



TRIBUNALE DI RAGUSA

ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedura Esecutiva Immobiliare

n. 171/2025 R.G. Es.



Giudice

Dott. Antonio Pianoforte



Custode Giudiziario

Avv. Eleonora Caruso



Promossa da

C.R.I.A.S.

Contro



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Ragusa (RG), 11 Dicembre 2025



L'ESPERTO ESTIMATORE

Dott. Ing. Marco La Rosa



SCHEMA RIEPILOGATIVO
(SCHEMA SINTETICA E SCHEMA IMMOBILE)**SCHEMA SINTETICA**

Esecuzione n. 171/2025 R.G. Es. contro -----, C.F. ----- Giudice: <i>Dott. Antonio Pianoforte</i> Custode giudiziario: <i>Avv. Eleonora Caruso</i> Esperto del Procedimento: <i>Dott. Ing. Marco La Rosa</i>	
Diritto	Proprietà per 1/1
Bene	Fabbricato industriale destinato ad officina meccanica per la riparazione di autoveicoli
Ubicazione	Via Giuseppe Caruso n. 03 – 97019 Vittoria (RG) Le coordinate sono: N 36,962292 E 14,522917
Titolarità	L'immobile è intestato a: -----, (C.F. -----) Il bene è stato edificato dai Debitori sul lotto di suolo (Foglio 65, Particella 759) acquisito con Atto di “Cessione di proprietà di lotto di terreno ricadente nell’area destinata alla costruzione di opifici”, ricevuto dal Avv. Antonino Maria Fortuna, Segretario comunale del Comune di Vittoria (RG), in data 20/04/2010 (Rep. 2818) e registrato a Vittoria (RG) il 22/04/2010 (n° 46 serie 1) e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa il 12/05/2010 (n.n. 9442/5770) e successiva trascrizione a rettifica del 23/11/2011 /n.n. 20165/13387), da potere del Comune di Vittoria (RG).
Provenienza ventennale	Il bene è stato edificato dai Debitori e pertanto NON ci sono Atti di vendita o di successione.
Dati Catastali	Fabbricato di tipo industriale con ingresso in Via G. Caruso n. 03 a Vittoria. Identificato al NCEU di Vittoria, Foglio 65, Particella 1011 sub 1, Zona Censuaria 1, Categoria D/7, Rendita Euro 3.650,00. I dati catastali sono conformi.
Lotto	Lotto unico
Occupazione	L'immobile è occupato dal debitore
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi	<i>Sussistono le seguenti Difformità urbanistiche</i> 1. Il blocco servizi ed ufficio è difforme ed è stato realizzato in posizione diversa rispetto al progetto. 2. Tre dei quattro prospetti sono difformi.

	<i>Regolarità catastale</i> La planimetria catastale è difforme sia rispetto alla Concessione Edilizia sia rispetto allo stato di fatto. L'immobile riportato nella planimetria catastale è conforme allo stato di fatto in relazione alle aperture esterne ed alla distribuzione interna, ma è proporzionalmente più piccolo.
Immobile insanabile	-
Titolarità Urbanistica	L'immobile è in possesso di regolare Concessione Edilizia numero 277/11 rilasciata dal Comune di Vittoria il 29/12/2011.
Agibilità/Abitabilità	NON è stata rinvenuta alcuna autorizzazione di abitabilità.
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	Le spese di smaltimento sono comprese nel ribasso del valore finale del lotto del 15%
Divisibilità	-
Valore di Mercato	€ 257.000,00
Valore di Vendita Forzata	€ 210.000,00
Valore del Canone di Mercato	Non richiesto nel mandato
Vendibilità e motivo	Si ritiene che la vendibilità sia buona. Ritengo che le modeste dimensioni del capannone e la collocazione dell'edificio all'interno della zona industriale di Vittoria possano essere appetibili sul mercato per svariate attività e quindi si rivolgono ad una maggiore platea di possibili acquirenti.
Vincoli	Gli unici vincoli sono l'immodificabilità della destinazione d'uso produttiva ed il diritto di prelazione del Comune nei trasferimenti successivi all'assegnazione, come stabilito con l'Atto di cessione del terreno (rep. 2818 del 20/04/2010) da parte del Comune di Vittoria.
Edilizia agevolata	L'immobile, non rientra nel regime di edilizia convenzionata ed agevolata
Oneri	Non risultano oneri insoluti.
APE/CDU	Redazione dell'APE: € 600,00. Redazione del Libretto di impianto: € 200,00. Acquisizione del Certificato di destinazione urbanistica: € 200,00.

