

TRIBUNALE DI RAGUSA

G.I. DOTT. ANTONIO PIANOFORTE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CAUSA CIVILE N.467/2025

Ragusa 21/03/2026

Il C.T.U.



SOMMARIO

1. Premessa	2
2. Identificazione dei beni pignorati.....	3
3. Risposte ai compiti conferiti al ctu.....	5
4. Valutazione	10
4.1. Descrizione Analitica e stima immobili	10
5. Ripartizione quote divisione con detrazione spese	21
6. Conclusioni	21
7. Allegati.....	22

1. Premessa

In data 22/09/2025, con Ordinanza del giudice dott. Antonio Pianoforte, lo scrivente Ing. Giuseppe Tranchina, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa, veniva nominato CTU;

In data 26/09/2025 il sottoscritto CTU accettava l'incarico e depositava nel fascicolo telematico l'accettazione dell'incarico e il giuramento ai sensi dell'art. 193 c.p.c;

il 25/10/2025 Il CTU per mezzo del sistema telematico Sister si richiedeva all'Agenzia del Territorio la documentazione catastale;

il 07/11/2025 ha richiesto tramite Pec all'Agenzia del Territorio copia di planimetria chiusa con errore richiesta in data 25.10.2025 con prot. T24830.

nel giorno 14 novembre 2025 si dato inizio alle operazioni peritali con il sopralluogo;

nel giorno 17 novembre è stato effettuato un secondo sopralluogo;

il 19 novembre 2025 si è fatta richiesta di consultazione e copia di documentazione al Sindaco del Comune di Comiso, per gli immobili pignorati;

In data 20 novembre 2025 si è fatta richiesta di proroga per gg 60, autorizzata dal G.E. il 24/11/2025;

In data 26.11.2025, previo appuntamento con l'agenzia delle Entrate per l'ispezione cartacea si è verificata la planimetria in atti non conforme di cui alla richiesta del 07/11/2025 e, si è fatta altresì richiesta verbale di posizionare correttamente la stessa particella (fg. 73 Comune di Comiso 5239 sub 1);

In data 02/12/2025 si è richiesto il certificato storico di famiglia relativo alla sig. natà

In data 10/12/2025 si riceveva tramite pec dal Comune di Comiso il certificato storico di famiglia relativo alla

In data 10/12/2025 si richiedeva tramite pec all'Agenzia delle Entrate se risultava presentata o meno, richiedendone eventuale copia della stessa, la successione dell



In data 15/12/2025 si visionavano e si ritiravano le copie dei progetti relativi agli immobili pignorati presso il Comune di Comiso;

In data 08/01/2026, si riceveva comunicazione dall'Agenzia delle Entrate tramite mail che in riferimento alla richiesta del 10/12/2025, non risultano dichiarazioni di successioni in morte della sig.ra Cannata Nunziata;

In data 20 gennaio 2026 si è fatta un'ulteriore richiesta di proroga per gg 60, autorizzata lo stesso giorno dal G.E.;

Successivamente ai fini della risoluzione delle problematiche urbanistiche riscontrate nell'immobile di via Palestro si sono effettuati ulteriori due accessi presso il Comune di Comiso ai fini di verificare la fattibilità di pratiche di regolarizzazione con i relativi costi.

Dopo di che si è sviluppata una proposta di regolarizzazione che ha portato sulla base dei costi presunti una possibile divisione tra i proprietari e l'esecutato al netto di costi necessari;

Compiti conferiti al ctu nella causa n. 467/2025

Il giudice, dott. Antonio Pianoforte, lette le note depositate ai sensi dell'art. 127-ter c.p.c, in sostituzione dell'udienza del 22/09/2025 ha ritenuto necessario ai fini della decisione la nomina un c.t.u. affinché:

- precisi se i beni pignorati per i quali sia stato introdotto il presente giudizio di divisione siano comodamente divisibili in porzioni corrispondenti alle quote dei comproprietari anche eventualmente provvedendo a determinare i conguagli dovuti;
- il consulente dovrà in particolare accertare se sia possibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesse da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, non richiedenti opere complesse e di notevole costo, e per le quali non vi sia un sensibile deprezzamento del loro valore rispetto al valore dell'intero;
- predisponga in caso positivo un progetto di divisione specificando i costi a carico di ogni singola quota (da detrarre dal valore delle stesse secondo calcolo separato) necessari per la divisione materiale (opere edili, lavori impiantistici, adeguamenti normativi, adeguamenti amministrativi, ecc.) e catastale;

2. Identificazione dei beni pignorati

Da una disamina del fascicolo e attraverso un'analisi dei dati catastali aggiornati gli immobili

pignorati facenti parte della divisione giudiziale sono i seguenti:

Riferimento perizia CTU 115/2013 Cespite n. 1

Ubicazione Immobile: via Palestro 7 Comiso (Rg)

Catastalmente individuato al **Fg. 73 particella 8453 sub 1 C6 consistenza 57 mq**

Gli identificativi catastali precedenti di provenienza sono Fg 73 particella 5948 sub 1 / Fg 73 particella 5048 sub 2 / Fg 73 particella 5950 sub 2/ Fg 73 particella 5950 sub 3

