

Studio tecnico

Dott. Ing. LINA AMMATUNA

C.so UMBERTO I, n°8/L

Tel. 0932/948555

97015 - MODICA - (RG)

TRIBUNALE DI RAGUSA.

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N.93/2025

G.E. Dott. ANTONIO PIANOFORTE

Relazione di consulenza tecnica di ufficio.



TRIBUNALE DI RAGUSA.

**OGGETTO: RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELATIVA AL
PROCEDIMENTO ESECUTIVO N.93/2025 ES.**

LOTTO UNICO.

Con ordinanza del 05/06/2025, il G.E. del Tribunale di Ragusa Dott. Antonio Pianoforte, dava incarico alla sottoscritta Ing. Lina Ammatuna, di redigere consulenza tecnica d'ufficio al fine di valutare le unità immobiliari oggetto di esecuzione e meglio specificate nell'atto di pignoramento.

Accettato l'incarico con l'invio telematico del giuramento di rito e dopo aver espletato l'accesso ai luoghi, unitamente al custode giudiziario Dott.ssa Francesca Mazzola, ed aver svolto tutte le necessarie ricerche presso gli uffici competenti, la sottoscritta ha provveduto alla stesura della presente relazione suddividendo i dati raccolti in capitoli per una più chiara esposizione.

1. - Identificazione dei beni pignorati e riferimenti catastali ed urbanistici.

2. - Descrizione degli immobili:

2.1 - Edificio residenziale in Marina di Ragusa.

3. - Consistenza dell'unità immobiliare.

4. - Stima degli immobili:

4.1 - Metodo del valore di mercato.

4.2 - Metodo della capitalizzazione dei redditi.

5. - Elenco formalità e vincoli.

6. - Conclusioni.

1. - Identificazione dei beni pignorati e riferimenti catastali ed urbanistici.

La proprietà immobiliare appartenente al debitore esecutato ed oggetto di pignoramento, come da relativo atto, rep. n.782 del 23/04/2025 trascritto il 26/05/2025 ai nn. 8368/6243, consiste in un alloggio per civile abitazione posto a piano terra e piano primo,



con sovrastante locale di sgombero sottotetto e con adiacente vano garage a piano terra, con circostante spazio a verde di esclusiva pertinenza da tre lati e facente parte dell'edificio denominato "Corpo 6".

L'immobile è ubicato nella via Jose Maria Escrivà n.20 di Marina di Ragusa ed è stato costruito nell'ambito del programma costruttivo approvato con Decreto Dirigenziale del 09/05/2003 n.521 dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente e a seguito della Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Ragusa con Atto del 20/06/2003 in Notaio Nunziata Parrino di Ragusa con cui sono stati costruiti n.80 alloggi con finanziamento agevolato.

L'immobile, in testa all'esecutato per l'intero e attualmente a sua disposizione, è così individuato in Catasto:

EDIFICIO UNIFAMILIARE A PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO:
Dati identificativi: NCEU Sez. A Foglio n.256 p.lla 1166 sub 50
Dati di classamento:
Zona Cens.1, categoria A/7, classe 1, consistenza 7 vani,
superficie catastale: totale mq.165, totale escluse aree scoperte mq.157, rendita € 650,74

GARAGE DI PERTINENZA A PIANO TERRA:
Dati identificativi: NCEU Sez. A Foglio n.256 p.lla 1166 sub 49
Dati di classamento:
Zona Cens.1, categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq
superficie catastale: totale mq.23, rendita € 61,36

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato in virtù dell'Atto di Compravendita del 14/06/2008 Rep.5924 in Notaio Nunziata Parrino di Ragusa da potere della [REDACTED] di Ragusa per averlo questa edificato con Concessione Edilizia n.58/2004 del 19/03/2004 e successiva Variante del 14/11/2005.

