

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa

R.G.E. 147/2024

OGGETTO: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO

N. 147/2024 promosso da

contro

Data, 22/12/2025

IL C.T.U.

(Geom. Scifo Giorgio)

Albo dei Geometri N. 1162 - RAGUSA

Studio Tecnico: Geom. Scifo Giorgio - Sede: Via Mercè N. 44 97015 MODICA(RG) - Tel. 0932/947666 – Cell. 3333935493

C.F.: SCFGRG64S20F258L - P.IVA: 00899600886 - email: geomgiorgioscifo@gmail.com – pec: giorgio.scifo@geopec.it

Pag.1



SCHEMA RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE

SCHEDA SINTETICA

Esecuzione Immobiliare r.g.e. 147/2024 contr Giudice Dott. Rio Francesco Custode Giudiziario: Avv. Viviana Scrofani Esperto del Procedimento: Geom. Scifo Giorgio	
Diritto	Diritto di Proprietà - Quota 100%
Bene	Locale a piano terra riportato in Catasto Fabbricati alla categoria C/2 (magazzino, locale deposito) e nel Nulla Osta Edilizio adibito in parte a negozio, in parte officina ed in parte magazzino
Ubicazione	Comune di Ragusa, Via Archimede N.183/a (Coord. Geografiche: (Lat. 36,92519, Long. 14,71953))
Titolarità	
Provenienza ventennale	La continuità nel ventennio delle trascrizioni non presenta criticità
Dati Catastali	Comune di Ragusa, Foglio 64 - P.la 1599 sub 43 P.T, Z.C. 1, Cat. C/2, Classe 03, Cons. 275 mq., R.C. €. 880,56
Lotto	
Occupazione	
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi	Dal raffronto fra gli elaborati grafici di cui al Nulla Osta pratica N. 404/1962 e successiva Variante del 1965, e lo stato dei luoghi è emerso che l'immobile è conforme ai titoli edilizi esistenti in termine di superficie lorda e di volume ma non nella destinazione d'uso a cui esso è adibito, nella distribuzione degli ambienti interni ed in piccole modifiche ai prospetti esterni.
Immobile insanabile	
Titolarità Urbanistica	Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente stima è stato realizzato giusto Nulla Osta pratica n. 404/1962 rilasciato dal Comune di Ragusa in data 06/05/1963 e pareri favorevoli espressi dalla commissione edilizia in data 20/07/1962 e 14/07/1965.
Agibilità/Abitabilità	L'immobile risulta in possesso di certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Ragusa il 03/08/1967
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	Non occorrono spese di bonifica/smaltimento cose mobili

Studio Tecnico: Geom. Scifo Giorgio - Sede: Via Mercè N. 44 97015 MODICA(RG) - Tel. 0932/947666 – Cell. 3333935493
C.F.: SCFGRG64S20F258L - P.IVA: 00899600886 - email: geomgiorgioscifo@gmail.com – pec: giorgio.scifo@geopec.it

Pag.2

Divisibilità	Non è divisibile in quanto presenta solo un accesso da via Archimede.		
Valore di Mercato	€. 161.600,00		
Valore di Vendita Forzata	€. 130.150,00		
Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)			
Valore del Canone di Mercato	€. /mese 700,00		
Vendibilità e motivo	Trattasi di un locale facente parte di un edificio nel centro di Ragusa, in buone condizioni. Vendibile		
Vincoli	Dalle ricerche effettuate in ambito urbanistico e paesaggistico, l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di consulenza ricade in zona B1 (zone sature) del PRG di Ragusa del 2015 ed in zona B1.1 del PRG di Ragusa del 2024 in fase di approvazione e non è interessato dai Vincoli del Piano Paesaggistico di cui alle norme di attuazione così come modificate con D.A. 063/GAB del 12/06/2019.		
Edilizia agevolata	L'immobile non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata		
Oneri	Gli oneri a carico del futuro acquirente saranno i seguenti: - Spese per la regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico; - Spese per la regolarizzazione dell'immobile dal punto di visto catastale; - Spese condominiali pregresse gravanti sull'unità immobiliare in proprietà [REDACTED]		
APE/CDU (già detratti dal valore di stima)	Per il locale è stato redatto in data 25/02/2016 un Attestato di Prestazione Energetica per uso non residenziale, con validità di anni 10 con scadenza al 25/02/2026, per locazione locale commerciale. Detto attestato di prestazione energetica, oltre che essere prossimo alla scadenza, alla data della sua stesura, essendo l'immobile censito in categoria C/2 (magazzino, locale deposito), ai sensi dall'art. 3, comma 3, del D.Lgs. 192/2005 e richiamati anche dall'appendice A del D.M. 26/06/2015 , rientra tra i casi per cui non bisogna dotare l'immobile di attestato di prestazione energetica. Pertanto, regolarizzato l'immobile sia catastalmente che urbanisticamente, occorrerà redigere un nuovo attestato di prestazione energetica la cui spesa ammonta ad €. 525,00 comprensivo di IVA, oneri previdenziali e libretto degli impianti se l'immobile, destinato ad attività commerciale, verrà dotato di impianto di riscaldamento e/o climatizzazione.		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni		
	Ipoteca Volontaria [REDACTED]	Verbale di Pignoramento Immobili [REDACTED]	
	Trascrizioni		
	Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 05/03/2010 al numero generale 4506 e al numero particolare 1273	Uffici di Pubblicità di Ragusa in data 13/05/2024 al numero generale 8129 e al numero particolare 5805	