Proprietà

	Piena Proprietà	Proprietà in regime di comunione dei beni	Quote di proprietà
	2/8	3/8	5/8
		3/8	3/8

Riferimento perizia CTU 115/2013 Cespite n. 1

Ubicazione Immobile: via Palestro 5 Comiso (Rg)

Catastalmente individuato al **Fg. 73 particella 8453 sub 2 A3 consistenza 10 vani P.T- 1°- 2°**

Gli identificativi catastali precedenti di provenienza sono Fg 73 particella 5948 sub 1 / Fg 73 particella 5048 sub 2 / Fg 73 particella 5950 sub 2/ Fg 73 particella 5950 sub 3

Proprietà

	Piena Proprietà	Proprietà in regime di comunione dei beni	Quote di proprietà
	2/8	3/8	5/8
		3/8	3/8

Riferimento perizia CTU 115/2013 Cespite n. 2

Ubicazione Immobile: via San Leonardo 201 Comiso (Rg)

Catastalmente individuato al **Fg. 73 particella 5239 sub 1 A6 ab. rurale**

Gli identificativi catastali precedenti di provenienza sono Fg. 73 particella 1345 sub 2



Proprietà

	Piena Proprietà		Quote di proprietà
	1/2		1/2
	1/2		1/2

Riferimento perizia CTU 115/2013 Cespite n. 5

Ubicazione Immobile: C. da Pididi Marini Comiso (Rg)

Catastalmente individuato al **Fg. 9 particella 77 terreno**

Gli identificativi catastali precedenti di provenienza sono Fg 73 particella 1345 sub 2

Proprietà

	Piena Proprietà		Quote di proprietà
	1/3		1/3
	1/3		1/3
	1/3		1/3

3. Risposte ai compiti conferiti al ctu

In riferimento ai compiti conferiti al ctu per i beni per i quali è richiesto il giudizio di divisione sono state effettuate le seguenti attività:

- Disamina della documentazione del fascicolo,
- Verifica catastale ed urbanistica
- Proposta di regolarizzazione dove necessaria
- Stima dei costi di ripristino finalizzati alla divisione;
- Valutazione immobiliare e divisione dei beni con i dovuti conguagli;

CESPITE 1 IMMOBILE UBICATO IN VIA PALESTRO

Per l'immobile ubicato in via Palestro, si è riscontrato che rispetto alla situazione riscontrata alla data della perizia del CTU (115/2013), vi è uno stato di fatto differente, in quanto sono stati effettuati ulteriori lavori e modifiche, anche successivi all'aggiornamento catastale dell'11/04/2018 (vedasi planimetria catastale 5 a), pertanto si deciso di effettuare un rilievo metrico e fotografico (vedasi All. 3 e All.4a e 4b).

Per l'intera palazzina risulta che di fatto è stata effettuata una fusione dei due immobili contigui.

Originariamente l'immobile ubicato sulla parte destra del prospetto principale è stato oggetto del "*Progetto di sopraelevazione della casa sita in via Palestro*" (Concessione edilizia del 28/07/1980 Pratica n. 476/1979 del 20.08.1979) (vedasi allegato 4d), a differenza di quello della parte sinistra che è stato oggetto di un "*Progetto per la demolizione e ricostruzione di un edificio da destinare a civile abitazione*" ubicato in Comiso in via Palestro n. 9 (Concessione edilizia n. 5511/1993 del 02/12/21993) (vedasi allegato 4c).

Per tali immobili per quanto desunto dai documenti progettuali presentati presso gli enti preposti, si desume che le opere sono state realizzate difformemente a tali progetti sia dal punto di vista urbanistico che strutturale. Strutturalmente risulta il rilascio di un'autorizzazione ai sensi della L- 64- 74 n° 8925 del 07.05.1994 del progetto di cui alla concessione edilizia n 5511 del 02.12.1993.

Dall'esame dei progetti assentiti (Allegati 4-c/4-d) e presentati risulta che le superfici dei lotti sono rispettivamente:

progetto 5511-1993 superficie lotto	mq 39,29
progetto 476-1979 superficie lotto	mq 66,30
superficie totale	mq 105,59

Si denota invece che dai rilievi effettuati in fase di sopralluogo, considerato che alcune misure tipo la larghezza del lotto (8,45m) è stata considerata quella di progetto, in quanto non rilevabile in loco e considerato che gli ingombri dei corpi di fabbrica possibilmente sono variati in funzione degli spessori dei muri dei vecchi corpi di fabbrica esistenti, per cui oggi nei rilievi si è riscontrata con una certa approssimazione una superficie del lotto presumibilmente diversa pari a $8,45 \times 13,24 = 111,878$ mq > 105,59 mq (superficie totale lotti assentiti).

La verifica urbanistica che si è effettuata è stata quella di accertare la doppia conformità all'epoca della realizzazione e di adesso.

Parametri / Zona B1 lotto < 120 mq / cubatura 8 mc/mq altezza massima in gronda 11 m - rif. Art. 39 LR 19/1972

Prima verifica fusione immobili realizzati (allegato n.4g)

Sulla base della misura del lotto il volume edificabile consentito è pari a mc 895,024 ed il volume realizzato è pari a mc 988,73 pertanto risulta un'eccedenza di mc 93,71 oltre al non rispetto della



superficie necessaria al parcheggio. Per quanto concerne il rapporto H/L (vedasi allegato n.4h) tale parametro risulta verificato.

