

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 22 /2025 RG EI

Giudice Dott. Carlo Di Cataldo

Arch. *****

Via *** n. ***

97015 Modica (RG)

Tel *** cell *******

Mail: *****

Pec: *****



TRIBUNALE DI RAGUSA

- ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 22 / 2025 R.G. E.I.
- GIUDICE Dott. Carlo Di Cataldo
- CUSTODE GIUDIZIARIO Avv. *****
- C.T.U. Arch. ***** , nominato con provvedimento del 09-03-2025
accettazione nomina del 18-03-2025.

Proc. Esecutiva immobiliare n. 22 / 2022 R.G. E.I. promossa da *****
società unipersonale con sede legale in ***** (**), Via ***** n. **, in persona
della procuratrice ***** con sede legale in ***** (**), Via ***** n. *,
creditore procedente, contro i Sig.ri ***** nato a ***** (**) il *****
c.f.- ***** e la Sig. ***** nata a ***** (**) il ***** c.f.-
***** , entrambi residenti a ***** , ***** n. **** (*****).

DIRITTO: il Sig.ri ***** nato a ***** (**) il ***** e la Sig.
***** nata a ***** (**) il ***** , sono eredi pro quota dei sig.ri
***** (c.f.- *****) e ***** (c.f.- *****),
giusta trascrizione di accettazione tacita dell'eredità di ***** del ***** ai
nn. ***** e giusta trascrizione tacita dell'eredità di ***** del *****
ai nn. ***** Beni ancora in catasto intestati per 1/2 ciascuno a ***** e
***** .
Per cui i sig.ri ***** e ***** sono tacitamente proprietari
dell'intero.

DESCRIZIONE DEI BENI:

I beni pignorati sono ubicati in comune di Comiso in Via Verona, al civico n. 13 l'abitazione
e al civico n. 11 il garage.

- L'abitazione è composta da un fabbricato unifamiliare composto da piano terra, primo e
secondo, prospetta su Via Verona, il resto dei lati confina con fabbricati di altre ditte.

La Via Verona essendo una strada in salita, ai lati dei fabbricati per compensare il dislivello hanno realizzato delle banchine esterne sopraelevate in corrispondenza dei prospetti, in questa si accede da una scaletta con quattro gradini. Nel prospetto a piano terra troviamo il portoncino in alluminio anodizzato e due aperture a balcone con vetrata e serranda in pvc di colore rosso, all'esterno protette da ringhiere in alluminio.

Entrando nel piano terra troviamo un piccolo ingresso-corridoio con in fondo le scale per accedere ai piani superiori, dal dato a sinistra entrando, troviamo un vano adibito a soggiorno, del lato a destra entrando, si accede a una camera, questa illuminata dall'apertura a balcone è una camera di passaggio dove si accede a un'altra camera interna non illuminata, allo stato attuale non accessibile in quanto piena di oggetti dismessi, di fronte, a seguire il prospetto principale trovasi l'accesso al mezzanino ricavato sopra il garage, questi di fatto non accessibile, con l'apertura ostruita da mobili dismessi, per impedire l'accesso in quanto ha il solaio pericolante, sorretto da puntelli nel garage sottostante.

Salendo le scale a piano primo troviamo un disimpegno con la scala per accedere al piano secondo, la porta per la camera da letto matrimoniale e la porta per l'altra camera che prospetta nella Via Verona, da questa camera si accede a una cameretta interna priva di finestre e da quest'ultima al bagno, illuminato con una piccola finestra luce ricavata nel muro a confine. Il piano secondo destinato ad ambiente cucina, con lavanderia, bagno e terrazzo.

- Il garage ubicato al civico n. 11 di Via Verona, è composto da locali bassi tutti a piano terra, accessibile tramite una porta metallica a battente, è composto da ambienti di forma irregolare, interni privi di illuminazione e in parte sotto l'abitazione, ricavati per la differenza di quota fra i due locali in quanto ubicato nella parte bassa di Via Verona, questi sono in pessimo stato di manutenzione, umidi e pieni di oggetti dismessi, oltre che ostruiti dai puntelli che sorreggono il solaio pericolante del mezzanino prima citato.

UBICAZIONE: il cespite pignorato è ubicato in comune di Comiso, l'abitazione in Via Verona n. 13 e il garage in Via Verona n. 11, ha Latitudine 36.943256 e Longitudine 14.602619.

TITOLARITA' tutti i beni pignorati risultano intestati in catasto a:

- ***** nato a ***** il ***** (c.f.- *****) proprietà 1/2.



- ***** nata a ***** il ***** (c.f.- *****) proprietà 1/2.

