

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

IMMOBILIARE

Esecuzione immobiliare n° 198/2025

Perizia

**Quota 1/1 piena proprietà di un box al piano interrato di
un edificio plurifamiliare sito a Marina di Ragusa in via
Avellino sn**

Esperto
Ing. Marcello Tirrito

Firmato
digitalmente da
Marcello Tirrito

C.N.G. - Marcello Tirrito
O = Ordine degli
Ingegneri della Provincia
di Ragusa
C = IT

Sommario

PREMESSA ED AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI	2
DESCRIZIONE DEL BENE	3
DATI E CONFORMITA' CATASTALE.....	5
LEGITTIMITA' EDILIZIA	6
STATO DI OCCUPAZIONE	7
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	7
TITOLO DI PROPRIETA' E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO.....	7
ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	7
VERIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	7
DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE.....	8
COSTITUZIONE LOTTO E VALORE A BASE 'ASTA.....	8
CONCLUSIONI	9
SCHEDA DI SINTESI	10

PREMESSA ED AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Ing. Marcello Tirrito, veniva nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Francesco Rio, Perito Estimatore, nella procedura di esecuzione immobiliare n°198/2025 R.G., promossa da

C.F/P.IVA:

nei confronti della sig.ra

nata il CF:

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito dall'intera quota di piena proprietà di un box al piano interrato, facente parte di uno stabile plurifamiliare ubicato a Marina di Ragusa in via Avellino sn.

Preso visione del mandato e prestato giuramento di rito, al fine di effettuare i necessari rilievi tecnici, sono stati presi contatti con il Custode Giudiziario della procedura, Avv. Roberta Ventura fissando la data dell'accesso ai luoghi per il 03/12/2025 alle ore 10:00.

Durante il sopralluogo, alla presenza della debitrice esecutata, è stato eseguito il rilievo fotografico e geometrico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, la cui restituzione si allega alla presente relazione.

Al fine di espletare il mandato ricevuto, ho inoltre provveduto:

- a richiedere, telematicamente, presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, la planimetria catastale relativa all'immobile in oggetto, anch'essa allegata alla perizia;
- a verificare il tipo di proprietà, la provenienza del bene pignorato e la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore la data del pignoramento;
- a verificare, mediante ispezioni ipotecarie del 05/05/2026, l'elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto e la nota di trascrizione del pignoramento;
- ad accertare, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa, la regolarità urbanistica/edilizia dell'immobile oggetto di stima.

La documentazione presente in atti e quella acquisita, ha consentito di eseguire gli accertamenti necessari per l'espletamento dell'incarico.

Avendo svolto tutte le attività necessarie per rispondere compiutamente ed esaustivamente al mandato conferitomi, ho eseguito, infine, la stima dell'immobile pignorato.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il palazzo di cui fanno parte i beni oggetto di stima è ubicato a Marina di Ragusa in via Avellino sn. In particolare, l'accesso dalla viabilità pubblica alla rampa che conduce al box, avviene da un cancello adiacente al civico 31.

Le coordinate del sito, nel sistema WGS84 sono le seguenti: 36.788240, 14.554150.



Fig. 1: Ubicazione immobile su ortofoto

Lo stabile, edificato nella prima metà degli anni 90, è costituito da un piano interrato destinato a parcheggi, un piano terra, un primo piano ed un piano sottotetto reso praticabile. Presenta struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato, solai in laterocemento e copertura a tetto, successivamente modificata con la realizzazione di una tettoia in parte chiusa.

L'edificio fa parte di un maggiore corpo di fabbrica, il corpo 3 della lottizzazione n. 51 del 29/11/1980, ma le strutture sono state realizzate distintamente in due corpi: corpo A e corpo B, separati tra loro da un giunto tecnico.

L'edificio confina, su un lato, con via Avellino; su due lati mantiene distacco dai confini, mentre sul retro è edificato in aderenza all'altro corpo di fabbrica del corpo 3.

Il prospetto è rifinito con intonaco del tipo a graffiato e le parti comuni esterne si presentano in discrete condizioni.