Studio Tecnico: Geom. Scifo Giorgio - Sede: Via Mercè N. 44 97015 MODICA(RG) - Tel. 0932/947666 – Cell. 3333935493

C.F.: SCFGRG64S20F258L - P.IVA: 00899600886 - email: geomgiorgioscifo@gmail.com – pec: giorgio.scifo@geopec.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO

ESECUTIVO N. 147/2024 promosso [REDACTED]

La suddetta relazione viene suddivisa nei seguenti paragrafi:

1. PREMESSA

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

4. CONCLUSIONI

1. PREMESSA

Con Ordinanza della S.V. Ill.ma trasmessa al sottoscritto via PEC in data 01/07/2025, il sottoscritto geom. Scifo Giorgio, con studio in Modica, via Mercè N. 44, viene nominato Consulente Tecnico nel Procedimento Esecutivo N.147/2024.

Il mandato conferitomi da parte del Giudice Es. è il seguente:

A) provvedere, in accordo col Custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del Custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi);

B) Esaminare, confrontandosi col Custode - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

Studio Tecnico: Geom. Scifo Giorgio - Sede: Via Mercè N. 44 97015 MODICA(RG) - Tel. 0932/947666 – Cell. 3333935493
C.F.: SCFGRG64S20F258L - P.IVA: 00899600886 - email: geomgiorgioscifo@gmail.com – pec: giorgio.scifo@geopec.it

Pag.6

c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;

C) Verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

a. la regolarità edilizia e urbanistica

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile

c. i costi delle eventuali sanatorie

d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

Studio Tecnico: Geom. Scifo Giorgio - Sede: Via Mercè N. 44 97015 MODICA(RG) - Tel. 0932/947666 – Cell. 3333935493

C.F.: SCFGRG64S20F258L - P.IVA: 00899600886 - email: geomgiorgioscifo@gmail.com – pec: giorgio.scifo@geopec.it

Pag.7

D) Verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

E) Fare accesso, con l'assistenza del Custode, all'immobile pignorato:

- a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;*
- b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;*
- c. per accertare lo stato di conservazione;*
- d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;*
- e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;*
- f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n. 2;*

F) accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;*
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.);*

G) Verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)

H) Verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

- a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);*
- b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).*

*I) Predisporre la **Relazione di Stima** con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con*

numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

a) **identificazione del bene**, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)
- “descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) **sommatoria descrizione del bene**

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) **stato di possesso del bene**, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”
- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al Custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio

Studio Tecnico: Geom. Scifo Giorgio - Sede: Via Mercè N. 44 97015 MODICA(RG) - Tel. 0932/947666 – Cell. 3333935493
C.F.: SCFGRG64S20F258L - P.IVA: 00899600886 - email: geomgiorgioscifo@gmail.com – pec: giorgio.scifo@geopec.it

fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

- **c bis)** indicare se nell'immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso, ove i costi siano esigui il P.E. specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi. Nel caso in cui i costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi, a titolo esemplificativo, allo smaltimento dell'amianto o di inerti o scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell'immobile al netto dei costi di smaltimento 2. In entrambe le ipotesi, l'aggiudicatario non potrà dolersi dell'omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell'immobile;