Ai coniugi sig.ri ***** e ***** per la quota di 1/2 ciascuno, gli sono pervenuti per Atto di Compravendita del ***** Rep. ***** , Racc. ***** Notaio ***** di ***** , registrato al n. ***, trascritto in data ***** ai nn. *****;

Ai debitori esegutati questi beni gli sono pervenuti per:

1) successione legittima in morte della madre ***** nata a ***** il ***** c.f.- ***** e deceduta il ***** , denunciata successione del ***** rep. ***** Ufficio di ***** , trascritto in data ***** ai nn. ***** rettificata con denunciata successione del ***** rep. ***** Ufficio di ***** , trascritto in data ***** ai nn. *****; accettazione tacita di eredità in forza di atto del ***** rep. ***** Notaio ***** , trascritta in data ***** ai nn. *****; a favore di ***** e *****.

2) successione legittima in morte del padre ***** nato a ***** il ***** c.f.- ***** e deceduto il ***** , denunciata successione del ***** rep. ***** Ufficio di ***** , trascritto in data ***** ai nn. *****; accettazione tacita di eredità in forza di atto del ***** rep. ***** Notaio ***** , trascritta in data ***** ai nn. *****; a favore di ***** e *****.

PROVENIENZA VENTENNALE:

Per la verifica della continuità del ventennio ai debitori esegutati questi beni gli sono pervenuti per successione legittima in morte della madre ***** nata a ***** il ***** e deceduta il ***** e per successione legittima in morte del padre ***** nato a ***** il ***** e deceduto il *****.

Ai coniugi sig.ri ***** e ***** gli sono pervenuti per Atto di Compravendita del ***** Rep. ***** , Racc. ***** Notaio ***** di *****.

DATI CATASTALI:

Cestite censito in catasto fabbricati del comune di Comiso Foglio 74:

- particella 4712 sub 1 cat. A/4 cl 3 vani 8,5 Piano T-1-2, Via Verona n. 13 R.€ 368.75 (casa per civile abitazione).
- particella 4714 sub cat. C/6 cl 2 mq 24 Piano T, Via Verona n. 11 R.€ 44.62 (garage).

OCCUPAZIONE:

alla data del sopralluogo 26/04/2025 l'immobile abitativo (f. 74 p. 4712 sub 1) Via Verona n. 13 era in parte occupato da una sola persona, che risultava essere l'affittuaria. L'immobile nella sua interezza risultava abitabile parzialmente, in quanto al piano terra era a disposizione dell'affittuaria l'ingresso-vano scale e il soggiorno, ubicato entrando dal portoncino nel lato a sinistra, invece le camere a destra entrando, erano alcune impraticabili e altre occupate da oggetti dismessi.

Per quanto riguarda il garage (f. 74 p. 4714 sub 1) era a disposizione dei proprietari, ma non utilizzabili, ambienti umidi e pieni di oggetti dismessi, oltre che ostruiti dai puntelli che sorreggono il solaio pericolante.

REGOLARITA URBANISTICA:

I fabbricati oggetto di pignoramento immobiliare sono rappresentati nelle Planimetrie Catastali depositate in data 29/05/2000 n. T51617 l'abitazione e n. T516818 il garage e sono corrispondenti all'attuale stato di fatto dell'immobile.

Si è provveduto ad eseguire una ricerca presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Comiso per visionare eventuali fascicoli edilizi riguardanti gli immobili oggetto di perizia ma non s'è trovato nessun fascicolo, per questo il sottoscritto CTU ha richiesto all'Archivio Notarile di Modica la copia dell'Atto di Compravendita del ***** Rep. *****, Racc. ***** Notaio ***** ***** di *****, registrato al n. *****, trascritto in data ***** ai nn. *****, per verificare quanto i coniugi ***** avevano acquistato. Nell'Atto risulta descritto il fabbricato così come trovasi allo stato attuale, con carico catastale foglio 74 particella 1169-1171 entrambi sub 1 piano T, cat A/4, cl 2, vani 4, particella 1171 sub 2 piano 1-2, cat A/4, cl 2, vani 4. Il garage foglio 74 particella 1167 sub 1 piano T, cat C/6, cl 2 mq 11.

Carico catastale modificato con variazione del 09/09/2015 pratica n. RG0106446 in atti del 09/09/2015 Bonifica Identificativo Catastale n. 48961.1/2015 per l'abitazione particella 4712 sub 1.



Carico catastale modificato con variazione del 09/09/2015 pratica n. RG0106394 in atti del 09/09/2015 Bonifica Identificativo Catastale n. 48933.1/2015 per il garage particella 4714 sub 1.

Pertanto visto la natura dei materiali, la consistenza attuale delle opere, si possono ritenere conformi.

