



TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa

R.G.E. 160/2024



OGGETTO: Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento esecutivo n. 160/2024



Data, 16/04/2025



IL C.T.U.
(Geom. Scifo Giorgio)



Studio Tecnico: Geom. Scifo Giorgio - Sede: Via Mercè N. 44 97015 MODICA(RG) - Tel. 0932/947666 – Cell. 3333935493

C.F.: SCFGRG64S20F258L - P.IVA: 00899600886 - email: geomgiorgioscifo@gmail.com – pec: giorgio.scifo@geopec.it



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEMA RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE
SCHEMA SINTETICA

<p>Esecuzione Immobiliare r.g.e. 160/2024 contro [REDACTED] Giudice Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario: Dott. Cappello Giancarlo Esperto del Procedimento: Geom. Scifo Giorgio</p>	
Diritto	Diritto di Proprietà - Quota 100%
Bene	Appartamento a Piano Terra per civile abitazione comprendente un vano Garage a piano sottostrada.
Ubicazione	Comune di Comiso, Via Piave N.82 (Coord. Geografiche: (Lat. 36,93981, Long. 14,59263))
Titolarità	Titolare del bene nella quota 100/100 tramite Atto di Vendita Rep. N. [REDACTED] del [REDACTED] presso il Notaio Dott.ssa Nunziata Parrino in Ragusa
Provenienza ventennale	La continuità nel ventennio delle trascrizioni non presenta criticità
Dati Catastali	Comune di Comiso, Foglio 24 - P.lla [REDACTED] P.T, Z.C. 1, Cat. A/3, Classe 03, Cons. 5,5 vani, R.C. €. 326,66 - P.lla 1000 [REDACTED] P.S1, Z.C. 1, Cat. C/6, Classe 02, Cons. 17 mq. R.C. €. 31,61
Lotto	
Occupazione	L'immobile risulta attualmente occupato dal debitore e dai suoi familiari pertanto è considerato libero al decreto di trasferimento.
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi	Dal raffronto fra gli elaborati grafici di cui alla C.E. in Sanatoria N. [REDACTED] del [REDACTED] e lo stato dei luoghi l'immobile è conforme ai titoli edilizi esistenti in termine di destinazione d'uso, superficie e volume eccezion fatta per lievi difformità di seguito elencati: - Non è stata inserita la porta di accesso al vano destinato a letto matrimoniale; - Nel Prospetto – Sezione C-C, pur rappresentando in pianta la porta finestra del vano cucinino, manca la rappresentazione grafica della porta finestra; - Sia in pianta che nel prospetto sezione C-C viene rappresentata una finestra che insiste nel vano soggiorno; mentre, dai rilievi effettuati dal sottoscritto risulta realizzata una porta finestra.
Immobile insanabile	
Titolarità Urbanistica	Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente stima è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n. [REDACTED] rilasciata dal Comune di Comiso in data [REDACTED] Successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 della legge 47/85) N. [REDACTED] del [REDACTED]

Studio Tecnico: Geom. Scifo Giorgio - Sede: Via Mercè N. 44 97015 MODICA(RG) - Tel. 0932/947666 – Cell. 3333935493
C.F.: SCFGRG64S20F258L - P.IVA: 00899600886 - email: geomgiorgioscifo@gmail.com – pec: giorgio.scifo@geopec.it