	Iscrizioni		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	-	-	-
	Trascrizioni		
	PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 21/03/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Registro Particolare 3383 Registro Generale 4541 A favore di CRIAS Cassa Regionale per il Credito alle Imprese	PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 25/07/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Registro Particolare 9546 Registro Generale 12725 A favore di CRIAS Cassa Regionale per il Credito alle Imprese	-

SCHEMA IMMOBILE

Descrizione	Il Bene è costituito da un fabbricato industriale destinato ad officina meccanica per la riparazione di autoveicoli e veicoli industriali leggeri ubicato all'interno della zona industriale di Vittoria. Il fabbricato è costituito da un corpo unico a piano terra all'interno del quale si trova la zona riparazione che rappresenta circa il 95% dell'intera superficie ed alcuni locali adibiti a servizi e locali di sgombero. È presente una piccola zona soppalcata dove è stato realizzato un ufficio. L'accesso avviene dal numero civico 3 della Via Giuseppe Caruso a Vittoria (ex C.da Marangio snc). Il lotto di terreno ha superficie di circa 1114 mq. Il fabbricato ha superficie complessiva di circa 440 mq. Le aree esterne hanno invece superficie complessiva di circa 664 mq. Il fabbricato è identificato al NCEU di Vittoria, Foglio 65, Particella 1011 sub 1, Zona Censuaria 1, Categoria D/7, Rendita Euro 3.650,00.
Destinazione d'uso	Fabbricato industriale con destinazione d'uso "Attività produttive"

CARATTERIS TICHE	Acroni mo	Sup. (mq)	Indic e	Sup. commerciale (mq)	Foto prospetto principale
Superficie principale (officina)	S1	417,0	1	417,0	
Superficie servizi	S2	20,0	1	20,0	
Superficie ufficio	S3	20,0	1	20,0	
Superficie esterna	SE	664,0	0,1	66,4	
Totale Superficie commerciale arrotondata				523,0	
Valore di mercato del Lotto 1				€ 257.000,00	
Valore di stima di VENDITA FORZATA				€ 210.000,00	
Valore del Canone di mercato (se richiesto)				Non richiesto	



Foto officina vista lato Sud

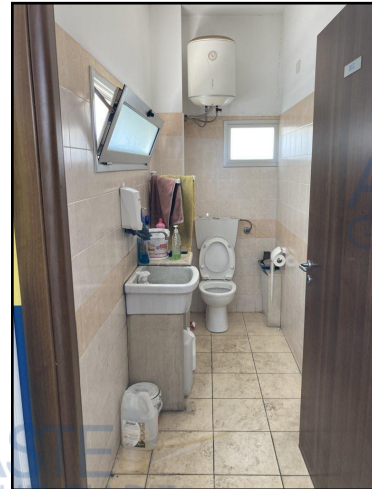


Foto Bagno 1



Foto officina vista lato Sud



Foto Spogliatoio e Bagno 2

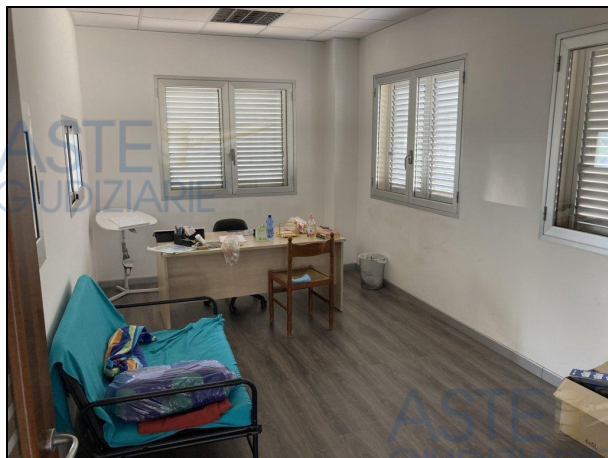
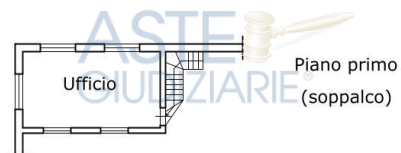
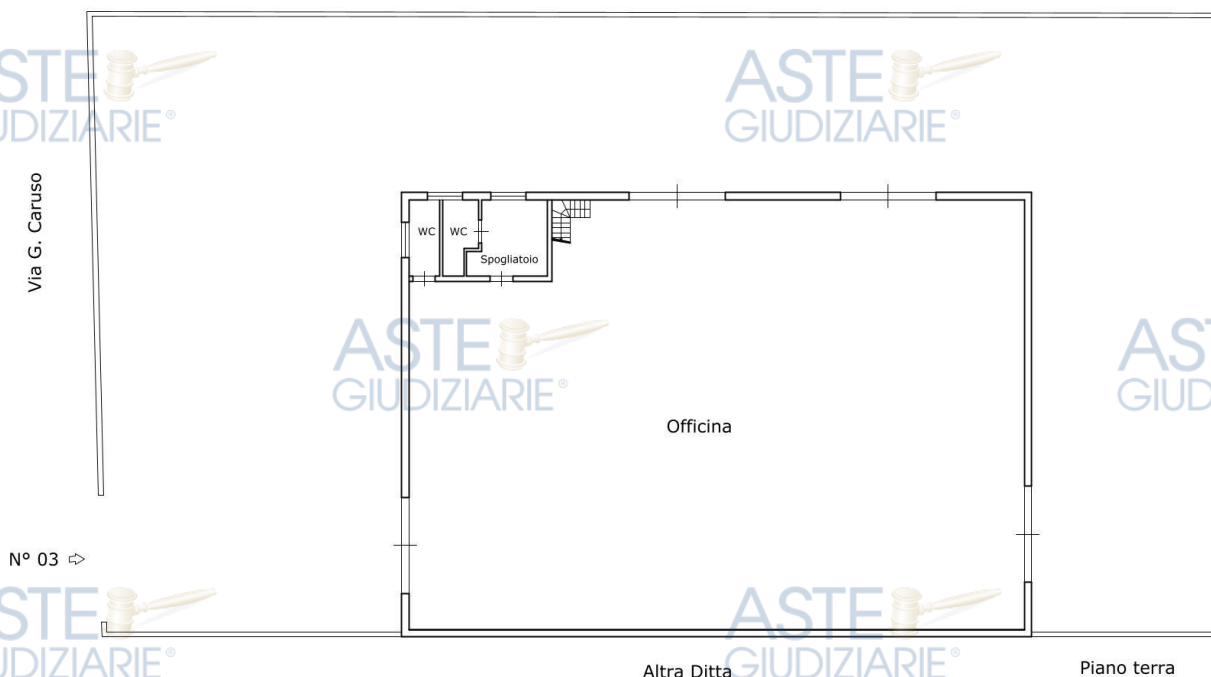