Detto ciò al fine di regolarizzare la palazzina si proceduto ad analizzare le necessarie demolizioni e / o modifiche necessarie (vedasi allegati n. 4i e 4l proposta di regolarizzazione e interventi) al fine di dedurre un volume da regolarizzare.

Considerato che la cubatura realizzata è in eccedenza mc 988,73 rispetto a quella realizzabile di mc 895,024, pari a mc 93,71 mc occorre effettuare delle demolizioni al fine di rientrare nei parametri urbanistici e garantire i parcheggi di legge che erano previsti nei progetti approvati.

Volume da regolarizzare mc 891,24

Volume assentito progetto 476-1979 mc 439,03

Volume assentito progetto 5511-1993 mc 296,71

Totale Volume assentito mc 735,74

Differenza cubatura da regolarizzare mc 155,50

Il calcolo della determinazione del costo di costruzione e del contributo per gli oneri di urbanizzazione è stato effettuato ai sensi della Delibera di Giunta CC n. 39 del 12.06.2025

Calcolo oneri di Costruzione per differenza = € 0

Calcolo oneri di Urbanizzazione mc 155,50*€ 5,33 x 2= € 1.684

L'iter progettuale discusso con i tecnici comunali da considerare per la regolarizzazione della palazzina prevede le seguenti fasi:

- 1) Parere di sanabilità: Richiesta per la validazione della proposta di regolarizzazione;
costi diritti di segreteria+ istruttoria € 255
- 2) Rilascio di parere di sanabilità da parte del Comune;
- 3) Presentazione di titolo abitativo ad eseguire i lavori (demolizioni e nuovi interventi) di cui al parere di sanabilità;
costi diritti di segreteria+ istruttoria € 155
marche n.2 da 16 € € 32
- 4) Accertamento dell'esecuzione dei lavori (demolizione) da parte dei Vigili Urbani;
- 5) Presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01;
costi diritti di segreteria+ istruttoria € 155

Contestualmente a tale regolarizzazione occorrerà presentare una pratica di regolarizzazione delle opere strutturali al Genio civile

costi diritti di segreteria + istruttoria € 200

Costo presentazione di pratiche di regolarizzazione presso il Comune e il Genio Civile da parte di un tecnico abilitato € 4.000 + (cassa 4% +IVA 22%) = € 5.075,20

Catastalmente la regolarizzazione consiste in una pratica docfa di demolizione parziale divisione e fusione con le seguenti modifiche:

Divisione del sub 1 in tre parti con costituzione di un nuovo sub per il garage 1 e di un nuovo sub per il garage 2; costituzione di un nuovo sub autonomo abitazione a piano terra proveniente dalla fusione della terza parte restante del sub1 e dalla parte a piano terra del sub 2 senza la scala;

creazione di nuovo sub abitazione autonoma piano 1° e 2° con l'inserimento della scala di accesso a piano terra e le modifiche ai piani primo e secondo.

Presentazione di n. 1 docfa catastale per creare n° 4 nuovi sub

Docfa Oneri € 70,00 x 4 = € 280

Presentazione n° 1 pratica Docfa € 300 + (cassa 4% +IVA 22%) = € 380,64

Costi interventi di regolarizzazione demolizioni e interventi

Fermo restando che per gli interventi di ripristino preventivati e presunti occorre effettuare delle analisi approfondite sui manufatti al fine di accertare se risultano necessari degli interventi strutturali con incrementi di costi non al momento quantificabili; sulla base di tali considerazioni i costi presunti per le demolizioni e nuovi interventi delle regolarizzazioni risultano pari a € 33.258,52

Costo totale Immobile via Palestro € 41.507,36

CESPITE 2 IMMOBILE UBICATO IN VIA SAN LEONARDO

Per l'immobile ubicato in via San Leonardo, si è potuto accedere in fase di sopralluogo ; accertando che in atto sono presenti tracce di lavorazioni incomplete (creazione di soppalco e scala non dichiarate; inoltre è in pessimo stato di abbandono, ed il tetto necessita di un intervento di manutenzione straordinaria (vedasi documentazione fotografica (allegato n°3) per tale immobile visto le condizioni e l'ingombro dei locali si è potuto effettuare un rilievo approssimato (vedasi allegato n° 4m). Per tale cespite realizzato in data antecedente al 67' si è effettuata una ricerca presso il Comune di Comiso con la stessa richiesta relativa al cespite n.1, non trovando per esso nessuna pratica.

Dal punto di vista catastale, l'immobile risulta un'abitazione; dall'esame della planimetria catastale non estratta non conforme si è poi fatta la richiesta verbale all'Agenzia delle Entrate ai fini di



correggere la giusta posizione della particella fg. 73 Comune di Comiso 5239, che risultava nell'estratto di mappa scambiata con la particella fg. 73 Comune di Comiso 5238 (vedasi allegato n. Allegato 5b –Visura storica– estratti di mappa pre e post comunicazione verbale).