Dal cancello d'ingresso, in alluminio, si accede al piano interrato tramite una scivola in battuto di cemento. Al termine della scivola, prima dell'accesso al disimpegno comune che consente l'ingresso ai tre garage, è presente una porta basculante metallica.

Il box oggetto di pignoramento è il primo immediatamente sulla dx. E' dotato di saracinesca metallica motorizzata e internamente si presenta pavimentato ma con estradosso del solaio non intonacato.

La parete di confine con l'adiacente box, di proprietà di terzi, è stata demolita, in quanto i due immobili risultano attualmente utilizzati in modo unitario.

Dopo il decreto di trasferimento la parete divisoria dovrà essere ripristinata a spese dell'aggiudicatario (con costi stimati e detratti dal valore del lotto).

Le altre due pareti risultano integralmente occupate da scaffalature, che non hanno consentito di verificare lo stato delle finiture.

A livello dell'estradosso del solaio sono presenti servitù relative al passaggio della linea fognaria a servizio degli appartamenti sovrastanti. È altresì presente un quadro elettrico che alimenta anche il box confinante.

Dopo il decreto di trasferimento, le tubazioni di scarico dovranno permanere nella posizione attuale, ad eccezione di quella ricadente in corrispondenza del muro di confine da ripristinare, che dovrà essere leggermente spostata per lasciare spazio allo spessore del muro. Il quadro elettrico, invece, potrà essere delocalizzato, previa separazione delle rispettive utenze.

Si evidenzia che la corsia di manovra che conduce al box oggetto di perizia, in corrispondenza del tratto terminale della scivola e prima dell'immissione nel disimpegno comune, presenta dimensioni particolarmente ridotte; pertanto il box risulta idoneo esclusivamente al ricovero di autovetture di piccole dimensioni.

Gli spazi di manovra risultano infatti estremamente limitati e non consentono l'inversione del veicolo.

Il box presenta una superficie netta di circa 21 mq, una superficie commerciale di 23 mq circa ed un'altezza interna di 2,35 m.

Sia l'unità immobiliare oggetto di pignoramento che l'intero edificio si presentano complessivamente in discrete condizioni.

Si rileva la presenza di diversi fori in corrispondenza delle travi in c.a., sia dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento sia del disimpegno di manovra comune, realizzati al fine di consentire il passaggio delle tubazioni dello scarico fognario dell'edificio.

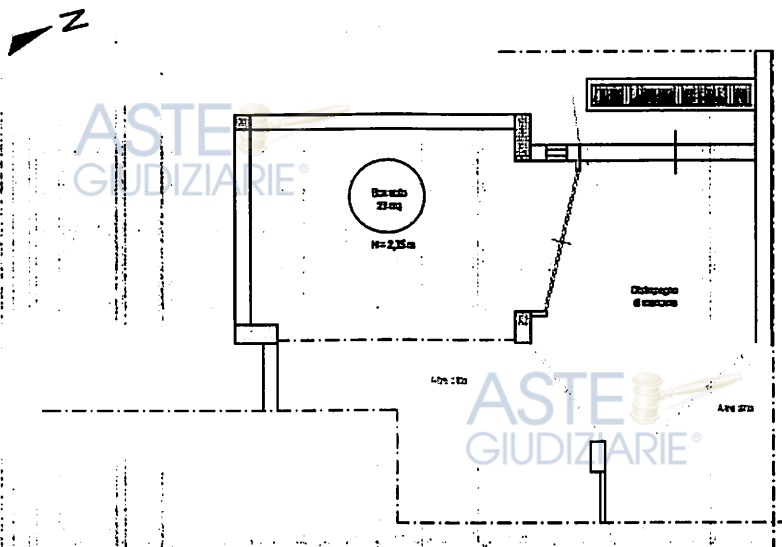
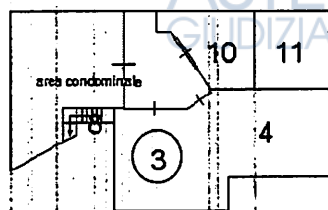