Foto Ufficio



Altra Ditta



Miniatura planimetria del Fabbricato
(No scala)



Foto Google ravvicinata

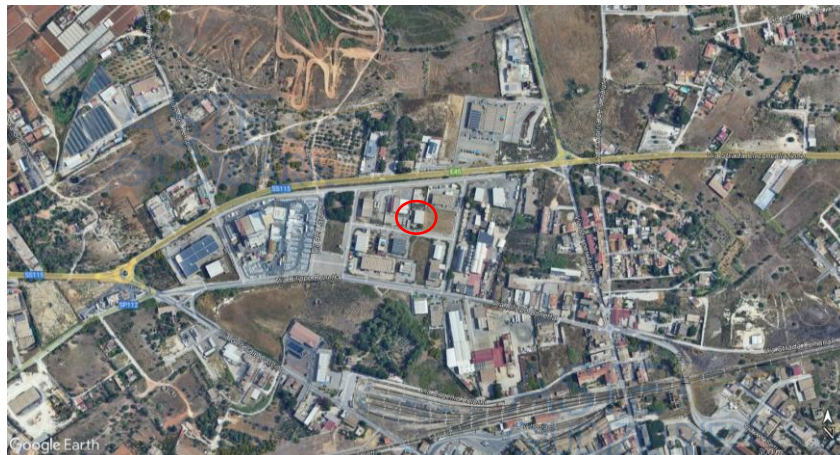


Foto Google estesa

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

GENERALITÀ

Il sottoscritto ing. Marco La Rosa con studio in Ragusa, Viale dei Platani n. 34/b, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 786, nominato Perito estimatore nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, con provvedimento del 01/09/2025, ha accettato l'incarico e giurato in data 02/09/2025.

Il Giudice ha fissato per l'audizione del debitore e delle altre parti, di eventuali comproprietari e dei creditori non intervenuti (art. 569 c.p.c) l'udienza del 02/02/2026 ed ha disposto che il perito depositi la relazione almeno 30 giorni prima dell'udienza. Entro lo stesso termine dovrà essere inviata copia ai creditori ed ai debitori.

Il mandato ricevuto si compone di una fase relativa al controllo dei beni e documentale ed una fase di redazione della perizia di stima. Entrambe le fasi sono articolate in un elenco con sequenza ordinale individuata da una successione di lettere.

Per maggiore chiarezza espositiva la presente relazione ripropone lo stesso elenco del mandato, distinto nelle due fasi individuate.

La presente relazione è preceduta da un paragrafo di riepilogo con tutti i dati essenziali della perizia di stima.

Alla fine della relazione saranno allegati i documenti e gli atti visionati.

FASE DI CONTROLLO DEI BENI E DOCUMENTALE**A. Inizio operazioni peritali**

È stata data comunicazione scritta alle parti a mezzo PEC, che le operazioni peritali avrebbero avuto luogo il 10/10/2025. In tale data è stato possibile effettuare il sopralluogo.

