TRIBUNALE DI RAGUSA

G.I. DOTT. ANTONIO PIANOFORTE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N.255/2025

PROMOSSA DA

[redacted] **NEI CONFRONTI DEI SIG.RI** [redacted]

[redacted]

Ragusa 13/08/2026

Il C.T.U.

Ing. Giuseppe Tranchina

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI RAGUSA

Relazione di stima disposta dall'Ill.mo Dott. Antonio Pianoforte, G.E. nel Procedimento n. 255/2025 R.G. promosso [redacted] nei confronti dei sig.ri [redacted].

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Tranchina, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 886, con studio tecnico in Ragusa in via Ecce Homo n. 207, è stato nominato perito estimatore nel procedimento di cu in epigrafe, giusto *decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. e nomina del perito estimatore e del custode giudiziario*, emesso dal G.E. Dott. Antonio Pianoforte in data 10.01.2026 veniva notificata mezzo P.E.C. in data 13.01.2026.

Con il suddetto decreto del 10.01.2026 veniva nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati, in sostituzione dei debitori esecutati, l'avv. Viviana Scrofani.

In data 20.01.2026 il sottoscritto esperto accettava l'incarico ed effettuava il giuramento di rito ai sensi dell'art 569 comma 1 c.p.c., depositando tale accettazione nel fascicolo telematico (all.1).

Con riferimento all'incarico conferito all'esperto facente parte del decreto del 10.01.2025, il termine ultimo per il deposito della relazione di stima veniva fissato trenta giorni prima dell'audizione delle parti stabilita per il prossimo il 13.09.2026.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Accesso all'immobile pignorato.

A seguito del download del fascicolo telematico si è esaminata la documentazione e si è provveduto in accordo con il custode giudiziario, nei modi e nei termini di legge, a dare comunicazione al debitore esecutato, dell'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile pignorato, previsto per il 04/03/2026. Comunicazioni inviate dal custode ½ pec al creditore e ai debitori.

Il 04/03/2026 alle ore 9:30, il perito si recava presso il primo immobile (lotto 1) oggetto del procedimento ubicato a Ragusa in via della Vittoria 17 per l'accesso all' immobile pignorato; sul luogo erano presenti oltre al custode la sig. [redacted]

Il custode e l'esperto consegnavano la documentazione in copia, l'informativa di cui allegato 2.

Nel corso del sopralluogo si sono effettuati i rilievi e delle fotografie dell'immobile e tutte le verifiche e gli accertamenti necessari per il corretto adempimento dell'incarico ricevuto con la fine del sopralluogo per il lotto 1 alle ore 11:15.

Successivamente alle ore 12:00 i presenti si recavano presso l'immobile ubicato in via Paolo Leni Spatafora n. 71 (lotto 2) per accedere all'immobile pignorato dove si sono effettuati i rilievi e le fotografie dell'immobile e tutte le verifiche e gli accertamenti necessari per il corretto adempimento dell'incarico ricevuto. Alle ore 13 il verbale di accesso veniva chiuso.

In allegato alla presente relazione sono riportati la documentazione fotografica dei due immobili (all.2) e il rilievo dello stato di fatto (all.3).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Verifiche ed accertamenti presso gli uffici pubblici.

Per il corretto adempimento dell'incarico ricevuto è stato necessario effettuare diverse verifiche ed accertamenti presso gli uffici pubblici.

Il perito ha fatto accesso presso l'Agenzia del Territorio acquisendo in data 29/01/2026 la documentazione catastale (visura storica estratto di mappa e planimetria catastale) relativa agli immobili pignorati (all.7),

Alla data 20/07/2026 ha acquisito per entrambi i ben oggetto di esecuzione con la ricerca per partita i microfilm (all.7);

Alla data 06-07-2026 ha richiesto e ritirato presso l'archivio notarile di Modica copia dell'atto di vendita del 28/10/1989 dell'immobile di via Paolo Leni Spadafora n 71 della sig.ra [redacted] Rep. 16206 Racc. 5043 e dell'atto di vendita del 05/05/1997 dei sig.ri [redacted] e [redacted] dell'immobile di via della Vittoria 17 Rep. 29357 Racc. 8188 (all.5).

In data 07/07/2026 il perito effettuava sul Portale urbanisticaincloud del Comune di Ragusa la richiesta ID: 2332 del 07-07-2026 di copia digitale della pratica urbanistica N. 203 (PE) del 1988 Ditta: [redacted]

In data 20/07/2026 il perito effettuava sul Portale urbanisticaincloud del Comune di Ragusa la richiesta ID: 2471 del 20-07-2026 di copia digitale della pratica urbanistica N. 221BIS (PE) del 1949 Ditta: [redacted]

In data 20/07/2026 il perito effettuava sul Portale urbanisticaincloud del Comune di Ragusa la richiesta ID: 2472 del 20-07-2026 di copia digitale della pratica urbanistica N. 1025 (PE) del 1968 Ditta: [redacted]

In data 25/07/2026 il perito richiedeva mezzo PEC all'Agenzia delle Entrate di Ragusa la verifica di contratti registrati delle ditte [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted] per gli immobili oggetto di esecuzione.

Il 31/07/2026 il perito ha verificato presso il Tribunale di Ragusa l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte.

In data 05/08/2026 il perito visionava e acquisiva le pratiche richieste tramite il portale urbanistica in cloud (all.4).

Da tali ricerche si è accertato la corrispondenza tra i dati catastali riportati nelle visure rilasciate e quelle indicate nell'atto di pignoramento oltre che la verifica della legittimità dell'esistente.