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), 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 (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

d bis) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta l n. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da

Studio Tecnico: Geom. Scifo Giorgio - Sede: Via Mercè N. 44 97015 MODICA(RG) - Tel. 0932/947666 – Cell. 3333935493
C.F.: SCFGRG64S20F258L - P.IVA: 00899600886 - email: geomgiorgioscifo@gmail.com – pec: giorgio.scifo@geopec.it

Pag.10

ultimo modificata dal Decreto Legge - 23/10/2018, n.119); il PE determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

e) *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.*

f) **informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica** del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche*
- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità*
- *potenzialità edificatorie del bene*
- *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)*

g) **attestazione di prestazione energetica** / certificato di destinazione urbanistica;

l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima;

h) **analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:**

- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non*

Studio Tecnico: Geom. Scifo Giorgio - Sede: Via Mercè N. 44 97015 MODICA(RG) - Tel. 0932/947666 – Cell. 3333935493
C.F.: SCFGRG64S20F258L - P.IVA: 00899600886 - email: geomgiorgioscifo@gmail.com – pec: giorgio.scifo@geopec.it

Pag.11

eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)

- *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi*
- *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate*
- *abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*

*i) **indicazione del valore finale del bene**, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;*

l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver preso contatto con il Custode nominato, Avv. Viviana Scrofani, previa comunicazioni telefoniche/email/pec, ci si è accordati per effettuare il primo sopralluogo (**vedi allegato 1**), fissando l'incontro direttamente presso l'immobile da periziare, ubicato a Ragusa (RG), via Archimede n.183/a, per il giorno 24 del mese di luglio dell'anno 2025, alle ore 9,30.

Giorno e ora del sopralluogo è stato comunicato alle parti dal Custode Avv. Viviana Scrofani tramite pec del 15/07/2025.

Durante il sopralluogo del 24/07/2025, effettuato contestualmente con il Custode, abbiamo avuto la presenza [REDACTED] il quale attualmente

Studio Tecnico: Geom. Scifo Giorgio - Sede: Via Mercè N. 44 97015 MODICA(RG) - Tel. 0932/947666 – Cell. 3333935493
C.F.: SCFGRG64S20F258L - P.IVA: 00899600886 - email: geomgiorgioscifo@gmail.com – pec: giorgio.scifo@geopec.it

Pag.12

ASTE GIUDIZIARIE

detiene in locazione l'immobile oggetto della presente, giusto contratto di locazione commerciale (**vedi allegato 2**) che si produce ed allega al verbale di accesso.

Dal contratto di locazione è emerso che la categoria catastale inserita nel contratto di locazione commerciale (categoria C/1 ad uso commerciale) non corrisponde con la categoria censita al NCEU del Comune di Ragusa (categoria C/2 ad uso magazzino/deposito).

ASTE GIUDIZIARIE

produce altresì attestato di prestazione energetica (**vedi allegato 3**) e dichiara che i climatizzatori inseriti all'interno dell'immobile pignorato non sono funzionanti a causa della vetustà dell'impianto.

ASTE GIUDIZIARIE

Inoltre fa presente che una parte dell'immobile pignorato è stato concesso in sublocazione, giusto contratto di sublocazione commerciale [redacted] producendone copia da allegare al verbale di accesso.

ASTE GIUDIZIARIE

Alla presenza continua dei suddetti, ho ispezionato l'immobile facendo presente che sarebbe stato necessario predisporre un accesso agli atti amministrativi del Comune di Ragusa per risalire ai riferimenti urbanistici dell'immobile e successivamente, acquisita tale documentazione, procedere ad un nuovo sopralluogo per effettuare i rilievi necessari e verificare la corrispondenza tra l'ultimo titolo urbanistico abilitativo e lo stato dei luoghi.

[redacted]

[redacted] in cui viene dichiarato che l'edificio, su cui ricade l'immobile oggetto di accertamento, è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, ad eccezione del piano attico per il quale è stata rilasciata dal Comune di Ragusa concessione edilizia in sanatoria in data 3 luglio 2001 n. 3020/86.