Del sopralluogo è stato redatto apposito verbale, che si allega alla presente (All. 1).

B. Esame documentazione

a. Gli Atti di pignoramento e la documentazione ipocatastale sono idonei e completi.

b. I beni oggetto dell'espropriazione sono correttamente individuati in relazione ai dati catastali ed ai registri immobiliari.

c. I dati catastali sono corrispondenti ai dati indicati nell'atto di pignoramento e non necessitano di regolarizzazioni.

d. Il bene è stato edificato dai Debitori sul lotto di suolo (Foglio 65, Particella 759) acquisito con Atto di "Cessione di proprietà di lotto di terreno ricadente nell'area destinata alla costruzione di opifici", ricevuto dal Avv. Antonino Maria Fortuna, Segretario comunale del Comune di Vittoria (RG), in data 20/04/2010 (Rep. 2818) e registrato a Vittoria (RG) il 22/04/2010 (n° 46 serie 1) e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa il 12/05/2010 (n.n. 9442/5770) e successiva trascrizione a rettifica del 23/11/2011 (n.n. 20165/13387), da potere del Comune di Vittoria (RG).

Non risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

e. Non sussistono diritti di comproprietà o altri diritti reali parziari sulle quote pignorate.

f. Il bene è stato edificato dai Debitori e pertanto NON ci sono Atti di vendita o di successione.

C. Regolarità edilizia ed urbanistica

Sono stati effettuati i controlli presso l'ufficio tecnico del Comune di Vittoria (RG) ed è stato rinvenuto il seguente progetto che ha autorizzato la costruzione dell'edificio:

- Concessione Edilizia n. 277/2011 rilasciata dal Comune di Vittoria (RG) il

29/12/2011 (All. 2).

- Autorizzazioni ad eseguire i lavori strutturali, ai sensi dell'art. 17 della Legge 64/1974, rilasciate dal genio Civile di Ragusa rispettivamente con prot. 250789 del 18/07/2013 e prot. 19456 del 03/02/2014 (All. 3).

Non risulta rilasciata alcuna Agibilità.

D. Sussistenza di vincoli

Non sussistono vincoli di natura paesaggistica, idrologica o altro.

E. Accesso all'immobile

È stato effettuato un accesso all'immobile in data 10/10/2025 alla presenza del Custode giudiziario Avv. Eleonora Caruso e del debitore Sig. _____.

È stato quindi possibile verificare la consistenza dei beni pignorati al fine di accertarne lo stato e poter procedere alla redazione della perizia di stima.

F. Amministrazione condominiale

L'immobile non ha alcun amministratore condominiale.

G. Titolo dei terzi occupanti

Non sono stati rilevati elementi che facciano ipotizzare la presenza di eventuali terzi occupanti. L'immobile è occupato dalla Società _____, nella persona del Sig. _____, come egli stesso ha dichiarato.

H. Pendenza delle cause relative a domande trascritte

Non risultano domande trascritte nei Registri Immobiliari.

RELAZIONE DI STIMA**a. Identificazione del bene**

Il bene pignorato è la piena proprietà di un fabbricato industriale identificato come segue:

Tipologia	Fabbricato di tipo industriale
Intestati (proprietà per 1/1)	----- (C.F. -----)
Indirizzo	Via Giuseppe Caruso n. 03 97019 Vittoria (RG) (ex Contrada Marangio snc)
Foglio	65
Particella	1011
Subalterni	1
Rendita	€ 3.650,00
Zona Censuaria	1
Categoria	D/7

Si allega la visura catastale storica dell'immobile (All. 4)

L'appartamento confina, salvo altri, con le seguenti proprietà:

- a Nord con proprietà del Comune di Vittoria (RG).
- a Sud con la Via Giuseppe Caruso (da cui si accede).
- a Est con proprietà GURRIERI S.R.L.
- A Ovest con proprietà E.T.P. S.A.S. DI LA ROSA GIOMBATTISTA

Le coordinate dell'edificio sono:

N 36,962292
E 14,522917

b. *Sommatoria descrizione del bene*

Il Bene è costituito da un fabbricato industriale destinato ad officina meccanica per la riparazione di autoveicoli e veicoli industriali leggeri ubicato all'interno della zona industriale di Vittoria.

Il fabbricato è costituito da un corpo unico a piano terra all'interno del quale si trova la zona riparazione che rappresenta circa il 95% dell'intera superficie ed alcuni locali adibiti a servizi e locali di sgombero.

È presente una piccola zona soppalcata dove è stato realizzato un ufficio.

L'accesso avviene dal numero civico 3 della Via Giuseppe Caruso.