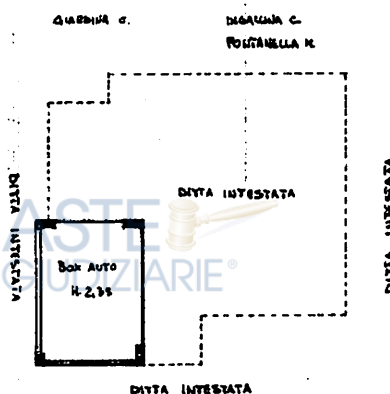
Fig. 2: Stato di fatto

DATI E CONFORMITA' CATASTALE

Il box oggetto di perizia risulta censito al CEU del Comune di Ragusa Foglio 275 p.lla 668 sub 3 in categoria catastale C/6 di classe 4 con consistenza di 23,00 mq e rendita catastale di 71,27 €.



VIA AVELLINO



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Fig. 3. Stralcio elaborato planimetrico per la dimostrazione dei subalterni e planimetria catastale

Lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo è risultato difforme rispetto alla planimetria catastale in quanto è stato eliminato il tramezzo divisorio con il limitrofo box identificato con il subalterno 4. Inoltre, si rileva un ampliamento dell'unità immobiliare mediante occupazione di una porzione del disimpegno comune.

La regolarizzazione catastale si attua mediante il ripristino dello stato dei luoghi, con un costo stimato a carico dell'aggiudicatario di 2.400,00 €, importo detratto dal valore del lotto.

I lavori comprendono le seguenti lavorazioni:

- realizzazione del tramezzo;
- intonaco lato proprietà;
- modifica tracciato della condotta di scarico (ricadente proprio in corrispondenza del confine tra i due box);
- delocalizzazione di un quadro elettrico con relativa separazione delle utenze;
- arretramento parete e saracinesca di accesso al box.

LEGITTIMITA' EDILIZIA

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia è stato edificato giusta concessione edilizia n. 39/85, rilasciata in data 04/08/86 e successiva variante rilasciata in data 29/11/89.

In merito alla conformità edilizia, valgono le medesime considerazioni riportate al paragrafo relativo alla conformità catastale, in ragione della demolizione del tramezzo divisorio nonché dell'ampliamento dell'unità immobiliare oltre il pilastro, invadendo parzialmente la corsia di disimpegno comune.

Anche in questo caso la regolarizzazione edilizia si attua mediante il ripristino dello stato autorizzato, con costi non duplicabili, che sono stati già stimati e detratti dal valore del lotto al paragrafo precedente sulla conformità catastale.

Tra la documentazione messa a disposizione dal Comune a seguito dell'istanza di accesso agli atti, non è stato rinvenuto il certificato di agibilità (è presente un certificato riferito alla porzione di fabbricato retrostante).

Strutturalmente l'edificio risulta dotato di autorizzazione sismica n. 15938 del 30/10/86 e collaudato con attestazione dell'ufficio del Genio Civile di Ragusa n. 4603 rilasciata il 19/03/92.

Si evidenzia che l'immobile risulta vincolato quale parcheggio pertinenziale ai sensi della Legge n. 122/1989 (c.d. "Legge Tognoli"). In linea teorica, il bene dovrebbe costituire pertinenza di un'unità immobiliare residenziale facente parte del medesimo edificio; tuttavia, la debitrice esecutata non risulta proprietaria di alcuna unità abitativa all'interno dello stabile, configurandosi pertanto una situazione non pienamente coerente con le finalità originarie della normativa richiamata.

Ciò premesso, anche in considerazione del fatto che tale situazione risulta già consolidata, la stessa non si ritiene ostativa ai fini della vendita forzata, pur dovendo essere segnalata quale anomalia sotto il profilo del vincolo pertinenziale previsto dalla normativa richiamata.

