il giorno 09 del mese di ottobre alle ore 11,00, previo avviso al debitore esecutato a mezzo raccomandata A/R del 16/05/2025, il sottoscritto arch. Giuseppe Leto, congiuntamente all'avv. Serena Santocono, custode giudiziaria nominata nell'ambito della procedura esecutiva n°200/2025 indicata in premessa, si è recato presso l'immobile oggetto di esecuzione, sito in Ragusa, Michele Pennavaria n°4, per eseguire i rilievi peritali.

Al sopralluogo erano presenti:

- i debitori esecutati, sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Alla presenza dei suddetti, sono stati eseguiti rilievi grafici e fotografici, presi appunti in separati fogli al fine di adempiere al mandato del G.E;

Riservandosi di ritornare sui luoghi per eventuali ed ulteriori verifiche, alle ore 12,15 è stato chiuso il verbale di sopralluogo e sottoscritto dai presenti.

(Cfr. - Verbale di accesso – Certificati di residenza)

Immobile oggetto di pignoramento

Come verificato dalla documentazione catastale e in sede di sopralluogo, si tratta di un immobile destinato a residenza e ubicato al piano secondo di un immobile condominiale:

Nel NCEU del comune di Ragusa al Foglio XX – mappale XXX sub.X graffato col mappale XXXXXX
, Via Michele Pennavaria n°4 p.2°, ctg A/3 (abitazione di tipo popolare)

Identificazione del cespite, dati catastali e confini di proprietà

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Ragusa, l'appartamento è riportato al Comune di Ragusa- Sez. A - Foglio XX – mappale XXX sub.X graffato col mappale XXX sub.X, Via Michele Pennavaria n°4 p.2°, ctg A/3 (abitazione di tipo popolare)
CL. 2 – Rendita Euro XXXXX

Ubicato al piano secondo, oggi consiste in un appartamento, collegato al terrazzo dalla scala condominiale. Detto immobile confina con appartamento di XXXXXX, piano sottostante i germani XXXXX, al piano di copertura di proprietà germani XXXXX ma di fatto terrazza condominiale, con via XXXXXXXX.

(Cfr. Estratto di mappa - Visura - Planimetria catastale)

Completezza della documentazione prodotta

La documentazione in atti risulta completa e i dati del cespite corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento.

Proprietà del cespite in capo al debitore

Pervenuto agli esecutati con atto di compravendita del XXXXXXXX– Repertorio n.XXXX a rogito XXXXXXXX Notaio in Ragusa (RG), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il superiore immobile è pervenuto ai venditori per atto di donazione a rogito Notaio XXXXXXXX di Ragusa XXXX, registrato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

(Cfr. Atto di compravendita)

Provenienza del bene

Il superiore immobile è pervenuto ai venditori, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per atto di donazione a rogito XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, registrato a Ragusa XXXXXXXXXXXX al XXX Serie XX (Cfr. Atto di compravendita)

Iscrizioni o Trascrizioni pregiudizievoli

Dall'ispezione ipotecaria si riporta l'elenco sintetico delle formalità relativo al Catasto fabbricati, sezione urbana - Comune di Ragusa- FoglioXX – mappale XX sub.X graffato col mappale XX sub.3 , XXXXXXXX:

OMISSIS

Regolarità edilizia e conformità urbanistica

Dalla consultazione della relazione tecnica depositata a corredo della richiesta di sanatoria risulta che: "L'immobile (condominiale) era costituito soltanto dal piano terra e primo piano, successivamente fu eseguita la sopraelevazione del secondo piano.

I lavori di sopraelevazione, così come risulta dall'atto notorio allegato alla concessione in sanatoria, furono realizzati nell'anno 1979. Successivamente nell'anno 1981 è stato realizzato, sempre al secondo piano, in corrispondenza del sottostante corpo scala, con accesso dal soggiorno dell'abitazione, un piccolo ripostiglio di circa 6,50mq."

L'appartamento in oggetto, costruito in assenza di concessione edilizia risulta conforme alla Concessione edilizia in sanatoria XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rilasciata dal Comune di Ragusa, presentata dagli XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

(Cfr. Concessione edilizia in sanatoria).

Per l'appartamento, In data XXXXXX è stato rilasciato dal Comune di Ragusa autorizzazione di abitabilità su richiesta di XXXXXXXX

(Cfr. Autorizzazione di abitabilità).