Agibilità/Abitabilità	L'immobile è privo di certificato di abitabilità		
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	Non occorrono spese di bonifica//smaltimento cose mobili		
Divisibilità	Non è divisibile in quanto trattasi di un unico appartamento con garage di pertinenza.		
Valore di Mercato	€. 116.450,00		
Valore di Vendita Forzata	€. 94.800,00		
Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)			
Valore del Canone di Mercato	€. /mese 350,00		
Vendibilità e motivo	Trattasi di un appartamento con vano garage di pertinenza facente parte di un edificio nel centro di Comiso, in ottime condizioni. Vendibile		
Vincoli	Dalle ricerche effettuate in ambito urbanistico e paesaggistico, l'edificio di cui fa parte l'appartamento ed il garage oggetto della presente, ricade in zona B1 del PRG di Comiso e non è interessato dai Vincoli del Piano Paesaggistico di cui alle norme di attuazione così come modificate con D.A. 063/GAB del 12/06/2019.		
Edilizia agevolata	L'immobile non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata		
Oneri	Gli oneri a carico del futuro acquirente riguardano le spese per la regolarizzazione dell'immobile sia dal punto di vista urbanistico che catastale. Non ci sono spese condominiali pregresse o insolute in quanto l'immobile non fa parte di un condominio costituito.		
APE/CDU (già detratti dal valore di stima)	I costi per la redazione del libretto di impianto per l'impianto di riscaldamento e per l'impianto di condizionamento, nonché per la redazione dell'APE (attestato di prestazione energetica) ammontano a complessivi €. 525,00 , compresi iva e oneri previdenziali		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni		
	Ipoteca Volontaria Concessione a garanzia di Mutuo del [REDAZIONE] rep. N. [REDAZIONE]	Verbale di Pignoramento Immobili atto Ufficio Giudiziario Tribunale di Ragusa del [REDAZIONE] rep. N. [REDAZIONE]	Verbale di Pignoramento Immobili atto Ufficio Giudiziario Tribunale di Ragusa del 2 [REDAZIONE] rep. N. [REDAZIONE]
	Trascrizioni		
	Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il [REDAZIONE] al numero generale [REDAZIONE] e al numero particolare 5 [REDAZIONE]	Uffici di Pubblicità di Ragusa in data 2 [REDAZIONE] al numero generale [REDAZIONE] e al numero particolare [REDAZIONE]	Uffici di Pubblicità di Ragusa in data [REDAZIONE] al numero generale [REDAZIONE] e al numero particolare [REDAZIONE]

Studio Tecnico: Geom. Scifo Giorgio - Sede: Via Mercè N. 44 97015 MODICA(RG) - Tel. 0932/947666 – Cell. 3333935493

C.F.: SCFGRG64S20F258L - P.IVA: 00899600886 - email: geomgiorgioscifo@gmail.com – pec: giorgio.scifo@geopec.it

Pag.3

Descrizione		Appartamento per civile abitazione a piano terra, comprendente un vano garage a piano seminterrato, il tutto facente parte di un edificio a più piani sito in Comiso(RG) via Piave N. 82		
Destinazione		Abitazione		
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m2)	Indice	Sup.Commerc. (m2)
Superficie principale	S1	104,36	1	104,36
Superficie terrazzo	ST	48,90	0,30/0,10	9,89
Superficie pertinenze (garage)	SUP	16,77	0,50	8,39
Superficie commerciale (SUP)		mq. 121,41		
Valore di Mercato		€. 116.450,00		
Valore di stima di VENDITA FORZATA		€. 94.800,00		
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)		€. /mese 350,00		



Prospetto Principale



Soggiorno



Cucina



Camera da Letto



Bagno

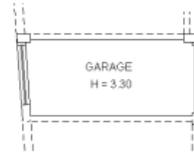
Studio Tecnico: Geom. Scifo Giorgio - Sede: Via Mercè N. 44 97015 MODICA(RG) - Tel. 0932/947666 – Cell. 3333935493

C.F.: SCFGRG64S20F258L - P.IVA: 00899600886 - email: geomgiorgioscifo@gmail.com – pec: giorgio.scifo@geopec.it

Pag.4



Piano Terra



Piano Sottostrada



Vista Google Maps ravvicinata



Vista Google Maps estesa

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO
ESECUTIVO N. 160/2024.**

La suddetta relazione viene suddivisa nei seguenti paragrafi:

1. PREMESSA**2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA****3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO****4. CONCLUSIONI**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1. PREMESSA

Con Ordinanza della S.V. Ill.ma trasmessa al sottoscritto via PEC in data 02/07/2024, il sottoscritto geom. Scifo Giorgio, con studio in Modica, via Mercè N. 44, viene nominato Consulente Tecnico nel Procedimento Esecutivo N.160/2024.