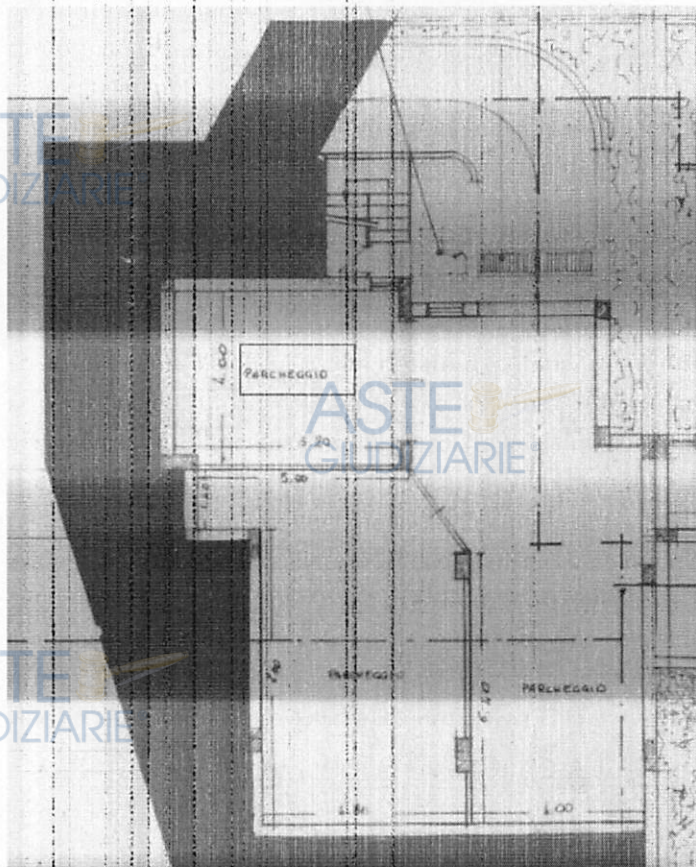


Fig. 4 Pianta piano interrato – progetto

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla debitrice esecutata.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per la vendita del box oggetto di perizia non sarà necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.

TITOLO DI PROPRIETA' E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

Alla debitrice esecutata l'intera quota di piena proprietà del box oggetto di pignoramento è pervenuta per atto Notaio del 20/11/2001, repertorio n. 35244, trascritto presso la Conservatoria di Ragusa il 10/12/2001 al registro generale 19404 e registro particolare 15975, da

Il titolo di proprietà copre il ventennio anteriore la data di pignoramento ma ad ogni modo si precisa che ai danti causa, il suolo sul quale edificarono l'intero fabbricato, pervenne per atto del 30/04/84 reg.to al n. 1813.

ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Con ispezioni ipotecarie del 05/05/2026, è stato accertato che sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento, censita al CEU del Comune di Ragusa Foglio 275 Particella 668 sub 3, non risultano iscrizioni o trascrizioni successive alle due riportate nella relazione notarile prodotta dal Creditore procedente. Pertanto le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento sono le seguenti:

- Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Ragusa del 08/03/2025 rep. n. 262, iscritta presso la Conservatoria di Ragusa il 17/06/2025 al registro generale 9878 e registro particolare 1079, a favore del creditore procedente, per capitale di € 32.797,45 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 30.000,00, contro la debitrice esecutata;
- Verbale di Pignoramento Immobili del 5 settembre 2025 rep. n. 1810, trascritto presso la Conservatoria di Ragusa il 15/09/2025 al registro generale 14946 e registro particolare 11271.

VERIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, come indicata al paragrafo precedente, sono corretti, tra loro coerenti ed individuano esattamente l'immobile di cui trattasi.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE

Per stabilire il valore dell'immobile, il sottoscritto PE ha eseguito una stima sintetica in base al valore di mercato. Si tratta di un metodo di stima basato sul confronto di valori unitari che consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni simili a quello oggetto di stima.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, sono stati preliminarmente analizzati i valori di compravendite di box auto e garage desunti, per la zona di riferimento, dai principali borsini immobiliari (OMI, borsino immobiliare e requot), assumendo i valori massimi, dai quali emerge un valore medio pari a circa € 600/mq.