Il lotto di terreno ha superficie di circa 1114 mq. Il fabbricato ha superficie complessiva di circa 440 mq. Le aree esterne hanno invece superficie complessiva di circa 664 mq

L'assenza di barriere architettoniche è garantita su tutto il fabbricato, ad eccezione dell'ufficio del piano primo. Per l'accesso all'ufficio del piano primo, si potrebbe installare un ascensore il cui costo può essere stimato in € 20.000,00.

c. *Stato di possesso del bene*

L'immobile è occupato dal debitore e quindi può essere considerato "libero al decreto di trasferimento".

c bis *Presenza di materiali da smaltire*

Nell'immobile sono presenti modeste quantità di rifiuti connesse con l'attività di officina. Si ritiene che i costi dello smaltimento di tali beni siano esigui e quindi si ritengono compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi.

d. *Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.*

Sull'immobile in esame, per quanto è stato possibile accertare, gli unici vincoli sono l'immodificabilità della destinazione d'uso produttiva ed il diritto di prelazione del Comune nei trasferimenti successivi all'assegnazione, come stabilito con l'Atto di cessione del terreno (rep. 2818 del 20/04/2010 All. 5) da parte del Comune di Vittoria.

d bis Immobile edificato in regime di edilizia convenzionata e agevolata

L'immobile, non rientra nel regime di edilizia convenzionata ed agevolata.

e. Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa aggiornate al 04/12/25, sono risultate le seguenti formalità (All. 6):

• PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 21/03/2025

Trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa Reg. Particolare 3383 - Reg. Gen. 4541 in favore di C.R.I.A.S. Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane, contro la Società -----, a seguito di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario UNEP di Ragusa il 05/02/2025, rep. n. 271/2025.

• PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 25/07/2025

Trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa Reg. Particolare 9546 - Reg. Gen. 12725 in favore di C.R.I.A.S. Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane, contro la Società -----, a seguito di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario UNEP di Ragusa il 09/07/2025, rep. n. 1515/2025.

f. Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso.

L'immobile è in possesso di regolare Concessione Edilizia n. 277/2011 rilasciata dal Comune di Vittoria (RG) il 29/12/2011 (All. 2).

Fra la documentazione presente al Comune di Vittoria NON è stata rinvenuta alcuna autorizzazione di abitabilità.

Difformità urbanistiche

Rispetto alla C.E. rilasciata il fabbricato presenta le seguenti difformità:

3. Il blocco servizi ed ufficio è difforme ed è stato realizzato in posizione diversa rispetto al progetto.
4. Tre dei quattro prospetti sono difformi.

Si tratta di difformità formali sanabili mediante "Accertamento di conformità" ai

sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01.

Il costo per sanare tali abusi è stimato pari ad € 6.000,00, comprensivo di sanzioni, versamenti agli Enti, di spese tecniche e di oneri fiscali.

Il costo indicato sarà detratto dal valore di stima.

Regolarità catastale

La planimetria catastale (All. 7) è difforme sia rispetto alla Concessione Edilizia sia rispetto allo stato di fatto. L'immobile riportato nella planimetria catastale è conforme allo stato di fatto in relazione alle aperture esterne ed alla distribuzione interna, ma è proporzionalmente più piccolo, presumibilmente per un mero errore materiale nella scala grafica del disegno.

La regolarizzazione della planimetria catastale dovrà essere effettuata mediante procedura "DOCFA". Il costo è stimato pari ad € 1.500,00, comprensivo di versamenti agli Enti, di spese tecniche e di oneri fiscali.

Il costo indicato sarà detratto dal valore di stima.

Si evidenzia infine che l'attività di officina per la riparazione di autoveicoli di superficie coperta superiore a 300 mq, rientra fra le attività soggette a prevenzione incendi ai sensi del D.P.R. 151/2011 (Allegato I, Attività 53) e pertanto sarebbe obbligata a dotarsi di Certificato di Prevenzione incendi.

Nel caso in specie il Certificato di Prevenzione incendi non è stato rinvenuto.

g. Attestato di prestazione energetica e Certificato di destinazione urbanistica.

Per l'immobile non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Qualora non dovesse essere rinvenuto o se dovesse essere scaduto al momento della vendita, il costo stimato per la redazione dell'APE, comprensivo di oneri fiscali, sarebbe di € 600,00.

Non è stato nemmeno rinvenuto il libretto di impianto ed il rapporto di efficienza energetica il cui costo complessivamente viene stimato in € 200,00, comprensivo di oneri fiscali.

Il costo stimato per l'acquisizione del Certificato di destinazione urbanistica è pari ad € 200,00.