Per tale immobile occorrerà ai fini della regolarizzazione catastale provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale con la presentazione di una pratica docfa catastale

Docfa Oneri € 70,00 =	70,00 €
Presentazione n° 1 pratiche Docfa € 300 + (cassa 4% +IVA 22%) =	380,64 €
Sommano in totale	450,64€

CESPITE 5 IMMOBILE UBICATO IN C. DA PIDDI MARINI

Il terreno è individuato in c. da Pididi Marini, nel Comune di Comiso e risulta incolto (Vedasi all.3 documentazioni fotografica). Per tale terreno ai fini della risoluzione dei quesiti disposti si è proceduto a verificare presso l'agenzia delle Entrate, previo controllo del certificato di storico di famiglia della

Pertanto il calcolo della presentazione della successione ammonta a:

Costo minimo successione

Imposta catastale	168 €
Imposta ipotecaria	168 €
Tassa Ipotecaria	120 €
Bollo	85 €
Sommano	541€
Spese presentazione pratica successione 400€+ cassa+ iva	507,52€
Sommano in totale	1048,52€

Dal punto di vista urbanistico a seguito di una verifica riguardante la localizzazione del terreno lo stesso ricade nel Prg vigente del Comune di Comiso in zona E4 ad attività agricola a valenza ambientale destinata agli usi agricoli (vedasi allegato n. 7)

4. Valutazione

Facendo seguito a quanto citato nei precedenti punti viene di seguito elencato il valore degli immobili detratto delle spese ipotizzate per le regolarizzazioni.

4.1. Descrizione Analitica e stima immobili

Riferimento CESPITE 1 ctu 115-2013

Il bene ubicato in via Palestro a seguito delle analisi effettuate risulta regolarizzabile con gli interventi che sono stati stimati e per esso ai fini di rendere più agevole la suddivisibilità si è impostata la regolarizzazione e la valutazione in modo da rendere indipendente il piano terra dal piano 1° e 2°.

L'edificio per come già descritto in parte è stato demolito e ricostruito con struttura in c.a. e in parte è stata realizzata una sopraelevazione su un immobile in muratura preesistente. Nella proposta di regolarizzazione per la palazzina si avrà la copertura preesistente con lastrico solare insistente su parte del piano secondo.

Piano terra Cespite 1a

Il bene è costituito da una piccola unità a piano terra adibita a civile abitazione che rispetto alla CTU 115/13 ha subito delle modifiche interne e quasi tutti gli ambienti sono stati rivestiti con cartongesso; allo stato attuale gli ambienti sono suddivisi con un ingresso soggiorno due ripostigli un bagno, un disimpegno, una camera da letto e un ambiente cucina pranzo (vedasi allegato n. 3 documentazione fotografica); ai fini della valutazione viene considerata la nuova suddivisione ipotizzata di regolarizzazione: (vedasi allegato n. 41 proposta di regolarizzazione) che considera un camera, due ripostigli, un disimpegno, un bagno e due garage. L'abitazione ha dei piccoli dislivelli e le finiture sono mediocri con uno stato di vetustà medio ed usufruiscono di una sufficiente aerazione naturale e illuminazione;

La superficie residenziale dell'unità immobiliare è pari a 37,32 m²

La superficie residenziale è costituita da:

camera, disimpegno, ripostiglio 1 ripostiglio 2 e bagno. La superficie non residenziale è costituita da garage 1 e garage 2.

La superficie non residenziale dell'unità immobiliare è pari a 43,28 m².

Le finiture interne ed esterne sono le seguenti:

- i tamponamenti esterni sono realizzati in muratura e in parte rivestiti con cartongesso
- le tramezzature interne in forati e /o cartongesso.

- pareti interne e soffitti intonacati in parte controsoffittati e tinteggiati;
- pavimenti in ceramica con abbinata zoccolatura;
- portone d'ingresso in alluminio;
- infissi esterni in alluminio preverniciato con persiane;

- facciate esterne intonacate e rifinite;

L'immobile è dotato di impianto idrico, fognario ed elettrico sotto traccia e non ha impianto termico;

Piano primo e secondo Cespite 2a

Il bene è accessibile da via Palestro n 5 tramite una scala che collega il piano terra con i il piano primo e secondo.

Il cespite adibito a civile abitazione è costituito dall'appartamento del primo piano e del piano secondo che rispetto alla CTU 115/13 ha subito delle modifiche sia interne che esterne (chiusura del cavedio sia al piano primo sia al secondo e creazione di una copertura riportata sul lastrico solare; allo stato attuale gli ambienti sono così suddivisi: al primo piano vi è un ingresso, un disimpegno, una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola, un salotto, un bagno e due ambienti ripostiglio. Al piano secondo piano vi è un ingresso un soggiorno, una cucina e un bagno, oltre alla struttura precaria insistente sul terrazzo. (vedasi allegato n. 3 documentazione fotografica); ai fini della valutazione viene considerata la nuova suddivisione ipotizzata di regolarizzazione: (vedasi allegato n. 41 proposta di regolarizzazione) che considera al piano primo l'ingresso, il disimpegno, una camera da letto matrimoniale, due camere da letto singole, un salotto, un bagno e il cavedio, ed al secondo piano un unico locale di sgombero accessibile dal terrazzo tramite il vano scala.