AGIBILITA' E COMPLETEZZA DOCUMENTALE:

Il sottoscritto CTU il 30/10/2025 ha fatto richiesta di visione fascicolo all'Ufficio Tecnico Comunale di Comiso Prot. n. 0041953 e attraverso una accurata ricerca da parte dei funzionari dell'ufficio comunale non s'è potuto trovare nessun fascicolo, sia nei registri cartacei che in quelli digitali, pertanto risultava assente di qualsiasi tipo di Autorizzazione Edilizia che di Agibilità essendo un fabbricato costruito prima del 01/09/1967.

DIVISIBILITA':

I beni oggetto di pignoramento sono di fatto due fabbricati con particelle diverse ma nella realtà sono compenstrate l'una con l'altra; il mezzanino a piano terra inagibile, rappresentato nella particella 4712/1 ricade sopra il garage particella 4714 sub 1, in quest'ultimo una porzione interna ricade sotto il piano terra dell'abitazione particella 4712/1, pertanto visto lo stato dei luoghi, essendo locali a servizio reciproco dell'immobile, anche in vista di una necessaria ristrutturazione, la vendita separata a soggetti diversi ridurrebbe il valore dell'intero cespite pignorato.

STIMA DEL BENE PIGNORATO:

1) il fabbricato per civile abitazione particella 4712 sub 1, Via Verona n. 13 piano terra, primo e secondo, è realizzato in muratura portante, solaio piano in laterocemento nel piano terra, il piano primo è coperto in parte a terrazza praticabile che dai vani abitativi a piano secondo, il piano secondo è coperto con solaio piano in laterocemento, non accessibile dov'è ubicato il serbatoio dell'acqua.

Questo fabbricato si può distinguere in due parti, nel piano terra il lato a destra entrando è in pessimo stato di manutenzione, in parte inaccessibile, il resto del fabbricato, ingresso e lato a sinistra entrando e i piani superiori, prima descritti, sono in discreto stato di manutenzione e attualmente abitati, infissi in alluminio di antica fattura con avvolgibili in pvc, presenta



impiantistica e rifiniture di modesta fattura, anche il vano scala è realizzato con gradini stretti e alzate alte, questo rapporto alzata/pedata sbagliato rende faticoso l'utilizzo dei piani. Per la stima il procedimento più idoneo è quello sintetico comparativo.

Da indagini effettuati nella zona, per compravendite di beni avendo caratteristiche simili si può dire che fabbricati per abitazione in zone similari il parametro di stima più utilizzato è il metro quadro interno calpestabile (escluso i muri) da applicare in base alla reale consistenza del bene da valutare.

Stima locali abitativi f. 74 p. 4712 sub 1:

locali abitati, piano T, 1 e 2=	mq 95 x € 500/mq = € 47.500/00
locali non abitati e inagibili piano T =	mq 35 x € 200/mq = € 7.000/00
terrazzo e balconi, piano 1 e 2=	mq 30 x € 150/mq = € 4.500/00
valore totale del fabbricato per abitazione =	€ 59.000/00

1) il locale garage particella 4714 sub 1, piano terra Via Verona n. 11, dalla superficie catastale interna di mq 24, trattasi di un locale attualmente inagibile, di forma irregolare, ma previa ristrutturazione può diventare un locale a servizio dell'abitazione di grande utilità.

Per la stima il procedimento più idoneo è quello sintetico comparativo.

Da indagini effettuati nella zona, per compravendite di beni avendo caratteristiche simili si può utilizzare come parametro di stima il metro quadro interno calpestabile (escluso i muri) da applicare in base alla reale consistenza del bene da valutare.

Garage= mq 24 x € 200/mq = € 4.800/00

Valore totale dei fabbricati oggetto di stima = € 59.000/00 + 4.800/00 = **€ 63.800/00**

che per conto totale € 64.000/00

Valore commerciale del bene pignorato:

Euro 64.000/00 (sessantaquattromila/00).

Questo valore si abbatte in modo forfettario nella misura del 15% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti non espressamente considerati, per un valore di stima di VENDITA FORZATA =

€ 64.000/00 - 15% = € 54.400/00 (cinquantaquattromilaquattrocento/00)

Quota di possesso dei debitori esecutati uguale all'intero cespite.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- pignoramento del ***** rep. ***** Ufficiale Giudiziario di ***** , trascritto in data ***** ai nn. ***** , a favore di ***** . con sede in ***** (**) c.f. ***** , credito di € ***** oltre interessi e spese.

- ipoteca iscritta in data ***** ai nn. ***** , in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del ***** rep. ***** Not. ***** ***** di ***** , a favore ***** con sede in ***** c.f. ***** , per la complessiva somma di € ***** di cui capitale € ***** tasso interesse ***** durata anni *.

- Allegati:

- zonizzazione
- catastali: mappa, planimetrie catastali e visure.
- fotografie.

Certo di aver espletato al meglio l'incarico affidatomi, io sottoscritto c.t.u. ringrazio per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per eventuali ed ulteriori incombenze.

Modica li, gennaio 2026

Il C. T. U.

Arch. *****