I costi indicati saranno detratti dal valore di stima.

h. Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

Il Capannone è composto dai seguenti locali:

Ambiente	Superficie utile netta (mq)
Area officina	393
Servizi piano terra	16
Ufficio P1	16
TOTALE SUPERFICIE UTILE	425,00

Calcolo della superficie commerciale del Fabbricato

Ambiente	Comunicante con vani principali	Superficie lorda (mq)	Coefficiente ponderale	Superficie commerciale (mq)
Area officina	-	417	100 %	417,00
Servizi piano terra	SI	20	100 %	20,00
Ufficio P1	SI	20	100 %	20,00
Area esterna	SI	664	10 %	66,40
TOTALE				523,40
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE Arrotondato				523,0

Pertanto la superficie commerciale, arrotondata al metro quadrato, è pari a

523 mq

Note:

La superficie lorda è comprensiva dell'ingombro delle pareti interne ed esterne. Le pareti di separazione con i servizi e l'ufficio sono state conteggiate sulla linea di mezzzeria della parete di confine.

I coefficienti utilizzati sono desunti dalle Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani redatta dall'Agenzia del Territorio sulla base del D.P.R. n. 138/98.

Descrizione immobile

La struttura è realizzata in elementi prefabbricati di calcestruzzo e copertura con pannelli coibentati. Le partizioni interne dell'ufficio e dei servizi sono realizzate con tamponamenti in laterizi forati.

La pavimentazione dell'area officina è realizzata con pavimento industriale di calcestruzzo con finitura al quarzo. Le aree esterne sono quasi interamente pavimentate con mattoni di cemento autobloccanti.

La pavimentazione dei locali al piano terra è stata realizzata con piastrelle di gres porcellanato, di cui sono anche parzialmente rivestiti i servizi igienici. La pavimentazione dell'ufficio al piano primo è in laminato plastico con effetto parquet. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro semplice e sono parzialmente apribili a vasistas. Gli accessi carrabili dell'officina sono realizzati con saracinesche metalliche ad avvolgimento verticale. Gli infissi esterni dell'ufficio del piano primo sono invece in alluminio e vetro camera e sono dotati di persiane esterne. Le porte interne sono in legno tamburato con rivestimento in laminato plastico.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Gli impianti tecnologici primari (acqua potabile, scarichi fognari e energia elettrica) sono allacciati alle rispettive infrastrutture comunali presenti sulla Via Caruso.

Conformità impianti

Il capannone è dotato dei seguenti impianti:

- *Impianti elettrici e speciali*

Il capannone è dotato di impianto elettrico di illuminazione e di forza motrice.

Da quanto si è potuto osservare le linee di alimentazione sono separate per tipologia (Forza motrice e Illuminazione) ed entrambe sono protette da un interruttore differenziale con protezione da sovraccarico.

Sono anche presenti linee di alimentazione dei vari settori ed apparecchiature meccaniche tutte protette da interruttori magnetotermici.

Nell'officina la distribuzione dell'impianto è stata realizzata a vista in apposite canalette. Nei locali servizi è stata realizzata sottotraccia o installata all'interno dei controsoffitti.

È anche installato un impianto di allarme antifurto.

La Dichiarazione di Conformità dell'impianto, ai sensi del DM 37/08 (ex Legge

- *Impianto di riscaldamento.*

Non è presente alcun impianto di riscaldamento. È stata solamente installata una pompa di calore singola tipo “Split” nell’ufficio presente sul soppalco.

La Dichiarazione di Conformità dell’impianto, ai sensi del DM 37/08 (ex Legge 46/1990, NON è stata rinvenuta.

- *Impianto idrico – sanitario e di scarico.*

Il capannone è dotato di impianto idrico sanitario e di scarico realizzato sottotraccia. È anche presente uno scaldacqua elettrico ad accumulo per la produzione dell’acqua calda sanitaria dei servizi

L’impianto idrico è alimentato dall’acquedotto comunale.

Per quanto è stato possibile verificare, lo scarico delle acque nere e grigie avviene all’interno della fognatura comunale, anch’essa sulla Via Caruso.

La Dichiarazione di Conformità dell’impianto, ai sensi del DM 37/08 (ex Legge 46/1990, NON è stata rinvenuta.

Da un esame a vista tutti gli impianti appaiono completi, in ottime condizioni e sembrano funzionanti.

Stato d’uso complessivo

Le finiture sono di buona qualità in relazione alla destinazione d’uso di officina. Il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione, non sono visibili segni di umidità o di lesioni strutturali in nessun punto dell’immobile.

Il prospetto esterno è intonacato e tinteggiato e si presenta in buone condizioni.

Sotto il profilo estimativo, si constata che il valore dell'intera struttura è influenzato sia dalle sue caratteristiche intrinseche, cioè dalla tipologia dell'organismo edilizio, dalle caratteristiche costruttive impiegate, dall'ubicazione del fabbricato stesso, dalla sua versatilità ad essere utilizzato ed usufruito; sia dalle caratteristiche estrinseche, cioè la facile raggiungibilità dalle arterie principali della città, la posizione ecc.