La superficie residenziale dell'unità immobiliare è pari a 79,22 m²

Tutti gli ambienti a piano primo dell'appartamento risultano distribuiti su un unico livello, ad eccezione del locale di sgombero ubicato al secondo piano ed usufruiscono di una buona aerazione naturale e illuminazione diretta.

La superficie residenziale è costituita da:

Soggiorno, letto 1, letto 2, letto 3, disimpegno, ingresso e bagno.

La superficie non residenziale è costituita dal balcone, dal cavedio, dal locale di sgombero, dalla scala e dal terrazzo.

La superficie non residenziale dell'unità immobiliare è pari a 31,54 m².

Le finiture interne ed esterne sono le seguenti:

- i tamponamenti esterni sono realizzati in muratura e in parte rivestiti con cartongesso
- le tramezzature interne in forati e /o cartongesso .
- pareti interne e soffitti intonacati in parte controsoffittati e tinteggiati;
- pavimenti in ceramica con abbinata zoccolatura;
- portone d'ingresso in alluminio;
- infissi esterni in alluminio preverniciato con persiane
- facciate esterne intonacate rifinite

L'immobile è dotato di impianto idrico, fognario ed elettrico sotto traccia e in quota parte l'impianto di climatizzazione.

Calcolo della superficie commerciale lorda degli immobili

Di seguito si calcola la superficie commerciale lorda degli immobili, parametro di riferimento per la successiva stima.

Tale superficie è determinata con il metodo di calcolo indicato dal D.P.R. 138/98 *"Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662"*.

Il metodo di calcolo è valido per tutti gli immobili a destinazione ordinaria, come classificati dal decreto stesso. Nello specifico, si fa riferimento agli immobili del gruppo "R" – *"Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari"*.

Secondo il decreto, la superficie commerciale dell'unità immobiliare in questione è data dalla somma:

- 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- 2) della superficie omogeneizzata di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 30%, fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente, quando dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui al punto precedente, del 15 %, fino a metri quadrati 25, e del 5 % per la quota eccedente qualora non comunicanti;
- 3) della superficie omogeneizzata delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate), computata nella misura del 50%, quando dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui al punto precedente.



4) Della superficie omogeneizzata dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali computata nella misura del 25% dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui al punto precedente.

La superficie dei vani costituenti l'unità immobiliare è da intendersi come superficie lorda, calcolata computando i muri interni e quelli perimetrali per intero (fino ad uno spessore massimo di 50 cm), ed i muri in comunione nella misura del 50% (fino ad uno spessore massimo di 25 cm).

Piano terra Cespite 1a

Le superfici coperte complessive, calcolato tenendo conto dei muri interni fino ad uno spessore massimo di 0,30 m ed esterni e di confine fino ad uno spessore massimo di 0,50 m risulta:

Camera (20,37 mq), Ripostiglio 1 (5,91 mq), Ripostiglio 2 (6,65 mq), Disimpegno (7,27 mq), bagno (8,54 mq), 48,47 mq

Le superfici delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate), computata nella misura del 50%, risulta:

garage 1 (15,49 mq) garage 2 (37,94 mq) 53,43 mq

A questo punto, applicando i coefficienti di omogeneizzazione, è possibile calcolare la superficie commerciale lorda dell'immobile:

$$48,47 + 0,50 \times 53,43 = 75,18 \text{ mq}$$

Arrotondando, la superficie commerciale lorda dell'immobile risulta pari a 75,00. m².

Piano primo e secondo Cespite 2a

Le superfici coperte complessive, calcolato tenendo conto dei muri interni fino ad uno spessore massimo di 0,30 m ed esterni e di confine fino ad uno spessore massimo di 0,50 m risulta:

Soggiorno (23,41 mq), Letto1 (20,23 mq), Letto2 (16,75 mq), Letto 3 (15,57 mq), Disimpegno (7,60 mq), bagno (6,40 mq), ingresso (6,00 mq) 95,96 mq

Le superfici delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate), computata nella misura del 50%, risulta:

Locale di sgombero (39,38 mq) 39,38 mq

Le superfici dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura del 30% fino a 25 m² e al 10% per la quota eccedente i 25 m², risulta: balcone

primo piano (8,10mq) cavedio (4,30 mq) 12,40 mq

Le superfici dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, non comunicanti con i vani principali computata nella misura del 15%, fino a 25 mq, e del 5% per la quota eccedente i 25 mq, risulta:

terrazzo (61,85mq)

61,85 mq

A questo punto, applicando i coefficienti di omogeneizzazione, è possibile calcolare la superficie commerciale lorda dell'immobile:

$$95,96+12,40\times0,30+39,38\times0,50+25\times0,15+36,85\times0,05= 124,96 \text{ mq}$$

Arrotondando, la superficie commerciale lorda dell'immobile risulta pari a 125,00. m².

Stima dei cespiti

Per la valutazione dell'immobile si fa riferimento a due criteri di stima, uno di tipo sintetico ed uno di tipo analitico.