Alle date del 10/08/2026 e del 11/08/2026, a seguito dell'accesso presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Ragusa, si sono richiesti ed ottenuti l'estratto per riassunto di atto di matrimonio, lo stato di famiglia i certificati storici di residenza e (all.6).

In data 11/08/2026 il perito riceveva mezzo pec da parte dell'agenzia delle Entrate di Ragusa che non risultano contratti di locazione, comodato o simili registrati per i soggetti e per gli immobili oggetto di richiesta.

Il 11/08/2026 il perito si recava presso gli uffici tecnici del Comune di Ragusa di competenza per approfondimenti relativi alle pratiche necessarie di regolarizzazione degli immobili oggetto di esecuzione.

Alla data del 13/08/2026 il perito per mezzo del sistema telematico Sister accedeva alla Conservatoria dei Registri Immobiliari per richiedere le ispezioni ipotecarie fg. 275 particella 402 sub 5 e fg. 277 sulla particella 6910, sub 1 con riferimento al ventennio anteriore alla data del pignoramento (all.8).

Si conferma la continuità delle trascrizioni nel ventennio e si esclude l'esistenza di iscrizioni ipotecarie successive alla data dell'atto di pignoramento.

Ritenuto di avere raccolto tutte le informazioni necessarie, il perito ha redatto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

la presente relazione di stima.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Identificazione del bene pignorato.

Ai fini di specificare il diritto pignorato, risulta l'iscrizione dell'ipoteca volontaria, iscritta a Ragusa il 09/05/2011 ai numeri 8033 R.G. e 1645 R.P. nasce a garanzia del mutuo fondiario a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa società cooperativa per azioni sedi in Ragusa che oggi per come da documentazione in atti del fascicolo è trasferito alla [redacted] contro i sig.ri [redacted] e grava sull'immobile individuato al C.F. al Foglio 275 Particella 402 Sub 5 ubicato in via della Vittoria a Marina di Ragusa (Rg);

l'iscrizione dell'ipoteca volontaria, iscritta a Ragusa il 26/07/2022 ai numeri 12118 R.G. e 1281 R.P. nasce a garanzia del mutuo fondiario a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa società cooperativa per azioni sedi in Ragusa che oggi per come da documentazione in atti del fascicolo è trasferito alla [redacted] contro il sig. [redacted] e grava sull'immobile individuato al C.F. al Foglio 275 Particella 402 Sub 5 ubicato in via della Vittoria a Marina di Ragusa (Rg) per 1/2 di p.p. dell'immobile e contro la sig.ra [redacted] sull'immobile individuato al C.F. al Foglio 275 Particella 402 Sub 5 ubicato in via della Vittoria a Marina di Ragusa (Rg) per 1/2 di p.p e sull'immobile individuato al C.F. al Foglio 277 Particella 6910 Sub 1 ubicato in via Paolo Leni Spadafora n 71 a Ragusa (Rg) per 1/1 di p.p..

Risulta dagli esami degli atti che il verbale di pignoramento del 14/10/2025 trascritto il 24/11/2025 e che [redacted] hanno ognuno per la quota per metà della piena proprietà di:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

unità immobiliare A4 - indirizzo Via della Vittoria n.17 foglio 275 particella 402 subalterno 5, ubicato nel Comune di Ragusa.

che [redacted] ha la quota della piena proprietà di:

unità immobiliare A4 - indirizzo Via Paolo Leni Spadafora n.71 foglio 277 particella 6910 subalterno 1, ubicato nel Comune di Ragusa.

Per come indicato nell'atto di matrimonio (all.6) il regime dell'esecutata [redacted] è di separazione dei beni.

L'immobile (lotto 1) ubicato in via della Vittoria n. 17 a Marina di Ragusa (Rg) è stato acquisito con atto di compravendita in favore di [redacted] del 28/10/1989 - Rep. 16206 e Raccolta n. 5043 (all.5) che riporta testualmente: *"I coniugi [redacted], con solidale garanzia di legge vendono e trasferiscono ai germani [redacted] che indivisamente e in parti eguali acquistano il seguente immobile sito in Marina di Ragusa (frazione di Ragusa) piccola casa di abitazione con ingresso da via della Vittoria n. 17 a piano terra, con due vani e accessori; confinante: con via Ispica, via della Vittoria con proprietà [redacted], proprietà [redacted] e sottostante a proprietà [redacted] in catasto alla partita 8074, foglio 275, mappale 402/5 via della Vittoria n.17 P.T. con classamento e rendita da accertare";*

"la parte venditrice, omissis…..dichiara che quanto venduto con il presente atto fa parte di un edificio costruito in data anteriore al primo settembre 1967."

In riferimento all'atto di provenienza precedente nel superiore atto è riportato testualmente: "*omissis….Dichiara e garantisce la parte venditrice che quanto venduto e di sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità, libero ed esente*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

da ipoteche, oneri, trascrizioni e vincoli pregiudizievoli, ed è ad essa pervenuto per atto di acquisto a mio mio rogito del 12 gennaio 1989 registrato al 314";