Il terreno lottizzato particella 1166 di mq.24.873 deriva dall'accorpamento delle particelle 963-1002-1006-1007-1008-1159 pervenute alla [REDACTED]:

-la particella 1006 per atto di compravendita del 04/05/2007 rep.4821/3446 in Notaio Parrino da potere della [REDACTED] di Ragusa, a questa pervenuta per atto di compravendita del 19/06/2003 rep.1122 in Notaio Parrino da potere di [REDACTED]

-le particelle 963-1002-1007-1008-1159 per atto di compravendita del 19/06/2003 rep.1122 in Notaio Parrino da potere di [REDACTED]

2.- Descrizione dell'immobile.

L'immobile di che trattasi è costituito da un alloggio facente parte di un edificio denominato "Corpo 6" costruito nell'ambito di un programma costruttivo per la realizzazione di edilizia economica e popolare, ubicato nella Via Jose Maria Escrivà, con accesso dal civico 20, in c.da Gaddimeli di Marina di Ragusa, frazione balneare del Comune di Ragusa.

Si sviluppa su due livelli fuori terra, oltre un sottotetto adibito a locale di sgombero; vi si accede da una strada privata, interna al comparto edificato, che si diparte dalla Via pubblica ed ha accesso pedonale e carrabile di esclusiva pertinenza.

L'alloggio fa parte di un unico edificio con più unità immobiliari con accesso indipendente e verde privato di esclusiva proprietà.

L'alloggio si sviluppa su una superficie lorda di mq.122 circa oltre due verande di mq.8,00 circa e al sottotetto di mq.35 circa, si presenta in ottimo stato di manutenzione, totalmente rifinito ad esclusione del sottotetto non abitabile; a piano terra è ubicata la zona giorno con un ampio soggiorno, cucina e lavanderia, mentre a primo piano si sviluppano tre camere da letto e il bagno; ha finiture di buona qualità con infissi in alluminio con vetrocamera e persiana esterna, pavimentazione ceramica ed è servito da un impianto di riscaldamento con caldaia a gas e terminali in alluminio oltre a un impianto di climatizzazione con split nel soggiorno e nelle camere da letto.

Adiacente all'unità abitativa è situato il vano garage di mq.18,00 con accesso dal varco carrabile aperto sulla strada privata condominiale.

Di esclusiva proprietà dell'immobile è anche un'ampia zona a verde e in parte pavimentata per una superficie di circa mq.480

3. – Consistenza dell'unità immobiliare.

Nella tabella seguente sono riportate la superficie utile netta interna, l'esposizione e le condizioni di manutenzione relative ai singoli vani.

PIANO	VANO	SUP.CE UTILE NETTA (mq)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI MANUTENZIONE
TERRA	INGRESSO/SOGGIORNO	26,00	OVEST	BUONE
	CUCINA	11,75	EST	BUONE
	LAVANDERIA	6,10	EST	BUONE
	TOTALE	43,85		

PIANO	VANO	SUP.CE UTILE NETTA (mq)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI MANUTENZIONE
PRIMO	CAMERA	17,75	OVEST	BUONE
	CAMERA	9,00	EST	BUONE
	CAMERA	12,00	OVEST	BUONE
	BAGNO	5,75	EST	BUONE
	DISIMPEGNO	6,15	VANO INTERNO	BUONE
	TOTALE	50,65		

4. - Stima degli immobili.

Per la stima dei beni sopra descritti si farà ricorso al metodo del valore di mercato, operando sia la stima sintetica per confronto che quella analitica della capitalizzazione dei redditi.

Il valore di mercato, in particolare, esprime il rapporto tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato; il metodo quindi consiste nel determinare il più probabile prezzo che si presume si possa realizzare scambiando quel bene in una libera contrattazione.

4.1 - Metodo del valore di mercato. (Stima sintetica per confronto).

Il metodo consiste nel confrontare il bene oggetto di stima con altri aventi le stesse caratteristiche e di cui si conosce il prezzo di compravendita.