La stima sintetica adottata consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile, prendendo come riferimento immobili ad esso simili sia per superficie, che per caratteristiche intrinseche (esposizione, finiture e stato di conservazione, distribuzione dei locali e sufficienza dei servizi interni, dimensioni dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati, estetica) ed estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade ed al centro urbano, efficienza dei servizi pubblici che servono la zona, ceto sociale prevalente nella zona, condizione socio-politica del momento).

La stima analitica viene effettuata per capitalizzazione dei redditi, ovvero, valutando l'immobile con riferimento al reddito lordo che è in grado di produrre, decurtando tutte le spese a carico del proprietario e tenendo conto del saggio di capitalizzazione ricavato da una indagine diretta di mercato.

Piano terra Cespiti 1a

Stima sintetica

L'indagine di mercato avente per oggetto immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene in questione, è stata condotta avvalendosi della collaborazione di liberi professionisti ed agenzie specializzate operanti nel settore immobiliare.

Si è potuto accertare che il prezzo di mercato di un bene simile a quello in esame varia da un minimo di 330,00 €/mq ad un massimo di 470,00 €/mq. Considerato che le quotazioni riportate dalle banche



dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relative al secondo semestre del 2025 per la zona C1 aree a sud del centro storico per abitazioni di tipo economico

oscillano da un minimo di 330 €/mq ad un massimo di 470 €/mq, si considera per la stima un valore di 450,00 €/mq

Moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale lorda calcolata in precedenza, si ottiene la valutazione sintetica complessiva del bene:

$$450,00 \text{ €/m}^2 \times 75,00 \text{ m}^2 = 33.750,00 \text{ €}$$

Stima analitica

Il criterio di stima analitica utilizzato è stato quello della capitalizzazione dei redditi. Il canone di affitto mensile, per immobili della tipologia di quello in questione varia da 2,20 €/m² a 4,00 €/m².

Partendo dal presupposto che l'unità immobiliare, nelle condizioni in cui si ipotizza si possa trovare ad esprimere un canone di affitto mensile pari a 3,20 €/m², si può ricavare il reddito medio mensile:

$$3,20 \text{ €/m}^2 \times 75,00 \text{ m}^2 = 240,00 \text{ €/mese}$$

Il reddito lordo medio annuo è dunque pari a:

$$240,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 2.880,00 \text{ €}$$

Da questo valore occorre detrarre le spese di gestione (quote di manutenzione, ammortamento, oneri fiscali, quote per sfratti ed inesigibilità) quantificabili

nella misura del 20% del reddito lordo medio annuo:

$$2.880,00 \text{ €} \times 0,80 = 2.304,00 \text{ €}$$

Capitalizzando tale reddito presunto al tasso medio del 5%, si ottiene la

valutazione analitica complessiva del bene:

$$2.304,00 \text{ €} \times 100 \div 5,00 = 46.080,00 \text{ €}$$

Valore stimato

Il valore finale della stima sarà pari alla media dei valori ottenuti utilizzando i due diversi metodi:

$$(33.750,00 \text{ €} + 46.080,00 \text{ €}) \div 2 = 39.915,00 \text{ €}$$

Piano primo e secondo Cespite 2a

Stima sintetica

L'indagine di mercato avente per oggetto immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene in questione, è stata condotta avvalendosi della collaborazione di liberi professionisti ed agenzie specializzate operanti nel settore immobiliare.

Si è potuto accertare che il prezzo di mercato di un bene simile a quello in esame varia da un minimo di 330,00 €/mq ad un massimo di 470,00 €/mq. Considerato che le quotazioni riportate dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relative al secondo semestre del 2025 per la zona C1 aree a sud del centro storico per abitazioni di tipo economico oscillano da un minimo di 330 €/mq ad un massimo di 470 €/mq, si considera per la stima un valore di 450,00 €/mq

Moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale lorda calcolata

in precedenza, si ottiene la valutazione sintetica complessiva del bene:

$$450,00 \text{ €/m}^2 \times 125,00 \text{ m}^2 = 56.250,00 \text{ €}$$

Stima analitica

Il criterio di stima analitica utilizzato è stato quello della capitalizzazione dei redditi. Il canone di affitto mensile, per immobili della tipologia di quello in questione varia da 2,20 €/m² a 4,00 €/m².

Partendo dal presupposto che l'unità immobiliare, nelle condizioni in cui si ipotizza si possa trovare ad esprimere un canone di affitto mensile pari a 3,20 €/m², si può ricavare il reddito medio mensile:

$$3,20 \text{ €/m}^2 \times 125,00 \text{ m}^2 = 400,00 \text{ €/mese}$$

Il reddito lordo medio annuo è dunque pari a:

$$400,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 4.800,00 \text{ €}$$

Da questo valore occorre detrarre le spese di gestione (quote di manutenzione, ammortamento, oneri fiscali, quote per sfratti ed inesigibilità) quantificabili nella misura del 20% del reddito lordo medio annuo:

$$4800,00 \text{ €} \times 0,80 = 3840,00 \text{ €}$$

Capitalizzando tale reddito presunto al tasso medio del 5%, si ottiene la valutazione analitica complessiva del bene:

$$3840,00 \text{ €} \times 100 \div 5,00 = 76.800,00 \text{ €}$$



Valore stimato

Il valore finale della stima sarà pari alla media dei valori ottenuti utilizzando i due diversi metodi:

$$(56.250,00 \text{ €} + 76.800,00 \text{ €}) \div 2 = 66.525,00 \text{ €}$$

Riferimento CESPITE 2 ctu 115-2013

Il bene è ubicato in via san Leonardo 201 a seguito del sopralluogo e per come risulta dalla visura storica dell'immobile, (vedasi allegato n. 5b Visura storica- estratti di mappa pre e post comunicazione verbale) risulta la planimetria ad oggi non conforme presentata alla data del 31.12.1939 prot. 4402; pertanto si evince che l'immobile risale ad un'epoca in cui non erano necessaria la legittimità urbanistica.