Tuttavia, il mercato immobiliare locale di Marina di Ragusa risulta estremamente eterogeneo, caratterizzato da una significativa variabilità dei valori e, in diversi casi, da dinamiche distorte riconducibili a compravendite non sempre coerenti con i reali valori di mercato o a annunci immobiliari non supportati da effettive transazioni concluse.

L'analisi di n. 9 comparabili desunti da vendite pubblicizzate in rete evidenzia un range estremamente ampio, con valori compresi tra circa 330/350 €/mq e punte fino a circa 2.000 €/mq, con un valore medio pari a circa 1.100 €/mq.

Considerate le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima, che presenta limitazioni funzionali legate alla difficoltà di manovra, la presenza di servitù per il passaggio di condotte fognarie, la necessità di interventi e coordinamento con il confinante, nonché alcune criticità costruttive (quali la presenza di fori nelle strutture in c.a.) e finiture di livello ordinario, si ritiene opportuno adottare un criterio prudenziale di mediazione tra i valori desunti dalle fonti ufficiali derivanti da atti di compravendita (borsini immobiliari/OMI) e quelli emergenti dal mercato comparabile, tenuto conto delle distorsioni legate ad annunci non sempre rispondenti a effettive transazioni concluse.

Pertanto, si ritiene congruo attribuire un valore unitario pari a 800,00/mq, valore confermato anche da informazioni acquisite direttamente a livello locale dagli intermediari autorizzati della compravendita.

Considerata una superficie commerciale pari a 23 mq, il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a € 18.400,00 (23 mq x 800,00 €/mq).

Al valore determinato vanno detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale, da attuarsi mediante il ripristino dei luoghi allo stato autorizzato, stimate in 2.400,00 €, addivenendo ad un importo di 16.000,00 €.

Infine l'importo determinato va abbattuto del 15% per assenza di garanzia per vizi occulti, addivenendo ad un valore a base d'asta di 13.600,00 €.

COSTITUZIONE LOTTO E VALORE A BASE 'ASTA

Non vi sono presupposti per costituire lotti separati né ragionare su una possibile divisione dell'immobile.

Di conseguenza la piena proprietà del box oggetto di pignoramento, censito al CEU del Comune di Ragusa Foglio 275 p.lla 668 sub 3, va venduta come lotto unico dal **valore a base d'asta di 13.600,00 €**, già al netto della percentuale del 15% per assenza di garanzie per vizi occulti e dei costi stimati per le regolarizzazioni.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto, ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione allegando quanto di seguito elencato, rendendosi disponibile per ogni eventuale chiarimento o approfondimento.

Allegati:

- Rilievo Fotografico;
- Rilievo stato di fatto;
- Documentazione Catastale;
- Elenco formalità;
- Titolo di proprietà.

Con osservanza

Ragusa, li 05/05/2026

F.to l'Esperto
Ing. Marcello Tirrito

Firmato digitalmente
da

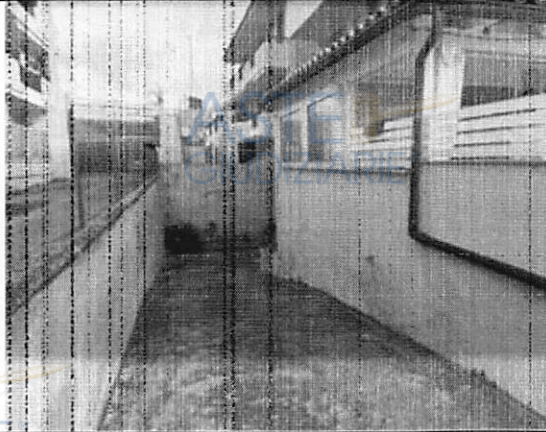
Marcello Tirrito

CN = Marcello Tirrito
O = Ordine degli
Ingegneri della Provincia
di Ragusa
C = IT