Il mandato conferitomi da parte del Giudice Es. è il seguente:

A) provvedere, in accordo col Custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) all/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del Custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi);

B) Esaminare, confrontandosi col Custode - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

Studio Tecnico: Geom. Scifo Giorgio - Sede: Via Mercè N. 44 97015 MODICA(RG) - Tel. 0932/947666 – Cell. 3333935493

C.F.: SCFGRG64S20F258L - P.IVA: 00899600886 - email: geomgiorgioscifo@gmail.com – pec: giorgio.scifo@geopec.it

Pag.6

c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;

C) Verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

a. la regolarità edilizia e urbanistica

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile

c. i costi delle eventuali sanatorie

d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

D) Verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

E) Fare accesso, con l'assistenza del Custode, all'immobile pignorato:

- a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;*
- b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;*
- c. per accertare lo stato di conservazione;*
- d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;*
- e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;*
- f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n. 2;*

F) accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;*
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.);*

G) Verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)

H) Verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

- a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);*
- b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).*

*I) Predisporre la **Relazione di Stima** con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con*

numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

a) **identificazione del bene**, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) **sommara descrizione del bene**

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) **stato di possesso del bene**, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al Custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio

fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

- **c bis)** indicare se nell'immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso, ove i costi siano esigui il P.E. specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi. Nel caso in cui i costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi, a titolo esemplificativo, allo smaltimento dell'amianto o di inerti o scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell'immobile al netto dei costi di smaltimento 2. In entrambe le ipotesi, l'aggiudicatario non potrà dolersi dell'omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell'immobile;

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

d bis) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta l n. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.,) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da

ultimo modificata dal Decreto Legge - 23/10/2018, n.119); il PE determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

e) *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.*

f) **informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica** del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche*

- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità*

- *potenzialità edificatorie del bene*

- *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)*

g) **attestazione di prestazione energetica** / certificato di destinazione urbanistica;

l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima;

h) **analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:**

- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non*

eliminati dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi
- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate
- 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;

i) **indicazione del valore finale del bene**, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

l) **motivato parere**, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver preso contatto con il Custode nominato, dott. Giancarlo Cappello, previa comunicazioni telefoniche e via email/pec, ci si è accordati per effettuare il primo sopralluogo, fissando l'incontro direttamente presso l'immobile da periziare ubicato a Comiso (RG), via Piave N. 82, per il giorno 23 del mese di ottobre dell'anno 2024 alle ore 9,30.

Giorno e ora del sopralluogo è stato comunicato alle parti dal Custode dott. Giancarlo Cappello tramite pec.

Durante il sopralluogo del 23/10/2024, effettuato contestualmente con il Custode, abbiamo avuto la presenza della sig.ra [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE

Alla presenza continua dei suddetti, ho potuto procedere al rilievo piano-volumetrico e fotografico dell'immobile (**Vedi Documentazione Fotografica Allegato 1**) annotando su fogli a parte misurazioni, appunti e osservazioni ed acquisendo più informazioni possibili, utili per la redazione della perizia.

ASTE GIUDIZIARIE

In detta sede ho richiesto e trascritto nel verbale di sopralluogo (**Allegato 2**) la seguente documentazione:

ASTE GIUDIZIARIE

“titolo di proprietà, riferimenti concessione edilizia, attestato di prestazione energetica, libretto degli impianti e certificato di abitabilità”.

La parte creditrice si è resa disponibile per fornirmi tale documentazione.

ASTE GIUDIZIARIE

Successivamente ho preso contatto con il Custode per avere la documentazione richiesta.

Il Custode dott. Giancarlo Cappello più volte ha sollecitato la parte creditrice di inviare detta documentazione, non ottenendo quanto richiesto.

ASTE GIUDIZIARIE

Non potendo disporre della documentazione richiesta, ho ritenuto necessario effettuare una ricerca all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa, al fine di reperire, tramite visura (**Allegato 3**), gli estremi del Notaio che ha stipulato l'atto di compravendita (**Allegato 4**) con il quale è stato acquistato l'immobile oggetto di accertamento.

ASTE GIUDIZIARIE

Ho consultato quindi il Notaio ed ho richiesto una copia autenticata dell'atto di compravendita.

ASTE GIUDIZIARIE

Dall'atto di provenienza dell'immobile ho potuto acquisire tutti i dati per effettuare le opportune indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Comiso e presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, procedendo con la richiesta di accesso agli atti amministrativi.

ASTE GIUDIZIARIE

Ho ritenuto necessario effettuare anche un'ulteriore ricerca all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa per richiedere planimetria catastale (**Allegato 5**), controllare l'effettiva situazione dei beni indicati e per effettuare una ispezione telematica sui beni per verificare formalità, vincoli, iscrizioni, pignoramenti, etc.