L'immobile (lotto 2) ubicato in via Paolo Leni Spadafora n. 71 a Ragusa (Rg) è stato acquisito con atto di compravendita in favore di [redacted] del 05/05/1997 - Rep. 29357 e Raccolta n. 8188 (all.5) che riporta testualmente: *"La signora [redacted] per dodici diciottesimi (12/18) e i di lei figli [redacted] per due diciottesimi (2/18) [redacted] per due diciottesimi (2/18) [redacted] per due diciottesimi (2/18) con solidale garanzia di legge , vendono e trasferiscono alla signora [redacted] che acquista il seguente immobile sito a Ragusa via Paolo Leni Spadafora nn. 69-71: casa per civile abitazione costituita da piano terra con ingresso e accessorio….il tutto confinante: con la suddetta via, con casa [redacted] e con proprietà [redacted] riportata al catasto alla partita 1017439, foglio 265, mappali: 1343/1 via P.L. Spadafora n. 71 P.T. Z.C. 1 Cat. A/6 Cl.3 Vani 2 R.C. £.138.000.* In riferimento all'atto di provenienza precedente nel superiore atto è riportato testualmente: *"omissis….Dichiara e garantisce la parte venditrice che quanto venduto e di sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità, libero ed esente da ipoteche, oneri, trascrizioni e vincoli pregiudizievoli, ed è ad essa pervenuto alla sig.ra [redacted] per nove diciottesimi (9/18) per atto di acquisto del 16 Febbraio 1990, a rogito del Not. G. Falco da Ragusa registrato al n. 418, alla stessa per 3/18 e ai di lei figli [redacted] per due diciottesimi (2/18) ciascuno per successione, ex lege, al rispettivo marito e padre sig. [redacted], deceduto a Ragusa il 20 settembre 1993 Den. n. 122 Vol.375 Ufficio Registro di Ragusa"*

"Dichiara e garantisce, inoltre, la parte venditrice, omissis…..dichiara che la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

costruzione della casa oggetto del presente atto è stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967."

Per come accertato al Catasto attraverso la ricerca per partita effettuata sul fabbricato indicato al foglio 275 part 402 (lotto 1) (all. 7 microfilm) risulta per esso la dichiarazione alla data del 1963.

Per come accertato al Catasto attraverso la ricerca per partita effettuata sul fabbricato indicato al foglio 277 part 6910 (lotto 2) (all.7 microfilm) risulta voltura alla data del 1968 e presentazione della planimetria catastale al 31/12/1939.

I dati catastali delle unità immobiliari nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nelle visure catastale storiche (all.7). Dall'esame della planimetria catastale (all.7) e dal sopralluogo per quanto riguarda l'immobile di via della Vittoria n. 17 (Lotto 1) si sono appurate delle notevoli differenze tra la planimetria catastale e lo stato attuale. Risulta infatti che l'accesso all'immobile non avviene dalla parte centrale ma bensì lateralmente, le suddivisioni interne sono diverse e un vano risulta soppalcato e accessibile con una piccola scala.

Per quanto riguarda l'immobile ubicato in via Paolo Leni Spadafora n. 71 (Lotto 2) per esso ci sono delle piccole differenze tra la planimetria catastale e lo stato attuale che riguardano alcune aperture tra i vani e le unità immobiliari limitrofe e la presenza di un piccolo ambiente sottoscala adibito a bagno oltre ad una differente ampiezza del muro divisorio con il vano scala di accesso dell'immobile del civico n. 69 della stessa via.

<u>Descrizione sommaria dei beni pignorati</u>

<u>Lotto 1 (via della Vittoria n.17)</u>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Trattasi di civile abitazione non di lusso, sita in via della Vittoria n. 17 a Marina di Ragusa costituita da un piano terra, facente parte di corpo di fabbrica costituito da un piano primo e secondo (quest'ultimo realizzato con una struttura precaria), di proprietà di altre ditte.

L'immobile è costituito da un piano terra costruito in muratura, con una parte interna soppalcata raggiungibile da una scala, confina con due strade pubbliche via della Vittoria e via Ispica e con le particelle Fg. 275 mappali 403 e 401.

I tamponamenti esterni sono in muratura le tramezzature interne in forati e in cartongesso. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato.

L'ingresso all'immobile avviene dalla Via della Vittoria al civico 17 e dista circa 200 dalla piazza centrale di Marina di Ragusa.

In riferimento all'immobile oggetto di procedimento, per come verificato a seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Ragusa, si sono trovate soltanto due pratiche riferibili all'immobile: il progetto 221 bis del 1949 (vedasi all.4) di sopraelevazione della casa che di fatto ne legittima la preesistenza del piano oggetto di esecuzione ed un'autorizzazione progetto n.203-1988 di divisione di un'unità immobiliare in due unità; quest'ultimo progetto corrisponde alla planimetria catastale.

Inoltre dalla valutazione visiva della costruzione nel suo complesso si denota che nei muri perimetrali a piano terra vi sono degli evidenti segni di degrado Dal lato interno non si è riusciti a valutare eventuali problematiche in quanto le pareti sono rivestite con il cartongesso. Tali fenomeni di degrado potrebbero essere degli effetti visivi legati o alla non manutenzione per via della natura della muratura che evidenzia fenomeni di umidità di risalita che potrebbero essere aggravate da eventuali fenomeni di assestamento, per via delle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

modifiche che la costruzione nel suo complesso ha subito rispetto alla sua forma originaria.

Infatti rispetto alla costruzione originaria del piano terra, vi sono stati degli interventi che oggi fanno denotare il piano terra oggetto di esecuzione, il primo edificato e il secondo (realizzato con una struttura precaria) di proprietà di altre ditte.

Considerando il rilievo dello stato di fatto attuale (all.3), dall'ingresso all'unità abitativa che avviene lateralmente dalla via della Vittoria 17 si accede all'ingresso soggiorno (sup. netta 16,45) poi alla cucina (sup. netta 6,87 mq), da cui si accede al bagno (sup. netta 2,50 mq), al corridoio (sup. netta 3,15 mq) alla camera (sup. netta 7,97 mq) e al ripostiglio (sup. netta 1,01 mq). (Vedasi documentazione fotografica all.2)

La superficie residenziale è di circa mq 37,95.