SCHEDA DI SINTESI

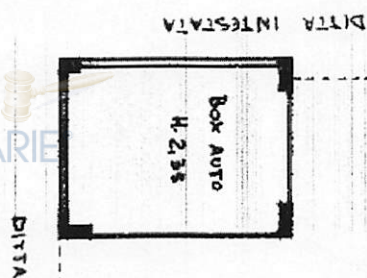
SCHEDA DI SINTESI	
E.I. 198/2025	
Debitore Esecutato:	
Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Rio	
Creditore Procedente:	
Custode Giudiziario: Avv. Roberta Ventura	
Esperto estimatore: Ing. Marcello Tirrito	
Diritto	Piena proprietà
Lotto	Lotto unico costituito dalla piena proprietà di un box vincolato a parcheggio di legge
Ubicazione	Marina di Ragusa via Avellino sn
Titolarità	giusto atto Notaio del repertorio n. trascritto presso la Conservatoria di Ragusa il al registro generale e registro particolare da potere
Provenienza ventennale	Il titolo di proprietà copre il ventennio anteriore la data di pignoramento ma ad ogni modo si precisa che ai danti causa, il suolo sul quale edificarono l'intero fabbricato, pervenne per atto Notaio del reg.to al n.
Dati Catastali	CEU del Comune di Ragusa Foglio 275 p.Ila 668 sub 3
Occupazione	L'immobile è occupato dalla debitrice eseguita
Completezza documentazione ex art. 567 c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Titolarità Urbanistica	Concessione edilizia n. 39/85, rilasciata in data 04/08/86 e successiva variante rilasciata in data 29/11/89
Agibilità/Abitabilità	No
Irregolarità e Abusi	Demolizione muro divisorio e ampliamento su disimpegno di manovra condominiale
Immobile insanabile	No
Divisibilità	Non necessaria
Valore di Mercato	€ 18.400,00
Valore al netto di spese per regolarizzazioni	€ 16.000,00
Valore di Vendita Forzata	€ 13.600,00
Vendibilità e motivo	Trattandosi di un box al piano interrato, la vendita deve avvenire come lotto singolo
Vincoli	Parcheggio di Legge
Edilizia agevolata	NO
Oneri	Servitù scarichi fognari a quota estradosso solaio
APE	NO
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Ragusa del 08/03/2025 rep. n. 262, iscritta presso la Conservatoria di Ragusa il 17/06/2025 al registro generale 9878 e registro particolare 1079, a favore del creditore procedente, per capitale di € 32.797,45 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 30.000,00, contro la debitrice eseguita;

	Trascrizioni
	Verbale di Pignoramento Immobili del 5 settembre 2025 rep. n. 1810, trascritto presso la Conservatoria di Ragusa il 15/09/2025 al registro generale 14946 e registro particolare 11271.

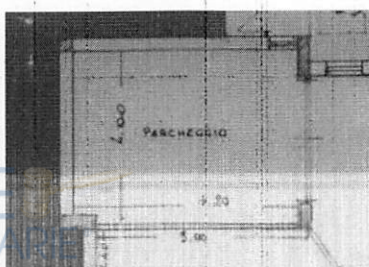
Foto esterno		
Foto rampa e area di manovra comune		
Foto box		

Piena proprietà di un box al piano interrato facente parte di un edificio plurifamiliare sito a Marina di Ragusa in via Avellino sn

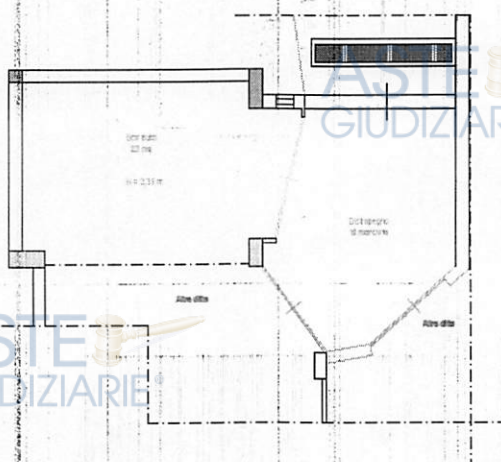
Plan.
catastal



Plan.
C.E.



Rilievo
stato di
fatto



SCALA 1:100

0 1 2 5 m