ASTE GIUDIZIARIE

Confrontandomi con il Custode, a seguito delle ispezioni telematiche effettuate, abbiamo verificato la completezza dei documenti in atti. Il Custode inoltre mi ha fornito la certificazione notarile sostitutiva

(Allegato 6) del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1988, in esecuzione al bollo in quanto atto “necessario e funzionale” ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002) redatto e sottoscritto a norma di legge dalla dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, iscritta al collegio notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese.

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Dopo aver svolto tutti i passaggi contenuti ai punti A), B), C), D), E), F), G) ed H) contenuti nel mandato conferitomi dal Giudice Esecutore, passo al punto **D)** predisponendo la seguente **RELAZIONE DI STIMA**

suddivisa per sottoparagrafi:

3.1.a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene oggetto della presente risulta essere la piena proprietà delle unità immobiliari facenti parte dell'edificio sito in Comiso ad angolo con il Viale Mediterraneo, costituito da Piano Sottotrada Seminterrato (garage, vano cantina e spazio di manovra) con ingresso solamente dalla via Piave mediante l'ausilio della scivola, Piano Terra con n. 2 appartamenti, Piano Primo con n. 2 appartamenti, Piano Secondo con n. 1 appartamento, con copertura a tetto, e precisamente:

- Appartamento per civile abitazione a piano terra, avente ingresso pedonale autonomo da via Piave, composto da 5 vani ed accessori, con area scoperta di esclusiva pertinenza, confinante con la via Piave, con la scivola di accesso al piano seminterrato, con altro appartamento a piano terra (particella sub 10) di proprietà Mormina Renato da due lati (**Allegato 7**).

L'appartamento è costituito da un soggiorno-pranzo, un cucinino, una lavanderia, una camera da letto matrimoniale con annesso spogliatoio, uno studio, un bagno, un ripostiglio ed un locale sgombero.

La superficie utile abitabile dell'appartamento è di mq. 93,46 mentre la superficie lorda è pari a mq. 104,36.

- Vano garage al piano sottostrada seminterrato, con accesso carraio dalla scivola che si diparte dalla via Piave e precisamente entrando da detta scivola nella corsia di manovra condominiale a sinistra è quello situato di fronte, della superficie utile di mq. 16,77 ed una superficie lorda di mq. 20,00 circa, confinante

con garage di proprietà di proprietà [REDACTED] (particella [REDACTED] sub 4) e con garage di proprietà [REDACTED] (particella [REDACTED] sub 6) , con corsia di manovra e con terrapieno verso il viale Mediterraneo (**Allegato 7**).

Il tutto censito al NCEU di Comiso al foglio 24 mappali:

- [REDACTED] sub 11, via Piave 82,P.T, Zona 1, Cat. A/3, Classe 03, Cons. 5,5 vani, Rendita €. 326,66;
- [REDACTED] sub 5, via Piave 80,P.S1, Zona 1, Cat. C/6, Classe 02, Cons. mq. 17,00, Rendita €. 31,61.

E' compreso nella proprietà la comproprietà proporzionale delle parti ed impianti in comune per legge tra i proprietari di stabili in condominio, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e per destinazione del costruttore ed in particolare del tetto di copertura, della scivola di accesso al piano sottostrada seminterrato e dell'impianto fognante.

Si precisa che gli impianti idrico e termico dell'appartamento sono autonomi e non condominiali, come pure autonomo è l'ingresso da via Piave per accedervi.

3.1.b) DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è costituito da appartamento per civile abitazione a piano terra con accesso autonomo da via Piave e da un vano garage a piano seminterrato con accesso dalla scivola che si diparte dalla via Piave, il tutto facente parte di un edificio su più livelli sito in Comiso (RG) via Piave N. 82.

L'edificio su cui ricade l'immobile oggetto della presente relazione è situato all'interno del centro abitato del Comune di Comiso e si presenta in ottime condizioni manutentive. La struttura portante è realizzata in cemento armato con solai in latero – cemento.