Al momento del sopralluogo effettuato (vedasi documentazione fotografica all.2), l'immobile risulta non rifinito, non risulta installato nessun impianto termico, l'impianto elettrico è incompleto e mancano le finiture delle pareti interne; inoltre le pareti esterne sono in pessimo stato di manutenzione.

<u>Lotto 2 (via Paolo Leni Spadafora n.71)</u>

Trattasi di civile abitazione non di lusso, sita in via Paolo Leni Spadafora n. 71 a Ragusa costituita da un piano terra, facente parte di corpo di fabbrica costituito da un piano primo e secondo di proprietà della stessa ditta.

L'immobile è costituito da un piano terra costruito in muratura, raggiungibile da un accesso esterno della stessa via Paolo Leni Spadafora e con le particelle Fg. 277 mappali 6909, 6913, 6912 e 6911.

In riferimento all'immobile oggetto di procedimento, per come verificato a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Ragusa, si è richiesta soltanto come pratica riferibile all'immobile (vedasi all.4): il Nulla Osta n. 1025 del 18/11/1968 riguardante la modifica al prospetto della casa sita in via P.L. Spadafora n. 71, immobile per il quale è stata presentata la planimetria catastale il 31/12/1939 (vedasi all.7).

Considerando il rilievo dello stato di fatto attuale (all.3), l'ingresso all'unità abitativa avviene dal civico 71 della via Paolo Leni Spadafora, dal soggiorno (sup. netta 16,71 mq), da cui si passa alla cucina (sup. netta 5,43 mq), al bagno (sup. netta 3,40 mq) e alla camera (sup. netta 6,42 mq),

(Vedasi documentazione fotografica all. 2)

La superficie residenziale è di circa mq 31,96.

Al momento dei sopralluoghi effettuati (vedasi documentazione fotografica all.2), l'immobile dove non risulta installato nessun impianto termico si trova in un buono stato di manutenzione.

Verifica della proprietà del bene pignorato.

Lotto 1 (via della Vittoria n.17)

Alla data del 28/10/1989, i coniugi [redacted] nato a Ragusa il 21/01/1936 C.F. [redacted] e [redacted]a nata a Ragusa il 28/01/1943 C.F. [redacted] C vendevano l'immobile pignorato ai germani [redacted] (debitrice esecutata) nata a Ragusa il 30/06/1967 C.F. [redacted] e [redacted] (debitore esecutato) nato a Ragusa [redacted] C.F. [redacted], in virtù dell'atto redatto dal Notaio Nicosia iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Ragusa e Modica, rep. 16206, Racc. 5043 trascritto il 10/11/1989 n.n. 17222/14315. L'atto di vendita è riportato nell'allegato (all.5).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto 2 (via Paolo Leni Spadafora n.71)

Alla data del 05/05/1997, la sig.ra [redacted] nata a Modica il 04/05/1939 C.F. [redacted] e i di lei figli [redacted] nata a Modica il 07/05/1964 C.F. [redacted], [redacted] nato a Ragusa il 17/10/1968 C.F. [redacted], [redacted] nato a Ragusa il 14/07/1972 C.F. [redacted] vendevano l'immobile pignorato alla sig.ra [redacted] (debitrice esecutata) nata a Ragusa il [redacted] C.F. [redacted], in virtù dell'atto redatto dal Notaio Nicosia iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Ragusa e Modica, rep. 29387, Racc. 8188 trascritto il 09/05/1997 n.n. 5377/4467. L'atto di vendita è riportato nell'allegato (all.5).

Stato di possesso del bene pignorato. Lotti 1-2

Alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto per come accertato in sede di sopralluogo l'immobile è in possesso della famiglia dell'esecutata e non viene utilizzato come abitazione principale.

Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, che rimarranno a carico dell'acquirente. Lotti 1-2

Non risultano altre formalità, vincoli ed oneri giuridici, anche di natura condominiale, che rimarranno a carico dell'acquirente.

Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, che saranno cancellati o che non risulteranno opponibili all'acquirente.

Tramite le visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa per via telematica (all.8) è stato possibile accertare che sull'immobile pignorato gravano le seguenti provenienze e formalità pregiudizievoli:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto 1 (via della Vittoria n.17)

- ISCRIZIONE del 09/05/2011 - Registro Particolare 1645 Registro Generale 8033
- Pubblico ufficiale NICOSIA MARIA GIUSEPPA Repertorio 42870/13364 del 06/05/2011
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 26/07/2022 - Registro Particolare 1281 Registro Generale 12118
- Pubblico ufficiale PARRINO NUNZIATA Repertorio 15443/11684 del 21/07/2022
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 24/11/2025 - Registro Particolare 14403 Registro Generale 19154, Pubblico ufficiale Unep TRIBUNALE Repertorio 2080 del 14/10/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Le formalità pregiudizievoli risultanti a carico dell'immobile coincidono con quelle indicate nella certificazione notarile in atti. Non sussistono iscrizioni ipotecarie successive alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento.

Le formalità pregiudizievoli sopra elencate saranno cancellate una volta emesso il decreto di trasferimento dell'immobile. Le spese necessarie per la cancellazione saranno a carico della procedura esecutiva.

Lotto 2 (via Paolo Leni Spadafora n.71)

- ISCRIZIONE del 26/07/2022 - Registro Particolare 1281 Registro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Generale 12118, Pubblico ufficiale PARRINO NUNZIATA Repertorio 15443/11684 del 21/07/2022, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- TRASCRIZIONE del 24/11/2025 - Registro Particolare 14403 Registro Generale 19154, Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 2080 del 14/10/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Le formalità pregiudizievoli risultanti a carico dell'immobile coincidono con quelle indicate nella certificazione notarile in atti. Non sussistono iscrizioni ipotecarie successive alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento.

