



ALLEGATO 9

Relazione di perizia estimativa di C.T.U. secretata



Il CTU

Ing. Ivano Pino



Tribunale di Ragusa

Causa Civile n° 238/2025 R.G.- Sezione Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

DI PERIZIA ESTIMATIVA

1. Premessa

In data 06.11.2025 il Giudice nominava il sottoscritto [REDACTED]

[REDACTED] quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la causa in epigrafe. Lo scrivente accettava l'incarico di stima conferitogli in data 10.11.2025, depositando nel fascicolo telematico il verbale di accettazione digitalmente firmato.

Dopo intercorsi accordi con [REDACTED], nominato custode giudiziario dei beni relativi alla causa in oggetto, in data 19/12/2026 previo avviso al debitore, [REDACTED], ci si incontrava presso i beni pignorati a Ragusa, al numero civico 44 di via del Mandorlo, per dare inizio alle operazioni peritali (si veda verbale di sopralluogo in allegato).

Sono state dunque avviate le ricerche presso gli uffici competenti per verificare la completezza in atti, in particolare: presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa per la verifica della corrispondenza dei dati catastali e ipocatastali delle unità immobiliari, e presso gli studi notarili di riferimento per il reperimento degli atti di provenienza e la verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio; presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa per le verifiche urbanistiche ed edilizie; presso gli Uffici dell' Anagrafe e dello Stato Civile per le informazioni anagrafiche in capo al



debitore e all'occupante. Tutte le documentazioni prodotte sono allegata alla presente relazione.

Fatte le doverose premesse sulla base di quanto riscontrato nel corso delle operazioni di sopralluogo, evidenziato dalla documentazione fotografica e planimetrica prodotta in allegato alla presente, nonché sulla scorta dei fascicoli di parte e della documentazione reperita, in esecuzione del mandato conferito, si redige e rassegna al Sig. Giudice la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio con relativi allegati e documentazioni.

2. Risposte ai quesiti del mandato

A) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

- Cespite n.1: appartamento al piano primo ubicato nel comune di Ragusa, identificato al catasto fabbricati al foglio 65 sez. A, part. 643, sub. 2, Zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, vani 4.5, rendita Euro 255,65, via del Mandorlo n. 44 Interno 2 Piano 1; censito in ditta a [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/1 in forza dell'atto di donazione accettata a rogito del [REDACTED], Notaio in Ragusa, del giorno 18 Febbraio 2019, trascrizione in atti dal 13 Marzo 2019 nn. 3744/2629 (si veda copia conforme dell'atto allegata).

- Cespite n.2: lastrico solare, ubicato nel comune di Ragusa, identificato al catasto fabbricati al foglio 65 sez. A, part. 643, sub. 3, Zona censuaria 1, categoria F/5, via del Mandorlo n. 44 Interno 3 Piano 2; censito in ditta a [REDACTED] [REDACTED] in forza dell'atto di donazione accettata di cui al cespite n.1.

Come anche citato nell'atto di donazione, essendo *la terrazza pertinenza esclusiva dell'abitazione al piano primo*, ed essendo inoltre improbabile la vendita del solo Cespite n.2 viste anche le servitù gravanti riportate nel medesimo atto, i cespiti nn. 1

e 2 costituiranno un unico lotto denominato "Lotto A". I due cespiti sono comunicanti attraverso il vano scale (si vedano elaborati grafici in allegato).

B) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Il lotto fa parte di un piccolo edificio sito in Ragusa con ingresso comune dal civico numero 44 di via del Mandorlo, costituito da un appartamento al primo piano e dal soprastante ex lastrico solare, su cui attualmente risulta edificato un sottotetto; l'appartamento al piano primo è composto da 3 vani principali e 3 vani accessori, con balcone di pertinenza prospettante sulla via del Mandorlo, e dal sottotetto al piano secondo, in cui risiedono oltre ai serbatoi idrici dell'edificio, un forno in muratura e vecchi mobili depositati e rifiuti vari. Mentre il piano primo risulta completamente rifinito, il piano secondo è allo stato prevalentemente rustico.