L'appartamento risulta composto da un soggiorno-pranzo, da un cucinino, da una lavanderia, da una camera da letto matrimoniale con annesso spogliatoio, da uno studio, da un bagno, da un ripostiglio e da un locale sgombero per una superficie utile abitabile di mq. 93,46.

Il Vano Garage a piano seminterrato è costituito da un unico vano della superficie utile di mq. 16,77.

L'appartamento inoltre è servito da un'area di pertinenza esterna adibita a terrazzo della superficie di mq. 48,90. Risulta dotato dell'impianto di riscaldamento, condizionamento, elettrico, idrico e fognario.

Detti impianti risultano in ottimo stato di manutenzione e perfettamente funzionanti.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Comiso non si è riscontrata la presenza in atti delle dichiarazioni di conformità dell'impianto di riscaldamento/condizionamento, dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico rilasciati dagli impiantisti.

Detti certificati sono indispensabili per la presentazione della Segnalazione Certificata dell'Abilitabilità (SCA).

Infine gli infissi esterni e le persiane sono stati realizzati in alluminio con vetrocamera.

La superficie commerciale dell'intero immobile è pari a **mq. 121,41** e di seguito si riporta tabella con il calcolo delle superfici (indicazioni OMI e DPR 138/98):

TABELLA (indicazioni OMI e DPR 138/98):

	Superficie (mq)	Coefficiente Omogeneizzazione	Sup. Commerciale (mq)
Piano terra			
Sogg. - Pranzo	32,15		
Cucinino	7,78		
Lavanderia	2,56		
Studio	7,67		
Ripostiglio	2,96		
Disimpegno	3,83		
Letto m.	14,52		
Spogliatoio	5,68		
Sgombero	8,13		
Bagno	8,18		
	93,46	1	93,46
Muri			
Muri perimetrali	8,44	1	8,44
Muri perimetrali in comunione	2,46	0,50	1,23
	10,90		9,67
Terrazzo			
Terrazzo fino a 25 mq	25,00	0,30	7,50
Terrazzo in eccedenza	23,90	0,10	2,39
	48,90		9,89
Box auto	16,77	0,50	8,39
	TOT =170,03		TOT = 121,41

L'altezza interna degli ambienti è di ml. 3,00, l'illuminazione e l'areazione degli ambienti è assicurata dalle aperture esterne in rapporto di 1/8 della superficie pavimentata di ogni singolo vano.

3.1.c) POSSESSO DEL BENE

L'immobile è pervenuto alla parte esecutata, [REDACTED] tramite atto pubblico di compravendita del Notaio Parrino Nunziata del 2 [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] (Allegato 4) e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data [REDACTED] al numero di registro generale [REDACTED] e numero di registro particolare [REDACTED]

In detto atto la parte venditrice, all'art. 7 dichiara e garantisce che l'edificio di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato edificato in conformità alla C.E. n. [REDACTED] rilasciata dal Comune di Comiso in data [REDACTED]

Sempre nell'atto di vendita sia la venditrice che l'acquirente convengono e stipulano quanto segue:

La signora [REDACTED] nella qualità vende e trasferisce con tutte le garanzie di legge alla signora [REDACTED] che accetta ed acquista la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte dell'edificio in corso di costruzione sito in Comiso, Via Piave ad angolo con via nuova da denominare s.n., costituito da piano sottostrada (parcheggi e magazzini), piano terra (locale commerciale), primo piano elevato con due appartamenti e secondo piano elevato con un appartamento, con copertura a tetto, e precisamente vende:

- L'appartamento per civile abitazione, a piano terra a destra guardando il prospetto della via Piave, composto di cinque vani ed accessori con area scoperta di esclusiva pertinenza dalla quale l'appartamento ha ingresso autonomo dalla via Piave, attualmente allo stato rustico completo di solai di calpestio e di copertura, tamponamenti esterni e tramezzature interne e impianti tecnologici, confinante con la via Piave, con la scivola di accesso al piano seminterrato, con altro appartamento a piano terra di proprietà della società venditrice da due lati;
- Vano garage nel piano sottostrada, con accesso carraio dalla scivola che si diparte dalla via Piave, e precisamente entrando da detta scivola nella corsia di manovra condominiale, a sinistra, è quello situato di fronte, della superficie di mq. 20 (venti) circa, confinante con garage della ditta venditrice, con corsia di manovra, col sub.4 e con terrapieno verso via nuova da denominare; il tutto censito al N.C.E.U di Comiso al foglio 24, mappali:

- [REDACTED] sub. 11, via Piave sn, piano T, senza dati di classamento perché in corso di costruzione;
- [REDACTED] sub. 5, via Piave sn, piano S1, senza dati di classamento perché in corso di costruzione;

E' evidente che l'immobile a piano terra oggetto della vendita è allo stato rustico (catastalmente categoria F3) e che dalla C.E. n. [REDACTED] rilasciata dal Comune di Comiso, ha destinazione commerciale, mentre nella descrizione viene espressamente citato un appartamento per civile abitazione a Piano Terra composto da 5 vani ed accessori con area scoperta di esclusiva pertinenza allo stato rustico.

Detta anomalia è stata successivamente regolarizzata con Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 della legge 47/85) N. [REDACTED] come meglio descritto di seguito al paragrafo 3.I.f) - REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE .

3.I.d) FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalle ricerche effettuate non sono emersi vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dall'acquirente.

Di seguito le formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente:

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario**, atto Notaio Parrino Nunziata del [REDACTED] repertorio [REDACTED] ed iscritta presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Ragusa in data [REDACTED] al numero generale [REDACTED] e al numero particolare [REDACTED] a favore di Banca Nuova Società per Azioni con sede in Palermo C.F. 00058890815, per capitale di €. 80.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €. 160.000,00, durata 25 anni, a carico di [REDACTED] nata a [REDACTED]

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su:

- riportato in NCEU a Foglio 24 Particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED]
- riportato in NCEU a Foglio 24 Particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED]

- **Verbale di Pignoramento Immobili** atto Ufficio Giudiziario Tribunale di Ragusa del [REDACTED] [REDACTED]; trascritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Ragusa in data [REDACTED] a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti
pari a 1/1 di piena proprietà su:

- riportato in NCEU a Foglio 24 Particella [REDACTED]
- riportato in NCEU a Foglio 24 Particella [REDACTED]
- **Verbale di Pignoramento Immobili** atto Ufficio Giudiziario Tribunale di Ragusa del 21 [REDACTED] trascritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Ragusa in data [REDACTED] al numero generale [REDACTED] al numero particolare [REDACTED] favore di Amco-Asset Management Company S.p.a con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a
1/1 di piena proprietà su:

- riportato in NCEU a Foglio 24 Particella [REDACTED]
- riportato in NCEU a Foglio 24 Particella [REDACTED]

3.1.f) REGOLARITA EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

L'appartamento a piano terra e il vano garage a piano seminterrato, oggetto della presente relazione di stima, fanno parte di un edificio su più livelli realizzato giusta Concessione Edilizia n. [REDACTED] rilasciata dal Comune di Comiso in data [REDACTED]

Successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 della legge 47/85) N. [REDACTED] del [REDACTED] (Allegato 8) per regolarizzare diverse difformità dell'intero edificio rispetto alla Concessione Edilizia N. [REDACTED] e nello specifico è stato regolarizzato il cambio di destinazione d'uso da commerciale ad abitativo con le nuove tramezzature dell'immobile a piano terra, oggetto di relazione.

Dal raffronto fra gli elaborati grafici di cui alla C.E. in Sanatoria N. [REDACTED] del [REDACTED] lo stato dei luoghi l'immobile è conforme ai titoli edilizi esistenti in termine di destinazione d'uso, superficie e volume eccezion fatta per lievi difformità di seguito elencati:

- Non è stata inserita la porta di accesso al vano destinato a letto matrimoniale;
- Nel Prospetto [REDACTED] manca la rappresentazione grafica della porta finestra;

- Sia in pianta che nel prospetto sezione C-C viene rappresentata una finestra che insiste nel vano soggiorno; mentre, dai rilievi effettuati dal sottoscritto risulta realizzata una porta finestra.

Per la regolarizzazione di dette incongruenze/difformità occorre presentare pratica urbanistica e per la precisione Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A) ai sensi dell'art. 37 della Legge 380/2001, in quanto le incongruenze/difformità riscontrate rispetto a quanto assentito costituiscono interventi conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della loro realizzazione sia ad oggi (doppia conformità).