Le formalità pregiudizievoli sopra elencate saranno cancellate una volta emesso il decreto di trasferimento dell'immobile. Le spese necessarie per la cancellazione saranno a carico della procedura esecutiva.

Regolarità edilizia e urbanistica del bene pignorato.

Lotto 1 (via della Vittoria n.17)

L'immobile oggetto di esecuzione ricade nel vigente Piano Regolatore all'interno del perimetro del centro storico di Marina di Ragusa e all'interno del PRG adottato in zona A3 del centro storico di Marina di Ragusa.

Dall'esame delle pratiche urbanistiche riferibili all'immobile risulta il progetto n. 221 bis del 1949 (vedasi all.4) di sopraelevazione della casa che di fatto ne legittima la preesistenza del piano oggetto di esecuzione e l'autorizzazione n. 203/1988 di divisione di un'unità immobiliare in due unità; quest'ultimo progetto corrisponde alla planimetria catastale agli atti. Dall'analisi del rilievo dello stato di fatto realizzato (all.3) degli atti catastali (all.7), si sono accertate delle notevoli differenze tra lo stato attuale e l'ultimo progetto realizzato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sono state fatte delle opere non autorizzate relative alle modifiche dell'accesso all'immobile con le suddivisioni interne diverse e si è realizzato un vano soppalcato, accessibile con una piccola scala dal corridoio. Ai fini della regolarizzazione occorre effettuare dei lavori di ripristino del vano soppalcato

Lotto 2 (via Paolo Leni Spadafora n.71)

L'immobile oggetto di esecuzione ricade nel vigente Piano Particolareggiato del centro storico a all'interno del settore 7 Ecce Homo, isolato 385 unità edilizia n.4 di tipologia T1 (edilizia di base) e all'interno del PRG adottato in zona A2 del centro storico di Ragusa superiore.

Dall'esame delle pratiche urbanistiche riferibili all'immobile risulta il Nulla Osta n.1025 del 18/11/1968 riguardante la modifica al prospetto della casa sita in via P.L. Spadafora n. 71 (vedasi all.4); per tale immobile è stata presentata la planimetria catastale il 31/12/1939 (vedasi all.7).

Dalla comparazione tra lo stato di fatto realizzato e la planimetria catastale le modifiche riguardano alcune aperture tra i vani e con le unità immobiliari limitrofe e la presenza di un piccolo ambiente sottoscala adibito a bagno oltre ad una differente ampiezza del muro divisorio con il vano scala di accesso dell'immobile del civico n. 69 della stessa via. Ai fini autorizzativi occorre regolarizzare tali differenze e prevedere contestualmente la chiusura dei passaggi con le unità immobiliari confinanti.

Regolarizzazione urbanistica catastale e relativi costi.

Lotto 1 Via della Vittoria n. 17

Allo stato attuale, per quanto esaminato nei punti precedenti è possibile la regolarizzazione urbanistica dell'abitazione prevedendo la presentazione di una SCIA di manutenzione ai sensi dell'ART. 36 BIS in sanatoria prevedendo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

la demolizione del soppalco e della relativa scala;

pertanto viene stimato il costo di presentazione di tale pratica e i relativi costi di ripristino di manutenzione straordinaria in cui si è previsto nel computo (vedasi all. 9) il ripristino del vano soppalcato con la demolizione del solaio il rifacimento dell'impianto elettrico e la manutenzione dei prospetti esterni oltre che la pitturazione interna; inoltre è necessario l'aggiornamento catastale della planimetria di tale unità immobiliare.

Stima costi di manutenzione straordinaria

Costo dedotto dal computo metrico (all.9) di circa	€ 11.211,42
IVA 22%	€ 2.466,51
Costo sub totale lavori	€ 13.677,93

Presentazione di SCIA art 36 bis in sanatoria

- Diritti di segreteria / istruttoria	€ 100,00
- Sanzione	€ 516,00
- Spese Tecniche	€2.500,00+ 4% cassa+ IVA= € 3172,00
Costo sub totale presentazione SCIA	€ 3788,00

Pratica catastale aggiornamento Docfa abitazione

- Spese Pratica	€ 70,00
- Spese Tecniche	€ 300,00 + 4% cassa+ IVA= € 380,64
Costo sub totale DOCFA spese vive	€ 450,64
Costo Totale pratiche e spese vive	**€ 17.916,57***

(*) eventuali costi aggiuntivi non valutabili in questa fase conoscitiva non sono al momento quantificabili.

Costi Ape e CDU.

- Per riguarda il rilascio dell'attestazione dell'A.P.E. si considera un costo di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	€ 250,00 + 4% cassa e IVA = € 317,20
- Per quanto concerne i costi relativi al CDU	
Diritti di segreteria pe rilascio di certificato	€ 75,00
Marche da bollo n° 2	€ 32,00
Spese tecniche	€ 300,00 + 4% cassa e IVA= € 380,64
Costo CDU e APE e spese vive	**€ 804,84**
Lotto 2 Via Paolo Leni Spadafora n. 71	
Allo stato attuale, per quanto esaminato nei punti precedenti è possibile la regolarizzazione urbanistica dell'abitazione prevedendo la presentazione di una SCIA di manutenzione ai sensi dell'ART. 36 BIS in sanatoria relativa all'accertamento di conformità con parziale ripristino delle aperture di comunicazione; pertanto viene stimato il costo di presentazione di tale pratica e i relativi costi di ripristino necessari e l'aggiornamento catastale della planimetria di tale unità immobiliare.	
Stima costi di ripristino delle aperture	
Costo dedotto dal computo metrico (all.9) di circa	€ 1536,20
IVA 22%	€ 337,96
Costo sub totale lavori	€ 1874,16
Presentazione di SCIA art 36 bis in sanatoria	
- Diritti di segreteria / istruttoria	€ 100,00
- Sanzione	€ 1032,00
- Spese Tecniche	€2.000,00+ 4% cassa+ IVA= € 2536,60
- Costo sub totale presentazione SCIA	€ 3.669,60
Pratica catastale aggiornamento Docfa abitazione	
- Spese Pratica	€ 70,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Spese Tecniche	€ 300,00 + 4% cassa+ IVA= € 380,64
Costo sub totale DOCFA spese vive	€ 450,64
Costo Totale pratiche e spese vive	**€ 5.994,40***

(*) eventuali costi aggiuntivi non valutabili in questa fase conoscitiva non sono al momento quantificabili.