L'edificio è collocato in zona semi-centrale di Ragusa, precisamente nelle aree a ovest e a sud del centro storico. Sviluppa una superficie pari a 91,5 mq commerciali.

Il corpo principale è stato oggetto di qualche intervento di risanamento conservativo e presenta un buono stato di manutenzione. I locali non risultano né accessibili né visitabili da disabili se non a mezzo di interventi di abbattimento delle barriere architettoniche. Gli impianti tecnologici risultano funzionanti. Sono presenti climatizzatori con terminali a split funzionanti e termosifoni a parete, il cui impianto è dismesso.

C) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Sia l'appartamento al piano terra che il sottotetto (ex lastrico solare) risultano appartenere, per l'intero della piena proprietà, al debitore esecutato [REDACTED] in forza dell'atto di donazione del [REDACTED], notaio in Ragusa, Repertorio 113406/16402 del 18/02/2019, trascrizione del 13/03/2019 - Registro Particolare 2629 Registro Generale 3744. Alla parte donante, ovvero [REDACTED], l'immobile è pervenuto in forza dell'atto di

compravendita a rogito del [REDACTED] di Ragusa del 23 dicembre 1972, repertorio numero 8547, registrato al numero 507 e trascritto il 25 gennaio 1973 ai numeri 5197/4820.

Il proprietario risulta divorziato e residente in via del Mandorlo n.44 (si veda documentazione anagrafica e di stato civile in allegato).

Nel corso del sopralluogo è stato identificato il [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] quale soggetto occupante l'appartamento al piano primo (cespite 1); in data 4.3.2026 è stato registrato il contratto di locazione transitorio del giorno 8.2.2026 a nome del soggetto occupante, con scadenza giorno 8.4.2026 (si veda in allegato).

Nel sottotetto risultano depositati mobili, suppellettili e rifiuti da asportare.

D) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

Per quanto enunciato nell'atto di donazione, l'immobile è gravato da servitù così descritta: *i donanti* (proprietari dell'appartamento al piano terra) *avranno per se loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo il diritto di accedere alla terrazza di copertura dell'edificio che costituisce pertinenza esclusiva dell'appartamento al piano primo contrattuale solo per l'ispezione e la manutenzione dell'antenna televisiva e dei serbatoi idrici ivi allocati ed a servizio dell'immobile stesso* (si veda atto di donazione allegato).

E) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Cespite 1: si elencano le formalità corrispondenti al subalterno 2 della particella 643 foglio 65 del Comune di Ragusa (si veda elenco sintetico in allegato):

1. TRASCRIZIONE del 13/03/2019 - Registro Particolare 2629 Registro Generale 3744 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio

113406/16402 del 18/02/2019

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

2. ISCRIZIONE del 05/12/2024 - Registro Particolare 1730 Registro Generale 19765 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2152/2024 del 05/11/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. TRASCRIZIONE del 30/10/2025 - Registro Particolare 13291 Registro Generale 17672 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP C/O TRIBUNALE Repertorio 1995 del 03/10/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Le note che saranno cancellate con il decreto di trasferimento sono le numero 2 e 3.

Cespite 2: di seguito l'elenco delle formalità corrispondenti al subalterno 3 della particela 643 foglio 65 del Comune di Ragusa (si veda elenco sintetico in allegato):

1. TRASCRIZIONE del 13/03/2019 - Registro Particolare 2629 Registro Generale 3744 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 113406/16402 del 18/02/2019

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

2. ISCRIZIONE del 05/12/2024 - Registro Particolare 1730 Registro Generale 19765 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2152/2024 del 05/11/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. TRASCRIZIONE del 30/10/2025 - Registro Particolare 13291 Registro Generale 17672 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP C/O TRIBUNALE Repertorio 1995 del 03/10/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Le note che saranno cancellate con il decreto di trasferimento sono le numero 2 e 3.