Si ritiene opportuno di effettuare la stima del più probabile valore di mercato del Fabbricato produttivo mediante l'applicazione del **PROCEDIMENTO DEL VALORE DI RIPRODUZIONE**.

La stima del valore di mercato attraverso il procedimento del **Valore di Riproduzione** si riconduce alla determinazione del più probabile costo di ricostruzione al nuovo del fabbricato in esame.

Tale valore a nuovo viene quindi deprezzato attraverso opportuni coefficienti, in relazione al degrado presentato dal fabbricato oggetto di stima, in relazione all'obsolescenza funzionale ed all'obsolescenza esterna. In questo modo il valore di costo stimato è riferibile alle specifiche condizioni di manutenzione e di appetibilità commerciale in cui si trova l'edificio produttivo.

Al valore di ricostruzione a nuovo deprezzato del fabbricato va, inoltre, aggiunto il valore di mercato dell'intero sedime già urbanizzato su cui il fabbricato insiste.

Il valore di riproduzione è dato dalla somma delle spese che un imprenditore puro deve sostenere per realizzare un immobile avente le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Ciò premesso, si passa alla stima del valore di riproduzione (**Vrip**) che comporta la soluzione della seguente espressione:

$$V_{rip} = V_s + K_c \times [(1 - (D_1 + D_2 + D_3))]$$

essendo:

- **Vs** il valore del sedime su cui insiste il fabbricato in oggetto
- **Kc** il costo di Costruzione a nuovo del fabbricato
- **D1**, il coefficiente di deprezzamento per vetustà fisica del fabbricato in esame, determinato in base alla formula definita dall' UEEC (Unione Europea Esperti Contabili).

- **D₂** il coefficiente di deprezzamento per obsolescenza funzionale dei fabbricati legata essenzialmente all'idoneità attuale della tipologia costruttiva ed impiantistica.
- **D₃** il coefficiente di deprezzamento per obsolescenza esterna, legato a condizioni esterne all'immobile, quali ad esempio, insufficiente livello della domanda, situazione economica generale, fattori esterni che gravano sulla gestione etc.

DETERMINAZIONE DI Vs "VALORE DI MERCATO DEL TERRENO DI SEDIME"

Il valore commerciale del terreno di sedime viene ricavato dall'Atto di cessione del terreno da parte del Comune di Vittoria (rep. 2818 del 20/04/2010 – All. 5) che all'epoca è stato di € 3.464,54.

Tale valore deve essere rivalutato applicando il coefficiente di rivalutazione ISTAT che dal 2010 ad oggi è pari a 1,303 e pertanto il valore attualizzato ad oggi del terreno di sedime è pari a:

$$1,303 \times € 3.464,54 = € 4.514,30.$$

Pertanto il "Valore di mercato del Terreno di Sedime" arrotondato risulta essere:

$$\mathbf{Vs = 4.500,00 \text{ Euro}}$$

DETERMINAZIONE DI Kc "COSTO DI COSTRUZIONE A NUOVO DEL FABBRICATO".

Il costo di costruzione al nuovo del fabbricato viene desunto dal Contratto di finanziamento (già presente nel fascicolo di causa). Infatti in tale contratto viene riportato l'importo del Computo metrico estimativo per la costruzione del fabbricato, a firma di un Tecnico di fiducia dell'Ente finanziatore che è pari a € 318.000,00.

Tale valore deve essere rivalutato applicando il coefficiente di rivalutazione ISTAT che dal 2013 (epoca del contratto di finanziamento) ad oggi è pari a 1,216 e pertanto il valore attualizzato ad oggi del terreno di sedime è pari a:

$$1,216 \times € 318.000,00 = € 386.688,00.$$

Pertanto il "Valore del costo di costruzione a nuovo del fabbricato" arrotondato risulta essere:

$$\mathbf{Kc = 387.000,00 \text{ Euro}}$$

DETERMINAZIONE DI D₁ “COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO PER VETUSTÀ FISICA DEL FABBRICATO”

Il coefficiente di deprezzamento per vetustà fisica del fabbricato in esame, determinato in base alla formula definita dall' UEEC (Unione Europea Esperti Contabili) nel modo seguente:

$$D_1 = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

Dove **A** rappresenta il rapporto, espresso in percentuale, tra il numero di anni di vita dell'edificio intercorsi dalla data di costruzione alla data odierna (dal 2014 al 2025 ovvero 11 anni) e il numero di anni di vita utile media presunta del fabbricato e degli impianti. La vita utile media viene stimata in 50 anni.