Costi Ape e CDU.

- Per riguarda il rilascio dell'attestazione dell'A.P.E. si considera un costo di € 250,00 + 4% cassa e IVA = € 317,20

- Per quanto concerne i costi relativi al CDU

Diritti di segreteria pe rilascio di certificato	€ 75,00
Marche da bollo n° 2	€ 32,00
Spese tecniche	€ 300,00 + 4% cassa e IVA= € 380,64
Costo CDU e APE e spese vive	**€ 804,84**

DESCRIZIONE ANALITICA E STIMA IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO 1- Via della Vittoria n. 17

L'immobile pignorato si considera nell'ipotesi che abbia un livello minimo di finiture che attualmente sono da realizzare in quanto sull'unità immobiliare allo stato attuale è incompleta e si devono effettuare dei lavori di demolizione edili di rispristino, impiantistici e di finitura che sono stati computati.

Il bene pignorato è costituito da una piccola unità destinata a civile abitazione sita a Marina Ragusa in via della Vittoria n. 17; l'unità immobiliare come sommariamente descritto in precedenza, è da considerarsi in un unico livello ad eccezione degli ambienti camera corridoio e ripostiglio; la parte soppalcata realizzata non viene considerata in quanto non regolarizzabile;

l'unità immobiliare si sviluppa a piano terra e finiture mediocri con uno stato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di vetustà medio e risulta non completata.

La superficie residenziale dell'unità immobiliare è pari a 37,95 m^2

l'altezza netta degli ambienti non considerando i controsoffitti è 3,00 a piano terra.

Tutti gli ambienti a piano terra dell'appartamento risultano distribuiti in parte su un unico livello e usufruiscono di una buona aerazione naturale e illuminazione diretta ad eccezione dell'ambiente cucina.

La superficie residenziale è costituita da: soggiorno ingresso, cucina e bagno. Camera, corridoio e ripostiglio.

L'abitazione ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- la struttura portante dell'edificio è realizzata in muratura
- i tamponamenti esterni sono realizzati in muratura,
- le tramezzature interne in forati e in cartongesso.

Le finiture interne ed esterne sono le seguenti:

- pareti interne e soffitti intonacati e in piccola parte tinteggiati;
- pavimenti in ceramica;
- portone d'ingresso con anta in alluminio e vetro e persiana;
- infissi esterni in alluminio preverniciato con persiane
- facciate esterne in parte intonacate in pessimo stato di manutenzione

L'immobile è dotato di impianto idrico, fognario ed elettrico sotto traccia. In particolare l'impianto elettrico deve essere rifatto, così come le tinteggiature interne e il ripristino delle pareti esterne.

Calcolo della superficie commerciale lorda dell'immobile pignorato.

Di seguito si calcola la superficie commerciale lorda dell'immobile pignorato, parametro di riferimento per la successiva stima.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tale superficie è determinata con il metodo di calcolo indicato dal D.P.R. 138/98 *"Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662"*.

Il metodo di calcolo è valido per tutti gli immobili a destinazione ordinaria, come classificati dal decreto stesso. Nello specifico, si fa riferimento agli immobili del gruppo "R" – *"Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari"*.

Secondo il decreto, la superficie commerciale dell'unità immobiliare in questione è data dalla somma:

1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

2) della superficie omogeneizzata di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 30%, fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente, quando dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui al punto precedente.

3) della superficie omogeneizzata delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate), computata nella misura del 50%, quando dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui al punto precedente.

La superficie dei vani costituenti l'unità immobiliare è da intendersi come superficie lorda, calcolata computando i muri interni e quelli perimetrali per intero (fino ad uno spessore massimo di 50 cm), ed i muri in comunione nella misura del 50% (fino ad uno spessore massimo di 25 cm).

Le superfici coperte complessive, calcolato tenendo conto dei muri interni fino

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ad uno spessore massimo di 0,30 m ed esterni e di confine fino ad uno spessore massimo di 0,50 m risulta:

Soggiorno-ingresso (20,44 mq), Cucina (7.99 mq), Camera (12,68 mq), bagno (4,01 mq), corridoio (4,44 mq), ripostiglio (1,92 mq) 51,48 mq

A questo punto, la superficie commerciale lorda dell'immobile è pari a:

51,48 mq

Arrotondando, la superficie commerciale lorda dell'immobile risulta pari a 52,00. m^2.

Stima dell'immobile pignorato

Per la valutazione dell'immobile pignorato si fa riferimento a due criteri di stima, uno di tipo sintetico ed uno di tipo analitico.

La stima sintetica adottata consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile, prendendo come riferimento immobili ad esso similari sia per superficie, che per caratteristiche intrinseche (esposizione, finiture e stato di conservazione, distribuzione dei locali e sufficienza dei servizi interni, dimensioni dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati, estetica) ed estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade ed al centro urbano, efficienza dei servizi pubblici che servono la zona, ceto sociale prevalente nella zona, condizione socio-politica del momento).