F) INFORMAZIONI SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Come si evince dall'atto di provenienza, l'edificazione del fabbricato di cui fa parte il lotto pignorato è avvenuta anteriormente al 1967, in seguito al Progetto edilizio n.299 del 14 luglio 1965. L'appartamento al piano primo fu dichiarato abitabile in data 11 novembre 1977, pratica n.96.

In seguito a richiesta al portale "Urbanistica in Cloud" del comune di Ragusa, sono state estratte copie del progetto depositato; considerando inoltre la planimetria catastale presente in banca dati si rileva che:

- Cespite 1: per l'abitazione al piano primo sono state riscontrate piccole difformità nella distribuzione degli spazi interni, in particolare:

- la saletta d'ingresso è divenuta corridoio e parte di essa è stata aggiunta al bagno;

- la sala da pranzo è stata convertita in salotto.

Tali difformità, non comportando variazioni di volumi e sagome, sono regolarizzabili a mezzo di una comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria, con una spesa di onorario tecnico pari a euro 1.000,00, e il pagamento della relativa sanzione, pari ad euro 1.000,00. Tali importi sono determinati ai soli fini di stima del cespite; la regolarizzazione dello stesso è comunque subordinata all'assenza di abusi sull'intero immobile al momento della presentazione.

- Cespite 2: il sottotetto, non essendo presente negli elaborati progettuali, è da considerarsi edificato in assenza di titoli edilizi. La sopraelevazione è stata costruita probabilmente in due epoche differenti: inizialmente una chiusura con struttura del tetto in legno dal lato e chiusure verticali in muratura,

successivamente una struttura in scatolari metallici e chiusure principalmente in muratura, dove sono collocati i serbatoi idrici dell'edificio. L'intera copertura è realizzata in pannelli di lamiera coibentati. Sono presenti elementi finestrati in ferro e vetro semplice. Essendo lo stabile situato in Z.t.o. "B1-
zone sature della città consolidata" del Piano Regolatore Generale, come riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione, *nell'ambito di tali zone sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, e la ristrutturazione edilizia, per come definiti dalle presenti Norme, nonché quelli di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti senza incremento del volume preesistente poiché i lotti sono considerati saturi.* Tale condizione è sufficiente a dichiarare l'abuso urbanisticamente non regolarizzabile, avendo comportato aumento di volume. Si procede dunque alla valutazione secondo il valore d'uso: il cespite viene valutato come se fosse regolare applicando poi una decurtazione forfettaria del 50%. Occorrerà inoltre inserire nella banca dati del N.C.E.U le planimetrie catastali del piano secondo, considerando i vani come accessori dell'appartamento al piano primo, e dunque presentando dichiarazione di variazione per ampliamento dell'abitazione, per una spesa complessiva pari a euro 500,00, di cui euro 70,00 di tributi ed euro 430,00 di onorario tecnico.

Dalla consultazione della mappa catastale, si rileva infine un errore di campitura del fabbricato, non essendo rappresentato il cavedio presente (si veda mappa e il simbolo "cancellotto" nella particella 643, indicante che la stessa deve essere verificata o aggiornata). Tale aggiornamento cartografico di modesta entità richiede un onorario tecnico pari a euro 370,00, a cui si sommano euro 130,00 di tributi, per un totale pari a euro 500,00.

Ricapitolando, per il lotto A sono previste spese di regolarizzazione urbanistica e catastale pari a € 3.000,00, di cui 1.800,00 per onorario tecnico, euro 1.200,00 per

diritti, tributi e sanzioni.

G) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche effettuate al Catasto Energetico Fabbricati della Regione Siciliana, per l'abitazione non risulta attualmente registrato l' Attestato di Prestazione Energetica; inoltre non è stato possibile reperire alcun libretto d'impianto. I costi di redazione dell' A.P.E., del libretto di impianto per climatizzazione invernale, estiva e acqua calda sanitaria presenti e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005 si stimano pari a euro 500,00.

H) ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Trattasi di edificio residenziale di tipologia "a torre" composto da tre piani fuori terra costruito a metà degli anni '60, in zona semicentrale del nucleo abitato di Ragusa, su cui non gravano vincoli storici, artistici o alberghieri. La struttura è realizzata in muratura portante, con solai latero-cementizi e tramezzi in mattoni forati, con facciata principale rifinita e tinteggiata, con zoccolatura in marmo travertino e restante finitura a intonachino in discrete condizioni generali, con presenza di macchie in corrispondenza dei balconi e della parete al piano secondo.

All'appartamento al piano primo, oggetto di perizia, si accede dall'ingresso in via del Mandorlo n.44; ha distribuzione planimetrica tipica dell'epoca ed è composto da tre vani principali (cucina-pranzo, salotto, camera matrimoniale), due ripostigli, un bagno, tutti collegati da un corridoio, e un balcone accessibile sia dal salotto che dalla cucina. Le pavimentazioni di tipo ceramico risalgono all'epoca di edificazione e si presentano in buono stato di conservazione, così come le porte interne in legno tamburato; agli infissi esterni in alluminio anodizzato e vetro semplice, provvisti di avvolgibili in pvc, sono stati aggiunti infissi in alluminio preverniciato e vetrocamera (doppi infissi). Le finiture delle pareti e del soffitto sono in buono stato e non presentano imperfezioni. L'impianto è provvisto di climatizzatori con terminale a split, oltre che di termosifoni a parete in disuso. Gli impianti elettrici,

idrici e fognari sono funzionanti.

Al piano secondo su quello che fu un terrazzo insiste un sottotetto composto da due corpi di fabbrica, probabilmente realizzati in epoche differenti, con unica falda di copertura in pannelli coibentati esposta a Ovest e pendenza pari a 5°; l'altezza minima è pari a 1,70 ml mentre massima pari a 2,80 ml. La prima struttura con travi in legno su pareti in muratura portante, dove si trova un forno in muratura e mobili vecchi da smaltire, l'altra con struttura (travi e pilastri) in sciolari metallici, dove sono alloggiati i serbatoi idrici dell'intero stabile, tra i quali serbatoi in cemento amianto da sostituire e smaltire. Si stima un costo di asporto e smaltimento di cose mobili presenti pari a € 1.000,00. La pavimentazione in mattoni di graniglia d'epoca, non si presenta in buone condizioni. Le pareti in conci di tufo e laterizi forati sono per lo più intonacate, ma presentano anche parti prive di finiture e parti rivestite con lamierino. Sul lato facciata la parte superiore delle chiusure verticali è realizzata in pannelli coibentati. Sono presenti finestre in ferro e vetro semplice, incluso un lucernario. L'intradosso dei pannelli in copertura è in buono stato; sono comunque presenti infiltrazioni sia in corrispondenza del lucernario che dei pannelli a chiusura verticale in facciata.

Per la valutazione dell'immobile, ci si è riferiti alle recenti offerte di vendita di immobili dello stesso tipo di quelli oggetto della presente, valutazioni riscontrate rispettivamente sulla piazza di Ragusa, e tenuto conto della regolarità edilizia, in particolare si è proceduto riferendosi ai prezzi di mercato per immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche nella zona in cui sorge lo stabile. I valori unitari secondo la banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona e la tipologia di immobile variano da 550,00 €/m² per le abitazioni economiche a 910,00 €/m² per le abitazioni civili (dati II semestre 2025, fascia "semicentrale", zona "aree ad ovest e a sud del centro storico", si veda allegato).

Considerando la tipologia costruttiva, lo stato di conservazione, e in generale le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento, le servitù, è stata assegnata una valutazione di 700,00 €/m².