Otteniamo dunque un coefficiente pari a:

$$D_1 = \frac{[(11/50) \times 100 + 20]^2}{140} - 2,86 = 9,74 \%$$

Quindi otteniamo:

$$D_1 = 9,74 \%$$

DETERMINAZIONE DI D₂ ” COEFF. DI DEPREZZAMENTO PER OBSOLESCENZA FUNZIONALE DEL FABBRICATO”

Nella fattispecie si è applicato un coefficiente del 5% in considerazione della necessità di ammodernamento degli impianti finalizzata principalmente al risparmio energetico mediante l'installazione di impianti di produzione di energia rinnovabile.

Quindi otteniamo:

$$D_2 = 5,00 \%$$

DETERMINAZIONE DI D₃ ” COEFF. DI DEPREZZAMENTO PER OBSOLESCENZA ESTERNA DEL FABBRICATO”

Sono state effettuate indagini al fine di accertare la vendibilità del Complesso Produttivo ed è stato constatato che esiste un mercato non molto vivace per gli immobili produttivi con un evidente calo di intermediazioni immobiliari e l'altalenante variazione dei prezzi di mercato per tale tipologia di immobili. Grava sulla valutazione anche la mancanza del Certificato di Prevenzione Incendi, che, in

relazione all'attività che vi si dovrà svolgere, potrebbe comportare la necessità di opere di adeguamento.

Per quanto sopra, si ritiene che il deprezzamento per obsolescenza esterna del Complesso Produttivo sia forfettariamente determinato in ragione del 20 %; pertanto otteniamo:

$$D_3 = 20,00 \%$$

Quindi il Valore di riproduzione (Vrip) viene calcolato come segue

$$VRIP = VS + KC \times [(1 - (D_1 + D_2 + D_3))] =$$
$$= 4.500,00 + 387.000,00 \times [(100\% - (9,74\% + 5,00\% + 20,00\%))] = 257.056,20 \text{ EURO}$$

Pertanto il valore stimato del bene arrotondato è pari a

257.000,00 Euro

In considerazione dell'assenza di garanzie per vizi occulti detto valore si abbatta del 15% e quindi il valore venale dell'immobile risulta:

Valore stimato	Detrazione	Valore ridotto
€ 257.000,00	15 %	€ 218.450,00

i. Valore finale del Lotto 1

Valore ridotto	€	218.450,00
Detrazione per regolarizzazione difformità urbanistiche	€	- 6.000,00
Detrazione per regolarizzazione planimetria catastale	€	- 1.500,00
Detrazione per APE, Libretto di impianto e Certificato di Destinazione Urbanistica	€	- 1.000,00
Valore finale	€	209.950,00

Il valore finale di stima del Lotto 1 viene quindi arrotondato a € 210.000,00 (Duecentodiecimila/00).

l. Valutazioni sulla divisibilità del cespite

La proprietà è interamente pignorata e pertanto non sussistono esigenze di divisibilità



Foto n. 1 – Prospetto Sud (ingresso principale)



Foto n. 2 – Prospetto Nord



Foto n. 3: Prospetto Est



Foto n. 4: Prospetto Ovest



Foto n. 5: Officina vista lato Sud



Foto n. 6: Officina vista lato Nord



Foto n. 7: Bagno 1



Foto n. 8: Spogliatoio e Bagno 2



Foto n. 9: Ufficio

Ragusa, 11 Dicembre 2025

L'Esperto estimatore
Dott. Ing. Marco La Rosa

ALLEGATI

Si allega copia della seguente documentazione:

1. Verbale di sopralluogo del 10/10/2025.
2. C.E. n° 277 del 29/12/2011
3. Autorizzazioni del genio Civile
4. Visura catastale storica del Fabbricato
5. Atto di cessione del lotto artigianale Rep. 2818 del 20/04/2010
6. Ispezione Ipotecaria
7. Planimetria catastale.

SCHEMA RIEPILOGATIVO	1
RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE.....	8
GENERALITÀ	8
FASE DI CONTROLLO DEI BENI E DOCUMENTALE.....	9
A. Inizio operazioni peritali.....	9
B. Esame documentazione	9
C. Regolarità edilizia ed urbanistica.....	9
D. Sussistenza di vincoli.....	10
E. Accesso all'immobile	10
F. Amministrazione condominiale.....	10
G. Titolo dei terzi occupanti	10
H. Pendenza delle cause relative a domande trascritte	10
RELAZIONE DI STIMA.....	11
a. Identificazione del bene.....	11
b. Sommaria descrizione del bene	12
c. Stato di possesso del bene.....	12
c bis Presenza di materiali da smaltire	12
d. Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.	12
d bis Immobile edificato in regime di edilizia convenzionata e agevolata	13
e. Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.	13
f. Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso.....	13
g. Attestato di prestazione energetica e Certificato di destinazione urbanistica.	14
h. Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa.....	15
i. Valore finale del Lotto 1.....	21
l. Valutazioni sulla divisibilità del cespite	21
j. Documentazione fotografica.....	22
ALLEGATI.....	27