Gli importi necessari alla regolarizzazione sono stimati in €. 3.000,00, compreso sanzioni, diritti di segreteria, spese tecniche comprese IVA e oneri previdenziali.

Anche dal punto di vista catastale si sono riscontrati degli errori nella rappresentazione grafica della planimetria catastale relativi alla particella 1088 Subalterno [REDAZIONE] è precisamente:

- Non è stata inserita la porta di accesso al vano destinato a letto matrimoniale;
- Non è stata inserita la porta/finestra del vano cucina.

Si ritiene pertanto che occorre redigere nuova pratica DOCFA al fine di rappresentare correttamente l'immobile così come realizzato.

Gli importi necessari per la redazione e presentazione della pratica DOCFA sono stimati in €. 600,00 compreso versamenti, spese tecniche comprese IVA e oneri previdenziali.

Si precisa che i suddetti importi verranno detratti dal valore finale del bene.

Inoltre, non avendo avuto riscontro all'interno della pratica urbanistica del Comune di Comiso della conformità strutturale, il sottoscritto, previa richiesta di accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, ha verificato l'esistenza della seguente documentazione:

- Autorizzazione ai sensi dell'art. 18 della Legge 64/74, prot. [REDAZIONE]
- Deposito ai sensi della Legge 1086/71 del [REDAZIONE];
- Relazione a strutture ultimate del [REDAZIONE]
- Collaudo Statico del [REDAZIONE]

[REDACTED] ((Allegato 9).

Da ciò posso asserire che sono stati effettuati tutti i passaggi di Legge per la conformità strutturale dell'immobile oggetto di accertamento.

3.I.g) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per la redazione dell'A.P.E., ai sensi di quanto previsto dal Decreto Legislativo n. 48 del 10.06.2020, che modifica il D.Lgs 192/2005, sarà necessario predisporre il libretto per l'impianto di riscaldamento e di condizionamento con relativo censimento al Catasto Energetico, che dovrà effettuare un impiantista.

Ottenuti i libretti d'impianto un tecnico certificatore iscritto al relativo ordine di appartenenza e registrato nel sistema informatico APE-SICILIA dell'ENEA con il relativo codice assegnato, potrà redigere l'APE ed inoltrarlo all'ENEA SICILIA.

Si ipotizzano, pertanto i seguenti costi comprensivi di IVA e oneri previdenziali:

- Redazione libretto di impianto redatto da impiantista: €. 200,00
- Redazione APE redatto da professionista registrato nel sistema informatico
APE-SICILIA dell'ENEA: €. 325,00

Sommano €. 525,00

Si precisa che il suddetto valore va detratto dal valore di stima dell'immobile

3.I.h) ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Come già ampiamente descritto al paragrafo **3.I.b)-DESCRIZIONE DEL BENE**, la superficie commerciale è stata determinata con i metodi di calcolo indicati dal D.P.R. 138/1998 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie in esecuzione dell'art. 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662 e della Norma UNI 10750:2005 "Agenzie immobiliari – Requisiti del Servizio". Il metodo di calcolo descritto è valido per tutti gli immobili a destinazione ordinaria, come classificati dal DPR 138/98, facendo riferimento agli immobili del gruppo R-Unità immobiliari a destinazione abitativa del tipo privato e locali destinati a funzioni complementari.

La superficie commerciale dell'immobile, pari a **mq. 121,41**, per la tipologia in esame è scaturita dalla somma di:

1. Superficie vani principali e accessori diretti;
2. Superficie dei muri perimetrali compresi quelli in comune;
3. Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento (terrazzi, balconi, patii e giardini) e di quelle di servizio (cantine, posti auto, etc.)

La suddetta omogeneizzazione avviene tramite l'uso di opportuni coefficienti di ragguaglio.

Stima dell'Immobilabile

I criteri di stima adottati per conoscere il valore più probabile del bene sono:

a) Stima in base al valore di mercato sinteticamente:

Si perviene al valore di mercato attraverso una comparazione con fabbricati simili per condizioni intrinseche ed estrinseche e di cui siano noti i recenti prezzi di mercato. Si assume quindi un parametro facilmente misurabile quale il metro quadrato.

b) Stima in base al valore di mercato analiticamente:

Si determina il più probabile prezzo di mercato attraverso la capitalizzazione del Beneficio Fondiario.