Lo scrivente, alla luce dei rilievi peritali eseguiti durante il sopralluogo, in relazione agli elaborati grafici consultati presso gli uffici competenti, ha avuto riscontro della rispondenza degli ambienti; l'appartamento oggetto di esecuzione è ubicato al secondo piano di un edificio condominiale, costituito da tre piani fuori terra e terrazzo, l'accesso avviene dal civico 4 di via Michele Pennavaria attraverso una scala condominiale, che porta fino al terrazzo.

Struttura portante principale in muratura e solai di piano e copertura in latero cemento;

L'appartamento posto al piano secondo ha una superficie utile di mq. 118,64, esso consta di un ampio ingresso/soggiorno di mq 24,37, cucina-pranzo di mq 19,06, bagno lavanderia di mq 3,90, un salotto impropriamente utilizzato come camera da letto di mq 22,10, un ripostiglio di mq 6,02, un bagno di mq 5,14, due camere da letto singole rispettivamente di mq 10,10 e mq 9,06, una camera da letto matrimoniale di mq 18,89;

In buono stato conservativo, l'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e fognario, riscaldamento a termosifoni alimentati da una caldaia a metano, presente un climatizzatore split nella zona ingresso;

infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in alluminio anodizzato, sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in pvc, pavimentazioni e rivestimenti bagni e cucina in piastrelle di ceramica; al terrazzo di copertura con accesso tramite la scala condominiale rivestita in granito, troviamo un piccolo vano ripostiglio, la pavimentazione del lastrico è costituita da piastrelle in gres porcellanato.

L'appartamento nel suo insieme si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, i prospetti, invece, necessitano di interventi di riparazione.

(Cfr. Planimetrie e Allegati fotografici).

Accertamento di eventuali vincoli

L'edificio ricade all'interno della zona perimetrata del centro storico del Prg del comune di Ragusa;

L'area è sottoposta a vincolo idrogeologico e paesistico del fiume Irmínio, livello di tutela 1 ;

(Cfr. PRG Stralcio - Vincolo paesistico)

Caratteristiche intrinseche ed elementi utili verificati durante l'accesso

Durante il sopralluogo, è stato possibile verificare la consistenza del cespite oggetto di pignoramento. Dai rilievi eseguiti durante il sopralluogo e dagli elementi acquisiti in occasione dell'accesso agli atti, si è potuto constatare che si tratta di appartamento al piano secondo e terrazzo condominiale.

(Cfr. Fotografie di riferimento).

Barriere architettoniche e agibilità dei locali

Ai sensi della L.13/89 e ss.mm.ii, solo il servizio igienico con accesso dalla zona ingresso ha requisiti di adattabilità per il superamento delle barriere architettoniche.

Non essendo possibile realizzare un elevatore, l'unico sistema possibile è quello dell'installazione di servoscala.

Per l'appartamento, In data XXXXXXXXXXXX è stato rilasciato dal Comune di Ragusa autorizzazione di abitabilità su rXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Attestato di Prestazione Energetica - APE

Trattandosi di un cespite destinato a civile abitazione, ai fini del trasferimento, occorrerà la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, che dovrà essere redatta da un tecnico abilitato con un

presunto costo di € 300 + oneri fiscali e cassa, occorre allegare il certificato di conformità di impianto già depositato presso il catasto impianti termici.

Eventuali accertamenti di natura condominiale

Si tratta, di tre appartamenti, due serviti dalla scala con accesso da via Michele Pennavaria 4 e uno ubicato al piano terra con accesso da via Generale Cadorna n°119.

Eventuali verifiche dei terzi occupanti

Durante l'accesso, unitamente al custode giudiziario, è stato dichiarato dai presenti, coniugi
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che insieme a loro convivono
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di quest'ultima XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

(Cfr. - Verbale di accesso – Certificati di residenza)

Eventuali verifiche su provvedimenti di assegnazione al coniuge

Avendo accertato che il cespite è di proprietà dei coniugi,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX come peraltro riportato agli atti di trasferimento, lo
scrivente non ha riscontrato provvedimenti tali da ipotizzare assegnazioni a familiari.

Valore di mercato del cespite

La stima del cespite pignorato è formulata attraverso il procedimento sintetico, metodo estimativo basato sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Le prime riguardano le caratteristiche proprie del cespite, quali l'ubicazione, lo stato conservativo, ecc. Le seconde riguardano i fattori ambientali che interessano la zona nella quale sorge il cespite, quali la vicinanza ad eventuali parchi o zone fieristiche, ecc. Nella dottrina estimativa, il criterio adottato terrà conto, quindi, dei parametri che potranno influenzare positivamente e/o negativamente il valore commerciale dell'immobile.