Calcolo della superficie commerciale

- Cespite n.1: Per l'appartamento al piano secondo si sono considerate al 100% le superfici lorde coperte dell'edificio, mentre al 30 % i balconi.

$$\text{Sup. commerciale Cespite n.1} = 75,0 \text{ m}^2 \times 1,0 + 5,0 \text{ m}^2 \times 0,3 = 76,5 \text{ m}^2$$

- Cespite n.2: Per il sottotetto, considerato come vano accessorio rustico non abitabile a servizio dell'abitazione e gravato da servitù, sono state considerate le superfici lorde al 40%. Essendo risultato insanabile in virtù delle attuali Norme Tecniche di Attuazione de Piano Regolatore Generale, si è proceduto alla valutazione secondo il valore d'uso, ovvero l'immobile viene valutato come se fosse regolare applicando poi una decurtazione forfettaria del 50%.
In definitiva si otterrà:

$$\text{Sup. commerciale Cespite n.2} = 75,0 \text{ m}^2 \times 0,4 \times 0,5 = 15,0 \text{ m}^2$$

$$\text{Sup. commerciale Lotto A} = 76,5 \text{ m}^2 + 15,0 \text{ m}^2 = 91,50 \text{ m}^2$$

Calcolo di stima

$$\text{Valore Cespite n.1: } 76,50 \text{ m}^2 \times 700,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 53.550,00$$

$$\text{Valore Cespite n.2: } 15,00 \text{ m}^2 \times 700,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 10.050,00$$

$$\text{Valore Lotto A} = \text{Valore Cespite 1} + \text{Valore Cespite 2} = \text{€ } 64.050,00$$

Il valore venale del bene si approssima a € 64.000,00 (diconsi euro sessantaquattromila/00).

A tale valore bisogna sottrarre la spesa necessaria alla regolarizzazione amministrativa del piano primo, catastale del piano secondo, oltre alla spesa di correzione cartografica dello stabile, che ammontano ad un totale di euro 3.000,00

(diconsi euro tremila/00). Da detrarre anche i costi di liberazione del sottotetto da mobili, suppellettili e serbatoi da smaltire, stimati pari a € 1.000,00.

Si avrà dunque un valore al netto delle regolarizzazioni e delle bonifiche pari a:

$$€64.000,00 - € 4.000,00 = €60.000,00$$

Considerando infine un 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, si avrà un valore finale pari a:

$$€ 60.000,00 \times 0,85 = € 51.000,00$$

Si avrà dunque per il lotto pignorato un valore di stima di vendita forzata pari a euro 51.000,00 (cinquantunomila/00).

3. Conclusioni

Sulla base di quanto precedentemente esposto, si può affermare che le unità immobiliari pignorate descritte nell'atto di pignoramento oggetto della presente relazione risultano vendibili in un singolo lotto così definito:

Lotto costituito dall'appartamento al piano primo e dal sottotetto pertinenziale abusivo al piano secondo, sito a Ragusa in via del Mandorlo con accesso dal numero civico 44, di valore stimato di vendita forzata pari a € 51.000,00 (diconsi euro cinquantunomila/00), al netto delle regolarizzazioni urbanistiche e catastali, dello sgombero del sottotetto dai rifiuti e comprensivo dell'abbattimento forfettario del 15% per vizi occulti.

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti posti, in fede rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.



Tribunale di Ragusa

Causa Civile n° 238/2025 R.G.- Sezione Esecuzioni Immobiliari

NILO SPV s.r.l.

c/o Sig. [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

DI PERIZIA ESTIMATIVA

APPENDICE

Visto il verbale di riconsegna dell'immobile del 28/03/2026, l'appartamento oggetto di esecuzione sito a Ragusa al piano primo con accesso al numero civico 44 di via del Mandorlo risulta libero.

Vittoria, 3/4/2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Ivano PINO