La stima analitica viene effettuata per capitalizzazione dei redditi, ovvero, valutando l'immobile con riferimento al reddito lordo che è in grado di produrre, decurtando tutte le spese a carico del proprietario e tenendo conto del saggio di capitalizzazione ricavato da una indagine diretta di mercato.

Stima sintetica

L'indagine di mercato avente per oggetto immobili con caratteristiche

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

intrinseche ed estrinseche similari a quelle del bene in questione, è stata condotta avvalendosi della collaborazione di liberi professionisti ed agenzie specializzate operanti nel settore immobiliare.

Si è potuto accertare che il prezzo di mercato di un bene similare a quello in esame varia da un minimo di 1500,00 €/mq ad un massimo di 2200,00 €/mq.

Considerato che le quotazioni riportate dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relative al secondo semestre del 2025 per la zona di interesse oscillano da un minimo di 1500 €/mq ad un massimo di 2050 €/mq, si considera per la stima un valore di 2000,00 €/mq

Moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale lorda calcolata in precedenza, si ottiene la valutazione sintetica complessiva del bene:

$$2000{,}00\ €/m^2 \times 52{,}00\ m^2 = 104.000{,}00\ €$$

Stima analitica

Il criterio di stima analitica utilizzato è stato quello della capitalizzazione dei redditi. Il canone di affitto mensile, per immobili della tipologia di quello in questione varia da 7,50 €/m^2 a 12,50 €/m^2. Partendo dal presupposto che l'unità immobiliare, nelle condizioni in cui si ipotizza si possa trovare ad esprimere un canone di affitto mensile pari a 11,00 €/m^2, si può ricavare il reddito medio mensile:

$$11.00\ €/m^2 \times 52{,}00\ m^2 = 572{,}00\ €/mese$$

Il reddito lordo medio annuo è dunque pari a:

$$570{,}00\ €/mese \times 12\ mesi = 6.864{,}00\ €$$

Da questo valore occorre detrarre le spese di gestione (quote di manutenzione, ammortamento, oneri fiscali, quote per sfratti ed inesigibilità) quantificabili nella misura del 20% del reddito lordo medio annuo:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.864,00 €×0,80 = 5491,20 €

Capitalizzando tale reddito presunto al tasso medio del 5%, si ottiene la valutazione analitica complessiva del bene:

5491,20 €×100÷5,00 = 109.824 €

Valore stimato

Il valore finale della stima sarà pari alla media dei valori ottenuti utilizzando i due diversi metodi:

(104.000,00 €+109.824 €) ÷2 = 106.912,00 €

Valore finale del bene al netto delle correzioni e delle decurtazioni.

Al valore venale dell'immobile stimato in precedenza si applica un abbattimento forfettario del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti e di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dall'esperto.

In definitiva, il valore finale di stima dell'immobile risulta pari a:

106.912,00 €×0,85 = 90.875,20 €

in cifra tonda, 90.880,00 € (novantamilaottocentottanta/ 00 euro).

LOTTO 2- Via Paolo Leni Spadafora n. 71

Il bene pignorato è costituito da una piccola unità destinata a civile abitazione sita a Ragusa in via Paolo Leni Spadafora n. 71; l'unità immobiliare come sommariamente descritto in precedenza, è in un unico livello e allo stato attuale occorre effettuare dei lavori di chiusura dei varchi con le unità immobiliari limitrofe che sono stati computati.

L'unità immobiliare si sviluppa a piano terra e finiture mediocri con uno stato di vetustà medio.

La superficie residenziale dell'unità immobiliare è pari a 31,96 m^2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'altezza netta degli ambienti è 3,00 a piano terra.

Tutti gli ambienti a piano terra dell'appartamento risultano distribuiti in parte su un unico livello e non usufruiscono di una buona aerazione naturale e illuminazione diretta ad eccezione dell'ambiente soggiorno ingresso.

La superficie residenziale è costituita da: soggiorno ingresso, cucina e bagno e camera.

L'abitazione ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- la struttura portante dell'edificio è realizzata in muratura
- i tamponamenti esterni sono realizzati in muratura,
- le tramezzature interne in muratura e forati

Le finiture interne ed esterne sono le seguenti:

- pareti interne e soffitti tinteggiate;
- pavimenti in ceramica;
- infisso esterno di ingresso in legno con scuri;
- facciate esterne intonacate in buono stato di manutenzione;

L'immobile è dotato di impianto idrico, fognario ed elettrico sotto traccia.

Calcolo della superficie commerciale lorda dell'immobile pignorato.

Di seguito si calcola la superficie commerciale lorda dell'immobile pignorato, parametro di riferimento per la successiva stima.

Tale superficie è determinata con il metodo di calcolo indicato dal D.P.R. 138/98 *"Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662"*.

Il metodo di calcolo è valido per tutti gli immobili a destinazione ordinaria,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

come classificati dal decreto stesso. Nello specifico, si fa riferimento agli immobili del gruppo "R" – *"Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari"*.

Secondo il decreto, la superficie commerciale dell'unità immobiliare in questione è data dalla somma:

4) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

5) della superficie omogeneizzata di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 30%, fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente, quando dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui al punto precedente.

6) della superficie omogeneizzata delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate), computata nella misura del 50%, quando dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui al punto precedente.

La superficie dei vani costituenti l'unità immobiliare è da intendersi come superficie lorda, calcolata computando i muri interni e quelli perimetrali per intero (fino ad uno spessore massimo di 50 cm), ed i muri in comunione nella misura del 50% (fino ad uno spessore massimo di 25 cm).