Dopo un'accurata indagine di mercato e considerando l'immobile nel suo stato di conservazione e con riferimento anche ai dati forniti dall'osservatorio immobiliare, Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, si è giunti alla conclusione che il prezzo a mq. di superficie commerciale, applicabile al bene oggetto della presente consulenza, è di:

€ 1.800,00/mq per la residenza

e € 500,00/mq per il garage

Superficie commerciale: mq. $43,85 + 50,65 + 8,00/4 + 35,00/4 + 480/10 =$ mq. 153,25

e in c. t. mq. 153,00

da cui: € 1.800,00 x mq. 153,00 = € 275.400,00

Superficie garage mq. 18,00

da cui: € 500,00 x mq. 18,00 = € 9.000,00

Da quanto sopra si ottiene il valore complessivo dell'immobile oggetto della presente stima, da vendersi in un unico lotto, che è di: € 284.400,00

4.2 - Metodo della capitalizzazione dei redditi.

Questo secondo metodo consiste nel ricavare il valore dell'immobile dividendo il reddito netto, ritraibile dal bene, per il saggio di capitalizzazione che va scelto in rapporto alla destinazione d'uso dell'immobile e alle relative indicazioni del mercato.

Il procedimento di stima consiste appunto nella capitalizzazione dei redditi netti, ordinari, ritraibili dall'immobile stesso sull'ipotesi dell'equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità.

Per procedere quindi alla stima occorre conoscere alcuni fattori:

1 - Il reddito ritraibile dall'immobile cioè il canone di locazione riferendoci, nel caso specifico, allo stato dell'immobile con la necessità di manutenzione, canone che, dopo

opportune ricerche che hanno permesso di conoscere il canone medio richiesto per locali simili, si assume in ragione di:

1 - € 600,00 mensili

e quindi un **reddito lordo annuo di: € 7.200,00**

2 - **Le spese di gestione**, imputabili al proprietario e che devono essere detratte dal reddito lordo per determinare il reddito netto, sono state calcolate in ragione di:

1 - spese di manutenzione: 5%

2 - sfiti ed insolvibilità: 5%

3 - tasse: 15%

totale 25%

La detrazione che subisce il reddito lordo è quindi:

1 - € 7.200,00 x 25% = € 1.800,00

Da che il reddito netto, da considerare per il calcolo del valore dell'immobile, è di:

1 - € 7.200,00 - € 1.800,00 = € 5.400,00

3 - Il saggio di capitalizzazione.

Per la tipologia dell'immobile in oggetto si può assumere il saggio di capitalizzazione pari al 0.20%, da cui il più probabile valore di mercato:

1 - $V = € 5.400,00 / 0.020 =$ **€ 270.000,00**

I valori ottenuti con questo secondo metodo risultano molto vicini a quelli ottenuti con la stima sintetica e si può, pertanto, fissare il valore dell'immobile in **€ 275.000,00**

Trattandosi di stima effettuata per la procedura esecutiva occorre inserire l'abbattimento forfettario del 15% del valore dell'immobile e perciò, il valore da porre a base d'asta per l'immobile in oggetto è di **€ 233.750,00**

5.1 - Elenco formalità

Le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento dei beni in oggetto e che sono anche le uniche gravanti sull'immobile sono:

-Pignoramento Immobiliare n.6243 del 26/05/2025 a favore di [REDACTED]

-Ipoteca Volontaria n.2690 del 05/06/2008 a favore di [REDACTED]

6 - Conclusioni.

Ritenendo di avere adempiuto esaurientemente all'incarico affidatomi, mentre rimango a disposizione per ogni eventuale chiarimento che si renda necessario, rassegno la presente relazione ribadendo che il valore di mercato dell'immobile, ridotto del 15%, oggetto di valutazione è:

1 - Alloggio unifamiliare a piano terra e primo sito in Marina di Ragusa, Via Jose Maria Escrivà n.20, in proprietà per l'intero in catasto al Foglio 256/A particella 1166 sub 50 l'appartamento e sub 49 il garage di pertinenza:

€ 233.750,00

Modica li 24/10/2025

Si allegano:

- visure catastali ed estratto del foglio di mappa;
- planimetria catastale;
- atto di provenienza;
- scheda sintetica.