ASTE GIUDIZIARIE

Considerato che l'obbligo di edificare con titolo edilizio, all'interno del centro abitato del Comune di Ragusa, risale alla legge n.1150 del 1942, effettuai delle ricerche presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Ragusa e previa richiesta telematica ottenni documentazione da cui si evince che l'edificio su

Studio Tecnico: Geom. Scifo Giorgio - Sede: Via Mercè N. 44 97015 MODICA(RG) - Tel. 0932/947666 – Cell. 3333935493
C.F.: SCFGRG64S20F258L - P.IVA: 00899600886 - email: geomgiorgioscifo@gmail.com – pec: giorgio.scifo@geopec.it

Pag.13

cui ricade l'immobile oggetto del procedimento , è stato costruito con Nulla Osta pratica N. 404/1962 rilasciato in data 06/05/1963 e pareri favorevoli espressi dalla commissione edilizia in data 20/07/1962 e 14/07/1965 (**vedi allegato 6**); inoltre ho appurato che l'edificio è fornito di licenza d'uso per le opere in cemento armato del 14 agosto 1965 rilasciato dal Prefetto della Provincia di Ragusa (**vedi allegato 7**) e autorizzazione di abitabilità del 03/08/1967 (**vedi allegato 8**).

Inoltre ho fatto richiesta ed ottenuto da parte dell'Agenzia del Territorio della planimetria catastale (**vedi allegato 9**) e della visura catastale (**vedi allegato 10**) dell'immobile oggetto del procedimento.

Ottenuta tutta la documentazione necessaria, effettuai un nuovo sopralluogo (**vedi allegato 11**), previo avviso alle parti tramite PEC, in data 29 ottobre 2025, coadiuvato da ausiliari di mia fiducia, autorizzati dal G.E. in data 22/10/2025 e precisamente il geom. Zocco Rosario ed il geom. Scifo Daniele.

In detto sopralluogo ho avuto la presenza del sig. Gaspare Aprile, affittuario dell'immobile pignorato ed ho ricevuto la telefonata del Custode Giudiziario Avv. Viviana Scrofani, che per sopraggiunti ed improvvisi impegni non poteva essere presente al sopralluogo.

Nessuna presenza ho avuto da parte del creditore procedente e da parte del debitore esecutato.

Alla presenza continu[REDACTED] coadiuvato dai miei ausiliari di fiducia, ho proceduto al rilievo dettagliato dell'immobile, prendendo appunti su separato foglio e scattando diverse foto (**vedi allegato 12**).

Confrontandomi con il Custode, a seguito delle ispezioni telematiche effettuate, abbiamo verificato la completezza dei documenti in atti.

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Dopo aver svolto tutti i passaggi contenuti ai punti A), B), C), D), E), F), G) ed H) contenuti nel mandato conferitomi dal Giudice Esecutore, passo al punto **I)** predisponendo la seguente **RELAZIONE DI STIMA**

suddivisa per sottoparagrafi:

Studio Tecnico: Geom. Scifo Giorgio - Sede: Via Mercè N. 44 97015 MODICA(RG) - Tel. 0932/947666 – Cell. 3333935493
C.F.: SCFGRG64S20F258L - P.IVA: 00899600886 - email: geomgiorgioscifo@gmail.com – pec: giorgio.scifo@geopec.it

Pag.14

3.1.a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene oggetto della presente risulta essere la piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte dell'edificio sito in Ragusa via Archimede N. 183/a, costituito da un Piano Terra con accesso solamente dalla via Archimede e precisamente:

- Locale a piano terra, avente accesso dalla via Archimede n. 183/a, composto da un vano ingresso della superficie utile abitabile di mq. 40,22 con altezza interna di mt. 2,70/3,10, ed una zona retrostante che si affaccia [REDACTED] sulla superficie utile abitabile di mq. 233,05 con altezza interna pari a mt. 2,15/2,20, oltre due vani servizio adibiti a W.C. di mq. 4,40 e mq. 4,34, con altezza interna di mt. 2,30.

Il tutto censito al NCEU di Ragusa al foglio 64 :

- Particella 1599 sub 43, via Archimede 183,P.T, Zona 1, Cat. C/2, Classe 03, Cons. 275 mq, Rendita € 880,56;

E' compreso nella proprietà i relativi diritti e pertinenze, con le servitù attive e passive inerenti e dipendenti dalla situazione condominiale del fabbricato.

3.1.b) DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è costituito da un locale a piano terra con accesso autonomo da via Archimede, facente parte di un edificio su più livelli sito in Ragusa (RG) via Archimede N.183/a.