Piano terra Cespite 2

Il bene è costituito da un'unità a piano terra, rispetto alla CTU 115/13, si è riusciti ad effettuare un sopralluogo con il quale si è denotato che l'immobile non è rifinito e versa in condizioni scadenti di manutenzione soprattutto del tetto ed in atto si evincono tracce di lavori non autorizzati e non completati. (vedasi allegato n. 3 documentazione fotografica);

La superficie residenziale dell'unità immobiliare è pari a 39,78 m²

La superficie residenziale è costituita da:
unico ambiente a forma di trapezio.

Le finiture interne ed esterne sono le seguenti:

- i tamponamenti esterni sono realizzati in muratura
- infissi esterni in ferro zincato
- facciate esterne in parte intonacate e non rifinite;

L'immobile non è dotato di impianti

Calcolo della superficie commerciale lorda dell'immobile

Di seguito si calcola la superficie commerciale lorda degli immobili, parametro di riferimento per la successiva stima.

Tale superficie è determinata con il metodo di calcolo indicato dal D.P.R. 138/98 "*Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità*

immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662".

Il metodo di calcolo è valido per tutti gli immobili a destinazione ordinaria, come classificati dal decreto stesso. Nello specifico, si fa riferimento agli immobili del gruppo "R" – *"Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari"*.

Secondo il decreto, la superficie commerciale dell'unità immobiliare in questione è data dalla somma:

- 5) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- 6) della superficie omogeneizzata di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 30%, fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente, quando dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui al punto precedente, del 15 %, fino a metri quadrati 25, e del 5 % per la quota eccedente qualora non comunicanti;
- 7) della superficie omogeneizzata delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate), computata nella misura del 50%, quando dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui al punto precedente.
- 8) Della superficie omogeneizzata dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali computata nella misura del 25% dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui al punto precedente.

La superficie dei vani costituenti l'unità immobiliare è da intendersi come superficie lorda, calcolata computando i muri interni e quelli perimetrali per intero (fino ad uno spessore massimo di 50 cm), ed i muri in comunione nella misura del 50% (fino ad uno spessore massimo di 25 cm).

Piano terra Cespite 2

Le superfici coperte complessive, calcolato tenendo conto dei muri interni fino ad uno spessore massimo di 0,30 m ed esterni e di confine fino ad uno spessore massimo di 0,50 m risulta:

Camera (52,65 mq),

Arrotondando, la superficie commerciale lorda dell'immobile risulta pari a 53,00. m².

Stima dei cespiti

Per la valutazione dell'immobile si fa riferimento a due criteri di stima, uno di tipo sintetico ed uno di tipo analitico.



La stima sintetica adottata consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile, prendendo come riferimento immobili ad esso simili sia per superficie, che per caratteristiche intrinseche (esposizione, finiture e stato di conservazione, distribuzione dei locali e sufficienza dei servizi interni, dimensioni dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati, estetica) ed estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade ed al centro urbano, efficienza dei servizi pubblici che servono la zona, ceto sociale prevalente nella zona, condizione socio-politica del momento).

La stima analitica viene effettuata per capitalizzazione dei redditi, ovvero, valutando l'immobile con riferimento al reddito lordo che è in grado di produrre, decurtando tutte le spese a carico del proprietario e tenendo conto del saggio di capitalizzazione ricavato da una indagine diretta di mercato.

Piano terra Cespite 2

Stima sintetica

L'indagine di mercato avente per oggetto immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene in questione, è stata condotta avvalendosi della collaborazione di liberi professionisti ed agenzie specializzate operanti nel settore immobiliare.

Si è potuto accertare che il prezzo di mercato di un bene simile a quello in esame varia da un minimo di 330,00 €/mq ad un massimo di 470,00 €/mq. Considerato che le quotazioni riportate dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relative al secondo semestre del 2025 per la zona C1 aree a sud del centro storico per abitazioni di tipo economico oscillano da un minimo di 330 €/mq ad un massimo di 470 €/mq, si considera per la stima un valore di 330,00 €/mq che viene ridotto del 40% in funzione delle condizioni in cui versa l'immobile risultando un valore a mq pari a 198,00 €/mq

Moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale lorda calcolata in precedenza, si ottiene la valutazione sintetica complessiva del bene:

$$198,00 \text{ €/m}^2 \times 53,00 \text{ m}^2 = 10.494,00 \text{ €}$$

Stima analitica

Il criterio di stima analitica utilizzato è stato quello della capitalizzazione dei redditi. Il canone di affitto mensile, per immobili della tipologia di quello in questione varia da 2,00 €/m² a 3,00 €/m².