Le superfici coperte complessive, calcolato tenendo conto dei muri interni fino ad uno spessore massimo di 0,30 m ed esterni e di confine fino ad uno spessore massimo di 0,50 m risulta:

Soggiorno-ingresso (21,42 mq), Cucina (6,82 mq), Camera (8,90 mq), bagno (5,88 mq), 43,02 mq

A questo punto, la superficie commerciale lorda dell'immobile è pari a:

43,02 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Arrotondando, la superficie commerciale lorda dell'immobile risulta pari a 43,00. m^2.

Stima dell'immobile pignorato

Per la valutazione dell'immobile pignorato si fa riferimento a due criteri di stima, uno di tipo sintetico ed uno di tipo analitico.

La stima sintetica adottata consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile, prendendo come riferimento immobili ad esso similari sia per superficie, che per caratteristiche intrinseche (esposizione, finiture e stato di conservazione, distribuzione dei locali e sufficienza dei servizi interni, dimensioni dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati, estetica) ed estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade ed al centro urbano, efficienza dei servizi pubblici che servono la zona, ceto sociale prevalente nella zona, condizione socio-politica del momento).

La stima analitica viene effettuata per capitalizzazione dei redditi, ovvero, valutando l'immobile con riferimento al reddito lordo che è in grado di produrre, decurtando tutte le spese a carico del proprietario e tenendo conto del saggio di capitalizzazione ricavato da una indagine diretta di mercato.

Stima sintetica

L'indagine di mercato avente per oggetto immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quelle del bene in questione, è stata condotta avvalendosi della collaborazione di liberi professionisti ed agenzie specializzate operanti nel settore immobiliare.

Si è potuto accertare che il prezzo di mercato di un bene similare a quello in esame varia da un minimo di 350,00 €/mq ad un massimo di 500,00 €/mq.

Considerato che le quotazioni riportate dalle banche dati dell'Osservatorio del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relative al secondo semestre del 2025 per la zona di interesse oscillano da un minimo di 470 €/mq ad un massimo di 570 €/mq, si considera per la stima un valore di 470,00 €/mq

Moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale lorda calcolata in precedenza, si ottiene la valutazione sintetica complessiva del bene:

$$470{,}00\ €/m^2 \times 43{,}00\ m^2 = 20.210{,}00\ €$$

Stima analitica

Il criterio di stima analitica utilizzato è stato quello della capitalizzazione dei redditi. Il canone di affitto mensile, per immobili della tipologia di quello in questione varia da 2,80 €/m^2 a 4,40 €/m^2. Partendo dal presupposto che l'unità immobiliare, nelle condizioni in cui si ipotizza si possa trovare ad esprimere un canone di affitto mensile pari a 3,50 €/m^2, si può ricavare il reddito medio mensile:

$$3{,}50\ €/m^2 \times 43{,}00\ m^2 = 150{,}50\ €/mese$$

Il reddito lordo medio annuo è dunque pari a:

$$150{,}50\ €/mese \times 12\ mesi = 1.806\ €$$

Da questo valore occorre detrarre le spese di gestione (quote di manutenzione, ammortamento, oneri fiscali, quote per sfratti ed inesigibilità) quantificabili nella misura del 20% del reddito lordo medio annuo:

$$1.806\ € \times 0{,}80 = 1.444{,}80\ €$$

Capitalizzando tale reddito presunto al tasso medio del 5%, si ottiene la valutazione analitica complessiva del bene:

$$1.444{,}80\ € \times 100 \div 5{,}00 = 28.896{,}00\ €$$

Valore stimato

Il valore finale della stima sarà pari alla media dei valori ottenuti utilizzando i

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

due diversi metodi:

(20.210,00 €+28.896 €) ÷2 = 24.553,00 €

Al valore venale dell'immobile stimato in precedenza si applica un abbattimento forfettario del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti e di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dall'esperto.

In definitiva, il valore finale di stima dell'immobile risulta pari a:

24.553,00 €×0,85 = 20.870,05 €

in cifra tonda, 20.870 € (ventimilaottocentosettanta/00 euro)

CONCLUSIONI

Con la presente relazione si ritiene di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto, avendo individuato, descritto e stimato gli immobili oggetto di pignoramento. Nel corso dei sopralluoghi si sono eseguiti i rilievi metrici e fotografici degli immobili ed in seguito, si sono redatti gli specifici elaborati fotografici e grafici riportati in allegato.

Nelle varie sezioni della relazione si è puntualmente risposto ai quesiti posti dal G.E. in sede di incarico.

Si sono inoltre effettuate ricerche ed accertamenti presso gli uffici pubblici per accertare la regolarità catastale ed urbanistica del bene immobile pignorato.

Si è redatta la stima dell'immobile secondo un procedimento sintetico ed uno analitico, mediando i valori ottenuti ed applicando le necessarie correzioni e decurtazioni.

Si è stimato il costo delle pratiche amministrative necessarie presso gli enti preposti.

Si è stimato i costi dei CDU degli immobili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento

si allega alla presente relazione:

all. 1 – Accettazione incarico;

all. 2 – Documentazione fotografica;

all. 3 – Rilievo stato di fatto;

all. 4 – Richiesta documenti amministrativi Comune Ragusa

all. 5 – Richiesta copie atti notarili Archivio Notarile Modica;

all. 6 – Richiesta certificati Comune di Ragusa;

all. 7 – Visure storiche estratto di mappa etc;

all. 8 – Ispezioni ipotecarie;

all. 9 – CME_Elenco prezzi_Analisi

Ragusa, 13.08.2026

L'Esperto

Ing. Giuseppe Tranchina

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009