L'edificio su cui ricade l'immobile oggetto della presente relazione è situato all'interno del centro abitato del Comune di Ragusa e si presenta in buone condizioni manutentive. La struttura portante è realizzata in cemento armato con solai in latero – cemento.

Il locale viene utilizzato impropriamente, in virtù dei contratti di locazione e sublocazione, ad uso commerciale, nonostante la sua destinazione catastale ed urbanistica, come andrò ad approfondire più avanti, risulti essere diversa.

Risulta essere dotato dell'impianto elettrico, idrico e fognario che sono in buono stato di manutenzione, funzionanti ma privi delle dichiarazioni di conformità secondo norma.

La pavimentazione interna è realizzata in laminato (finto parquet) collocato molto probabilmente su un vecchio pavimento esistente.

Studio Tecnico: Geom. Scifo Giorgio - Sede: Via Mercè N. 44 97015 MODICA(RG) - Tel. 0932/947666 – Cell. 3333935493
C.F.: SCFGRG64S20F258L - P.IVA: 00899600886 - email: geomgiorgioscifo@gmail.com – pec: giorgio.scifo@geopec.it

Pag.15

Infine, gli infissi esterni sono stati realizzati in alluminio e vetro.

La superficie commerciale dell'intero immobile è pari a **mq. 140,03** e di seguito si riporta tabella con il calcolo delle superfici (indicazioni OMI e DPR 138/98):

TABELLA (indicazioni OMI e DPR 138/98):

	Superficie (mq)	Coefficiente Omogeneizzazione	Sup. Commerciale (mq)
Piano terra			
Locale Commerciale (Negozio)	40,22	1	40,22
Muri			
Muri perimetrali	9,65	1	9,65
Muri perimetrali in comunione	11,06	0,50	5,53
Locali Accessori (Magazzino/Deposito) collegati ai vani principali	241,79	0,35	84,63
TOT = 302,72			TOT = 140,03

L'altezza interna degli ambienti è pari a ml. 2,70/3,10 per il Locale Commerciale (Negozio) ed a mt. 2,15/2,20/2,30 per la parte retrostante destinata a Magazzino/Deposito e Servizi. L'illuminazione e l'aerazione degli ambienti è assicurata dalle aperture esterne in rapporto di 1/8 della superficie pavimentata di ogni singolo ambiente.

3.1.c) POSSESSO DEL BENE

L'immobile è pervenuto alla parte esecutata

[REDACTED]

In detto atto di divisione (**vedi allegato 5**) le condividenti dichiarano testualmente *“che la costruzione dell'edificio nel quale sono comprese le unità immobiliari oggetto della superiore divisione è stata iniziata*

Studio Tecnico: Geom. Scifo Giorgio - Sede: Via Mercè N. 44 97015 MODICA(RG) - Tel. 0932/947666 – Cell. 3333935493
C.F.: SCFGRG64S20F258L - P.IVA: 00899600886 - email: geomgiorgioscifo@gmail.com – pec: giorgio.scifo@geopec.it

Pag.16

in data anteriore al 1° settembre 1967, ad eccezione del piano attico per il quale è stata rilasciata dal Comune di Ragusa Concessione Edilizia in Sanatoria in data 3 luglio 2001 n. 3020/86”.

Sempre nell’atto di divisione le condividenti convengono e stipulano quanto segue:

[REDACTED]

3.I.d) FORMALITA', VINCOLI E ONERI

1) FORMALITA':

Sono emerse le seguenti formalità che saranno cancellati o non opponibili all’acquirente:

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** [REDACTED]

[REDACTED]

- riportato in NCEU a Foglio 64 Particella 1599 Subalterno 43

- **Verbale di Pignoramento Immobili atto Ufficio Giudiziario Tribunale di Ragusa** [REDACTED]

[REDACTED]

2) VINCOLI:

Non risultano vincoli particolari ad eccezione delle servitù attive e passive inerenti e dipendenti dalla situazione condominiale del fabbricato.