Partendo dal presupposto che l'unità immobiliare, nelle condizioni in cui si ipotizza si possa trovare ad esprimere un canone di affitto mensile pari a 2,00 €/m², si può ricavare il reddito medio mensile:

$$2,00 \text{ €/m}^2 \times 53,00 \text{ m}^2 = 106,00 \text{ €/mese}$$

Il reddito lordo medio annuo è dunque pari a:

$$106,00,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 1272,20 \text{ €}$$

Da questo valore occorre detrarre le spese di gestione (quote di manutenzione, ammortamento, oneri fiscali, quote per sfratti ed inesigibilità) quantificabili nella misura del 20% del reddito lordo medio annuo:

$$1272,20 \text{ €} \times 0,80 = 1017,60 \text{ €}$$

Capitalizzando tale reddito presunto al tasso medio del 5%, si ottiene la valutazione analitica complessiva del bene:

$$1017,60 \text{ €} \times 100 \div 5,00 = 20.352 \text{ €}$$

Valore stimato

Il valore finale della stima sarà pari alla media dei valori ottenuti utilizzando i due diversi metodi:

$$(10.494 \text{ €} + 20.352 \text{ €}) \div 2 = 15.423 \text{ €}$$

Stima terreno di c. da Pidida Marini (rif. Cespitate 5 CTU 115-2013)

Si tratta di un terreno agricolo in c. da Pidida Marini nel Comune di Comiso, confina con strada pubblica di facile raggiungibilità da Comiso. L'appezzamento di terreno si estende su una superficie complessiva di mq 2075 e presenta una forma regolare con andamento pianeggiante ed è identificato al catasto dei terreni del Comune di Comiso al fg. 9 particella 77. La coltura catastale della particella risulta seminativo; in sede di sopralluogo allo stato attuale il terreno risulta incolto (vedasi documentazione fotografica allegato n 3).

La valutazione di detta particella viene eseguita in relazione all'estensione del terreno agricolo.

La superficie commerciale complessiva della particella risulta essere:

Superficie commerciale complessiva mq 2075.

Considerato che i riferimenti dei valori agricoli medi della Provincia di Ragusa per il 2° semestre 2015 considera per la zona di Comiso – Vittoria -Acate un Valore Agricolo di 10730,00 (Euro/Ha)



Tenendo presente dei valori medi di compravendita di terreni aventi le stesse caratteristiche ed ubicati nella stessa zona o zone simili, tenendo conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare e che il terreno è pianeggiante e regolare, confina con strada comunale di facile raggiungibilità, , il valore unitario più probabile di mercato per ogni mq di superficie si considera pari a:

€ 2,60/mq (seminativo)

mq 2075,00 x € 2,60/mq. = € 5.395,00

In definitiva, il valore finale di stima del terreno risulta pari a:

in cifra tonda, 5.395,00 € (cinquemilatrecentonovantacinque/00 euro).

5. Ripartizione quote divisione con detrazione spese

Sulla base delle analisi effettuate, in funzione dei costi necessari per regolarizzare i singoli immobili, risulta possibile formare esclusivamente delle porzioni di autonomo e libero godimento esclusivamente per l'immobile Cespite 1 (rif. CTU 115/2013) per il quale la regolarizzazione verrebbe a costituire due nuovi sub indipendenti (piano terra e piano primo e secondo) (Vedasi tabelle 1 e 2 all.8). In particolare la cessione della quota dei 5/8 di nuovo cespite 1 compenserebbe la quota dei 3/8 di proprietà di ista nel nuovo cespite 2a del piano terra a meno dei costi di regolarizzazione previsti per i rispettivi cespiti. Per quanto riguarda i restanti cespiti non è possibile avere delle porzioni autonome di libero godimento e per esse si sono quantificati i costi di regolarizzazione per quota.

6. Conclusioni

L'accertamento che è stato possibile fare nell'ambito dei compiti consentiti al C.T.U., con riferimento ai quesiti posti sono stati:

- Descrizioni delle caratteristiche dell'immobile;
- Analisi della regolarità edilizia dell'immobile;
- Analisi e raffronto tra il progetto e lo stato dei luoghi;
- Risposte ai quesiti posti al CTU dal Giudice;

Un ulteriore approfondimento degli atti si discosta dalle competenze tecniche poste al C.T.U..

Lo scrivente resta a disposizione della S.V.I. per eventuali e/o ulteriori chiarimenti.

Ragusa 21/03/2026

Il C.T.U.

Ing. Giuseppe Tranchina

7. Allegati

1. Allegato n°1

Accettazione incarico

2. Allegato n°2

Verbali di 1° e 2° sopralluogo

3. Allegato n°3

Documentazione fotografica

4. Allegato n° 4

Rilievi progetti e regolarizzazioni

5. Allegato n° 5

Visure storiche planimetrie ed estratti di mappa

6. Allegato n°6

Computo metrico costo rirpistini

7. Allegato n° 7

Estratto Prg vigente comune di Comiso tavola 6e con localizzazione terreno cespite 5

8. Allegato n° 8

Tabelle 1-2 ripartizione quote divisione con relative quote