Lo schema della stima analitica è il seguente:

- Determinazione del Beneficio Fondiario da capitalizzare;
- Scelta del saggio e determinazione della formula di capitalizzazione;

Il Beneficio Fondiario si ricava sottraendo dal reddito lordo annuo dell'immobile la somma di tutte le spese spettanti al proprietario.

Quindi facendo la media tra i valori ottenuti con i due criteri di stima si ha il valore dell'immobile in oggetto.

a) Stima sintetica:

Da una indagine conoscitiva inerenti a immobili siti a Comiso , lungo la via Piave e nelle zone limitrofe , aventi caratteristiche simili ai fabbricati in oggetto, attraverso indagini presso operatori ed agenzie operanti nel settore immobiliare e consultando l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

Studio Tecnico: Geom. Scifo Giorgio - Sede: Via Mercè N. 44 97015 MODICA(RG) - Tel. 0932/947666 – Cell. 3333935493

C.F.: SCFGRG64S20F258L - P.IVA: 00899600886 - email: geomgiorgioscifo@gmail.com – pec: giorgio.scifo@geopec.it

Pag.22

(OMI), si è pervenuti ad una valutazione media al metro di **Superficie Commerciale** comprensiva delle aree pertinenziali, che si fa ascendere ad **€. 950,00**.

Pertanto si ha:

mq. 121,41 x €. 950,00. = **€. 115.339,50**

b) Stima analitica:

La stima dell'immobile viene effettuata in base al valore di capitalizzazione:

CONTEGGI VARI

Canone equo ordinario mensile di €. 350,00 pari ad un canone annuo di:

€. 350,00*12 =

€ 4.200,00

Spese:

- Manutenzione, perpetuità ed assicurazioni pari al 7% di €4.200,00 =

€ 294,00

- Quota sfitto, insolubilità e ritardo esazioni canone pari al 6% di €. 4.200,00 =

€ 252,00

- Imposte, sovrimposte e tasse varie:

€ 600,00

- Amministrazioni e varie pari al 2% di €. 4.200,00

€ 84,00

Sommano

€ 1.230,00

- Interessi 5% su dette spese considerate mediamente anticipate per 6 mesi:

€. 1.230,00*6/12*0,05 =

€ 30,75

Totale Spese

€ 1.260,75

REDDITO LORDO:

€ 4.200,00

SPESE:

-€ 1.260,75

BENEFICIO FONDARIO

€ 2.939,25

Il saggio medio di capitalizzazione, rilevate le influenze ascendenti e discendenti che agiscono

su di esso è R = 2,5 %

Pertanto capitalizzando il Bf si ha:

Studio Tecnico: Geom. Scifo Giorgio - Sede: Via Mercè N. 44 97015 MODICA(RG) - Tel. 0932/947666 – Cell. 3333935493

C.F.: SCFGRG64S20F258L - P.IVA: 00899600886 - email: geomgiorgioscifo@gmail.com – pec: giorgio.scifo@geopec.it

Pag.23

€ 2.939,25/0,025 =

€ 117.570,00

Facendo la media tra i valori ottenuti con i due criteri di stima si ha:

$V_0 = (V_1 + V_2) / 2 = € (115.339,50 + 117.570,00) / 2 = \dots\dots\dots € 116.454,75$

ed in c.t. € 116.450,00

3.I.i) VALORE FINALE DEL BENE

Il valore finale del bene al netto delle dovute decurtazioni e correzioni quali l'abbattimento forfettario del 15% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti e/o oneri non considerati nella presente, viene di seguito così calcolato:

a) Valore dell'immobile	€ 116.450,00
b) Riduzione per assenza di garanzia (-15% di a)	- € 17.467,50
c) Redazione di S.C.I.A. art. 37	- € 3.000,00
d) Redazione di pratica DOCFA	- € 600,00
e) Redazione APE e Libretto di Impianto	- € 525,00
Valore Finale	€ 94.857,50

Valore Stimato Arrotondato € 94.800,00 (novantaquattromilaottocento)

4. CONCLUSIONI

Con la presente il sottoscritto ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitomi, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatomi e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o approfondimento.

Colgo l'occasione per porgere distinti saluti.

Data, 16/04/2025

IL C.T.U.
(Geom. Scifo Giorgio)