3) ONERI:

Risultano i seguenti oneri che gravano sull'immobile, che resteranno a carico dell'acquirente e che saranno detratti dal valore del compendio di stima:

- Spese per la regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico quantificabili in €. 4.500,00 compreso sanzioni, diritti di segreteria, spese tecniche comprese IVA e oneri previdenziali.
- Spese per la regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista catastale quantificabili in €. 1.300,00 compreso versamenti, spese tecniche comprese IVA e oneri previdenziali;
- Spese condominiali pregresse al 16/12/2025, gravanti sull'unità immobiliare in proprietà [REDACTED]

3.1.f) REGOLARITA EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

L'edificio di cui fa parte l'immobile a piano terra, oggetto della presente relazione di stima, è stato realizzato giusto Nulla Osta pratica n. 404/1962 rilasciato dal Comune di Ragusa in data 06/05/1963 e pareri favorevoli espressi dalla commissione edilizia in data 20/07/1962 e 14/07/1965 (**vedi allegato 6**).

L'edificio inoltre è fornito di licenza d'uso per le opere in cemento armato del 14 agosto 1965 rilasciato dal Prefetto della Provincia di Ragusa (**vedi allegato 7**) e autorizzazione di abitabilità del 03/08/1967 (**vedi allegato 8**).

Dal raffronto fra gli elaborati grafici di cui al Nulla Osta pratica N. 404/1962 e lo stato dei luoghi è emerso che l'immobile oggetto della presente relazione è conforme ai titoli edilizi esistenti in termine di superficie lorda e di volume ma non nella destinazione d'uso a cui esso è adibito, nella distribuzione degli ambienti interni ed in piccole modifiche ai prospetti esterni.

Come si evince dai contratti di locazione e sublocazione, l'immobile è concesso in affitto ad uso commerciale (Cat. C/1), risultando tuttavia censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa in Categoria C/2 (magazzini e depositi). Dalla disamina degli atti amministrativi presenti all'ufficio tecnico del Comune di Ragusa e precisamente dal Nulla Osta pratica n. 404/1962 emerge che il locale a piano terra presenta una destinazione ad uso commerciale solo nel vano ingresso avente altezza interna di mt. 3,10 ed una superficie di mq. 40,22, con accesso da via Archimede. La parte retrostante invece, che si affaccia su [REDACTED] risulta destinato ad officina e magazzino. Di fatti l'immobile per essere adibito nella sua totalità a locale commerciale difetta del requisito essenziale, ovvero non presenta nella sua interezza un'altezza interna degli ambienti pari a mt. 3,00.

Solamente il vano ingresso del locale, della superficie di mq. 40,22, presenta un'altezza interna pari a ml. 3,10, su cui comunque è stato realizzato un controsoffitto portando l'altezza interna a mt. 2,70; controsoffitto che potrà essere rimosso in qualsiasi momento riportando l'altezza a mt. 3,10.

Il locale retrostante, che si affaccia su via [REDACTED] della superficie utile abitabile di mq. 233,05, destinato ad officina e magazzino, presenta un'altezza interna pari a mt. 2,15/2,20, anch'esso controsoffittato per cui l'altezza interna la si può considerare mt. 2,30; anche i 2 vani adibiti a servizi igienici della superficie rispettivamente di mq. 4,40 e 4,34 presentano un'altezza interna di mt. 2,30 e non sono controsoffittati.

Inoltre, come già detto nel Paragrafo 3.I.b, sono state realizzate delle opere in difformità al Nulla Osta prat. n.404/1962, che non hanno interessato le parti strutturali dell'edificio, ma che hanno modificato la distribuzione interna degli ambienti.

Non per ultimo nella parte retrostante sono stati realizzati delle pareti divisorie con struttura precaria/mobile in alluminio e vetro ricavandone N. 6 vani adibiti ad uffici.

L'immobile potrà essere regolarizzato tramite presentazione pratica urbanistica e precisamente Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ai sensi dell'art. 37 della Legge 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, in quanto le incongruenze/difformità riscontrate rispetto a quanto assentito costituiscono interventi conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.

Studio Tecnico: Geom. Scifo Giorgio - Sede: Via Mercè N. 44 97015 MODICA(RG) - Tel. 0932/947666 – Cell. 3333935493
C.F.: SCFGRG64S20F258L - P.IVA: 00899600886 - email: geomgiorgioscifo@gmail.com – pec: giorgio.scifo@geopec.it

Pag.19

La regolarizzazione prevederà la destinazione d'uso a negozio (commerciale) per l'ambiente che si affaccia su via Archimede avente altezza interna di mt. 3,10, così come da Nulla Osta prat. N. 404/1962 , mentre la parte retrostante dovrà essere adibita a magazzino e deposito in quanto l'altezza interna degli ambienti è pari a mt. 2,30.