Previa analisi dei fattori comparativi, il procedimento per confronto diretto suggerisce l'adozione di un parametro tecnico – economico la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore del bene. Detto parametro è la superficie utile – abitabile/agibile espressa in metri quadrati con il relativo prezzo. La stima del cespite sarà formulata considerando la superficie catastale e/o reale lorda e terrà conto degli adeguamenti ed eventuali correzioni, qualora necessarie alla regolarizzazione del cespite. Trattandosi di un immobile realizzato alla fine degli anni 70 e inizio 80, l'unità residenziale ha un buono stato conservativo con delle discrete rifiniture interne, che a differenza dei prospetti, necessiterebbero di alcuni interventi di manutenzione. Quanto alle caratteristiche estrinseche, malgrado la sua ubicazione ricada in una zona periferica del centro storico della città di Ragusa, si riconosce la bellezza del panorama che si può godere dal terrazzo e da alcuni dei balconi dell'abitazione.

Fatte le opportune premesse e considerazioni, avendo avuto modo di consultare alcune agenzie immobiliari della zona, in un determinato tempo, lo scrivente ritiene di poter definire un prezzo pari ad € 450,00/mq. Tale valore è peraltro verificato dai valori attuali riportati dall'OMI - Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relativi alle abitazioni di tipo economico, il cui intervallo prevede un valore minimo di € 450,00 al metro quadro ed un valore massimo di € 580,00 al metro quadro.

Per quanto sopra esposto e per quanto rilevato in sede di accesso, si definisce il costo al metro quadrato che, a giudizio di chi scrive, può ammontare a € 470,00

Superficie commerciale mq 155,27 x € 470 = € 72.976,00

A detrarre:

a- Redazione A.P.E. (escluso oneri fiscali+ cassa prof.) € 300

Il valore commerciale del cespite è stimato in € 72.976,00

a detrarre le spese € 72.976,00 – € 300,00 = € 72.676,00.

Abbattimento forfettario del valore venale

Come richiesto nel mandato conferito, al valore commerciale **si applica una riduzione del 15%** del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti.

Valore commerciale del cespite detratto del 15% = € 61.780,00 arr.

Nuovo valore del cespite = € 61.780,00

Operazioni di vendita

Per la vendita si opererà come lotto singolo.

Quote di pertinenza del debitore

Come appurato negli atti di provenienza del bene, la proprietà del cespite risulta intestata a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Riepilogo generale e conclusioni

Alla luce delle citate premesse e considerazioni sulla natura del cespite pignorato, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, nonché della sua regolarità, nonché conformità urbanistica e catastale. Il cespite contrassegnato al NCEU del comune di Ragusa Sez. A al Foglio XX – mappale XX sub.XX graffato col mappale XXXXsub.X, Via Michele Pennavaria n°4 p.2°, ctg A/3 (abitazione di tipo popolare) a giudizio dello scrivente, ha un valore commerciale pari ad €

72.976,00

detraendo le spese, il valore stimato è di € € **72.676,00**

Con l'abbattimento forfettario del valore venale del 15% per vizi occulti sarà di € **61.780,00**

Conclusioni

Orbene, avendo appurato che il fabbricato è discretamente rifinito in ogni parte, si può concludere che il valore commerciale stimato è stato formulato in forza alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile nella sua completezza, così come si presenta allo stato attuale.

Il sottoscritto, infine, fa presente che il giudizio di stima è dato in funzione delle oscillazioni del mercato immobiliare, in relazione al periodo storico in cui è formulata la stima e, pertanto, può risentire di variazioni talvolta sostanziali. Si precisa che, con Sentenza n. 21569/2016, i valori OMI

costituiscono solo uno “(...) strumento di ausilio ed indirizzo per l’esercizio della potestà di valutazione estimativa (...)” e come tali idonei a “condurre indicazioni di valori di larga massima” (Cassazione Sez. 6 – 5, Ordinanza n. 257070 del 21.12.2015).

Per quanto sopra esposto, lo scrivente CTU, avendo adempiuto al mandato conferitogli, resta disponibile per qualsivoglia chiarimento in merito alla presente relazione.

Vittoria, li 18/04/2026

II CTU

arch. Giuseppe Leto