Detta regolarizzazione, interesserà anche la diversa distribuzione interna dei vani destinati a servizi, le piccole modifiche ai prospetti esterni, nonché la rimozione delle strutture mobili in alluminio e vetro.

Il tutto è ben visibile nell'elaborato grafico di cui all'**Allegato 13**.

Gli importi necessari alla regolarizzazione sono stimati in €. 4.500,00, compreso sanzioni, diritti di segreteria, spese tecniche comprese IVA e oneri previdenziali.

Anche dal punto di vista catastale si sono riscontrati degli errori nella rappresentazione grafica della planimetria catastale relativi alla particella 1599 Subalterno 43 del foglio 64.

Si ritiene pertanto che occorre redigere nuove pratiche DOCFA al fine di rappresentare correttamente l'immobile così come realizzato adeguando le destinazioni d'uso (commerciale / magazzino deposito) alle categorie catastali corrispondenti (C1 / C2) .

L'importo necessario per la redazione e presentazione della pratica DOCFA è stimato in €. 1.300,00 compreso versamenti, spese tecniche comprese IVA e oneri previdenziali.

Si precisa che i suddetti importi verranno detratti dal valore finale del bene.

3.1.g) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per il locale è stato redatto in data 25/02/2016 un Attestato di Prestazione Energetica per uso non residenziale, con validità di anni 10 con scadenza al 25/02/2026, per locazione locale commerciale allegato al contratto di locazione.

Detto attestato di prestazione energetica, oltre che essere prossimo alla scadenza, alla data della sua stesura, essendo l'immobile censito in categoria C/2 (magazzino, locale deposito), ai sensi dall'art. 3, comma 3, del D.Lgs. 192/2005 e richiamati anche dall'appendice A del [D.M. 26/06/2015](#), rientra tra i casi per cui non bisogna dotare l'immobile di attestato di prestazione energetica .

Pertanto, regolarizzato l'immobile sia catastalmente che urbanisticamente, occorrerà redigere un nuovo attestato di prestazione energetica la cui spesa ammonta ad €. 525,00 comprensivo di IVA, oneri previdenziali e libretto degli impianti se l'immobile, destinato ad attività commerciale, verrà dotato di impianto di riscaldamento e/o climatizzazione.

3.1.h) ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Come già ampiamente descritto al paragrafo **3.1.b)-DESCRIZIONE DEL BENE**, la superficie commerciale è stata determinata con i metodi di calcolo indicati dal D.P.R. 138/1998 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie in esecuzione dell'art. 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662 e della Norma UNI 10750:2005 "Agenzie immobiliari – Requisiti del Servizio". Il metodo di calcolo descritto è valido per tutti gli immobili a destinazione ordinaria, come classificati dal DPR 138/98, facendo riferimento agli immobili del gruppo T-Unità immobiliari a destinazione terziaria.

La superficie commerciale dell'immobile, pari a **mq. 140,03** per la tipologia in esame è scaturita dalla somma di:

1. Superficie vani principali e accessori diretti;
2. Superficie dei muri perimetrali compresi quelli in comune;
3. Superficie omogeneizzata dei vani accessori collegati ai vani principali (officina, magazzino, w.c.)

La suddetta omogeneizzazione avviene tramite l'uso di opportuni coefficienti di ragguaglio.

Stima dell'Immobile

I criteri di stima adottati per conoscere il valore più probabile del bene sono:

a) Stima in base al valore di mercato sinteticamente:

Si perviene al valore di mercato attraverso una comparazione con fabbricati simili per condizioni intrinseche ed estrinseche e di cui siano noti i recenti prezzi di mercato. Si assume quindi un parametro facilmente misurabile quale il metro quadrato.

b) Stima in base al valore di mercato analiticamente:

Si determina il più probabile prezzo di mercato attraverso la capitalizzazione del Beneficio Fondiario.

Studio Tecnico: Geom. Scifo Giorgio - Sede: Via Mercè N. 44 97015 MODICA(RG) - Tel. 0932/947666 – Cell. 3333935493
C.F.: SCFGRG64S20F258L - P.IVA: 00899600886 - email: geomgiorgioscifo@gmail.com – pec: giorgio.scifo@geopec.it

Pag.21

Lo schema della stima analitica è il seguente:

- Determinazione del Beneficio Fondiario da capitalizzare;
- Scelta del saggio e determinazione della formula di capitalizzazione;

Il Beneficio Fondiario si ricava sottraendo dal reddito lordo annuo dell'immobile la somma di tutte le spese spettanti al proprietario.

Quindi facendo la media tra i valori ottenuti con i due criteri di stima si ha il valore dell'immobile in oggetto.

a) Stima sintetica:

Da una indagine conoscitiva inerenti a immobili siti a Comiso , lungo la via Archimede e nelle zone limitrofe , aventi caratteristiche simili ai fabbricati in oggetto, attraverso indagini presso operatori ed agenzie operanti nel settore immobiliare e consultando l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), si è pervenuti ad una valutazione media al metro di **Superficie Commerciale** comprensiva delle aree pertinenziali, che si fa ascendere ad **€. 1.150,00**.

Pertanto si ha:

mq. 140,03 x €. 1.150,00 = €. 161.034,50

b) Stima analitica:

La stima dell'immobile viene effettuata in base al valore di capitalizzazione:

CONTEGGI VARI

Canone equo ordinario mensile di €. 700,00 pari ad un canone annuo di:

€. 700,00*12 =

€ 8.400,00

Spese:

- Manutenzione, perpetuità ed assicurazioni pari al 7% di €8.400,00 =

€ 588,00

- Quota sfitto, insolvibilità e ritardo esazioni canone pari al 6% di €. 8.400,00 =

€ 504,00

- Imposte, sovrimposte e tasse varie:

€ 600,00

- Amministrazioni e varie pari al 2% di €. 8.400,00

€ 168,00

Sommano

€ 1.860,00

Studio Tecnico: Geom. Scifo Giorgio - Sede: Via Mercè N. 44 97015 MODICA(RG) - Tel. 0932/947666 – Cell. 3333935493

C.F.: SCFGRG64S20F258L - P.IVA: 00899600886 - email: geomgiorgioscifo@gmail.com – pec: giorgio.scifo@geopec.it

Pag.22

Interessi 5% su dette spese considerate mediamente anticipate per 6 mesi:

$$\text{€ } 1.860,00 \times 6/12 \times 0,05 =$$

€ 46,50

Totale Spese € 1.906,50

REDDITO LORDO:

€ 8.400,00

SPESE:

-€ 1.906,50

BENEFICIO FONDIARIO € 6.493,50

Il saggio medio di capitalizzazione, rilevate le influenze ascendenti e discendenti che agiscono

su di esso è $R = 4,00\%$

Pertanto capitalizzando il Bf si ha:

$$\text{€ } 6.493,50 / 0,04 =$$

€ 162.337,50

Facendo la media tra i valori ottenuti con i due criteri di stima si ha:

$$V_o = (V_1 + V_2) / 2 = \text{€ } (\text{€ } 161.034,50 + 162.337,50) / 2 = \dots\dots\dots \text{€ } 161.686,00$$

ed in c.t. € 161.600,00

3.1.i) VALORE FINALE DEL BENE

Il valore finale del bene al netto delle dovute decurtazioni e correzioni quali l'abbattimento forfettario del

15% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti e/o oneri non considerati nella presente,

viene di seguito così calcolato:

a) Valore dell'immobile	€ 161.600,00
b) Riduzione per assenza di garanzia (-15% di a)	- € 24.240,00
c) Redazione di S.C.I.A.	- € 4.500,00
d) Redazione di pratica DOCFA	- € 1.300,00
e) Spese condominiali insolute al 16/12/2025	- € 874,18
f) Redazione APE e Libretto di Impianto	- € 525,00
Valore Finale	€ 130.160,82

Valore Stimato Arrotondato € 130.150,00 (centotrentamilacentocinquanta/00)

Studio Tecnico: Geom. Scifo Giorgio - Sede: Via Mercè N. 44 97015 MODICA(RG) - Tel. 0932/947666 – Cell. 3333935493

C.F.: SCFGRG64S20F258L - P.IVA: 00899600886 - email: geomgiorgioscifo@gmail.com – pec: giorgio.scifo@geopec.it

Pag.23

4. CONCLUSIONI

Con la presente il sottoscritto ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitomi, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatomi e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o approfondimento.

Colgo l'occasione per porgere distinti saluti.

Data, 22/12/2025

IL C.T.U.
(Geom. Scifo Giorgio)

