TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 255/2022

PERIZIA C.T.U.

Consulenza Tecnica di Ufficio nella stima di immobili pignorati

❖ CREDITORI PRECENDENTI:

- **EVOLVE SPV s.r.l.,** società unipersonale, con sede legale in Conegliano (TV), Via V. Alfieri n. 1, C.F. e P.I. 05156080268, rappresentata da INTRUM ITALY s.p.a., con sede legale in Milano, Bastioni di Porta Nuova n. 19, n. iscrizione al Registro delle Imprese presso la Cameri di Commercio di Metropolitana di Milano-Monza-Brianza-Lodi 10311000961 e p.iva 10973410961

❖ DEBITORI:

- [redacted]
- [redacted]

❖ CUSTODE GIUDIZIORIO:

- **Avv. Dipasquale Ragusa Antonio**

❖ GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

- **Dott. Gilberto Orazio Rapisarda**

Il CTU

Dott. Ing. Salvatore Greco

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

Firmato Da: GRECO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c25ebb71b91fde35855ee8ae92293

A seguire si riporta una scheda sintetica riepilogativa.

SCHEDA SINTETICA

Lotto Unico

Es. Imm. n. 255/2022	
Contro:	[redacted]
Giudice Esecuzione:	**Dott. Gilberto Orazio Rapisarda**
Custode giudiziario:	**Avv. Dipasquale Ragusa Antonio**
Esperto del procedimento:	**Dott. Ing. Salvatore Greco**
Diritto	[redacted]
Bene	Unità immobiliare adibita a civile abitazione, piano T-1, cat. A/4
Ubicazione	Via Giusti n. 7 (36.943468, 14.606657)
Proprietà	[redacted]
Provenienza ventennale	**Atto di vendita** del 27/09/1996 Pubblico ufficiale GIACCHINO R. Sede COMISO (RG) Repertorio n. 47998 - COMPRAVENDITA Voltura n. 5657.1/1996 in atti dal 06/03/1997 **Atto di vendita** del 24/02/2004 Pubblico ufficiale GIACCHINO RICCARDO Sede COMISO (RG) Repertorio n. 67826 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2377.1/2004 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 04/03/2004
Dati catastali	Foglio 75 p.lla 3929 sub. 1, zon. cens. 1, cat. A/4, classe 2, vani 3, rendita € 111,55
Lotto	Lotto unico
Occupazione	[redacted]
Irregolarità ed abusi	Ampliamento piano primo e copertura parziale terrazzo con struttura precaria
Titolarità urbanistica e strutturale	Immobile edificato in data antecedente al 1° Settembre 1967
Abitabilità	nessuna
Divisibilità	Non prevista
Valore di Mercato	**€ 23.000,00**
Vendibilità e motivo	Immobile caratterizzato da una sola camera da letto con bagno ed un unico locale cucina-soggiorno-pranzo, vendibile solo a persone non coniugate o coppie senza figli
Vincoli	Nessun vincolo presente
Edilizia agevolata	NO
Oneri	nessuno
APE/CDU	Per la redazione dell'APE bisogna procedere al controllo di efficienza dei due climatizzatori/split installati e rilascio di libretto di impianto per un costo totale presumibile di € 400,00 oltre iva
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	**ISCRIZIONE** del 30/01/2014 - Registro Particolare 132 Registro Generale 1316 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1038/2013 del 09/01/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
	TRASCRIZIONE del 30/03/2015 - Registro Particolare 2550 Registro Generale 3968 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 952/2015 del 06/03/2015

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

Firmato Da: GRECO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c25ebb71b91fde3585 5ee8ae92293

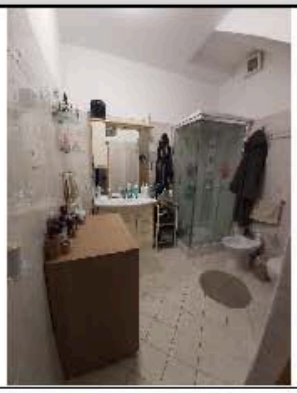
	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
	TRASCRIZIONE del 08/08/2018 - Registro Particolare 8274 Registro Generale 12185 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI RAGUSA Repertorio 99 del 15/12/2017 ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DIVISIONALE
	TRASCRIZIONE del 06/12/2022 - Registro Particolare 14422 Registro Generale 19349 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2800/2022 del 27/10/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

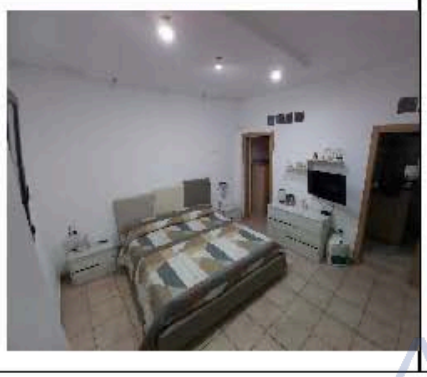
SCHEDA IMMOBILE

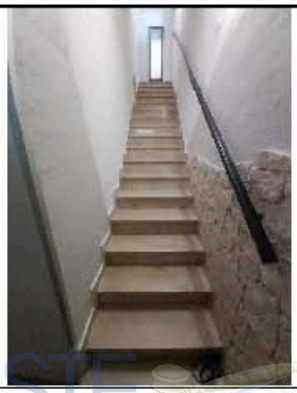
Lotto Unico

Descrizione	Abitazione di tipo civile distribuita su due livelli, pianto T-1, in muratura portante, ubicata nel Comune di Comiso in Via Giusti n. 7, della complessiva superficie calpestabile di mq. 50,69, oltre mq. 6,09 (veranda coperta) e mq, 3,19 terrazzo, censita in Catasto Urbano al foglio 75 p.lla 3929 sub. 1
Destinazione	Abitazione

CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	56,78	1	56,78
Superficie Balconi	SUB	0,00		
Superficie Terrazzo	SUT	3,19	0,25	0,80
Superficie Pertinenze	SUP	0,00		
Superficie commerciale	(SUP)			m² 57,58
Valore di Mercato				**€ 23.000,00**

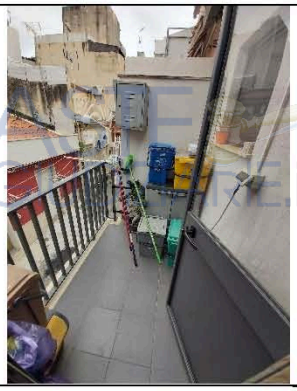


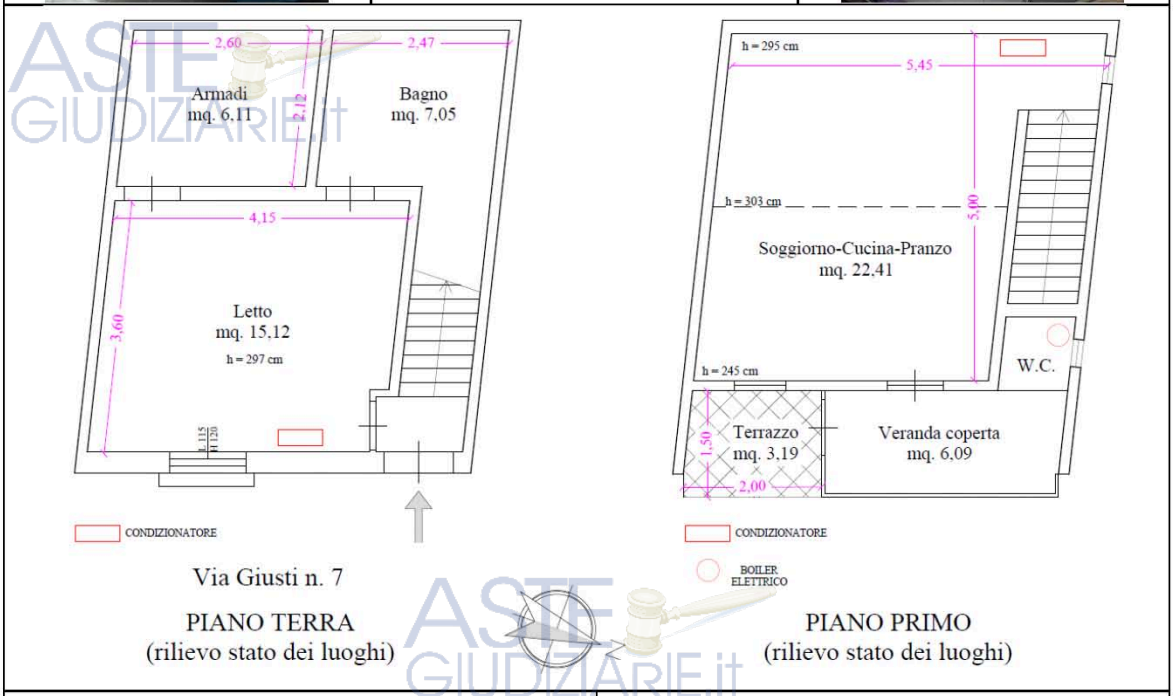




Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GRECO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c25ebb71b91fde35855ee8ae92293





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

Firmato Da: GRECO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c25ebb71b91fde35855ee8ae92293

Sommario

1. Premessa 6
2. Identificazione del bene oggetto di stima 9
3. Proprietà e continuità trascrizioni nel ventennio 10
4. Descrizione dei beni 10
5. Stato di possesso del bene 11
6. Regolarità edilizia e urbanistica 11
7. Descrizione analitica dei beni e valutazione estimativa 12
8. Determinazione del valore commerciale del lotto 14
9. Scheda sintetica riepilogativa 15
10. Scheda immobile riepilogativa 16
11. Elenco allegati 18

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

Firmato Da: GRECO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c25ebb71b91fde35855ee8ae92293

1. Premessa

Il sottoscritto **Dott. Ing. Salvatore Greco**, nato a Vittoria (RG) il 19/03/1987, residente a Vittoria (RG) in Via Aldo Picco n. 2, C.F. GRCSVT87C19M088V, iscritto all'Ordine professionale degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 1302, con provvedimento del 05/02/2023 veniva nominato esperto nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. 255/2022 dal Giudice dell'esecuzione Dott. Gilberto Orazio Rapisarda.

In data 09/02/2022 veniva accettato l'incarico con deposito del giuramento in via telematica.

Si riassumono a seguire i quesiti richiesti:

- 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) sommaria descrizione del bene
     - una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno 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:

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

Firmato Da: GRECO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c25ebb71b91fde3585 5ee8ae92293

- 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

- 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

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

Firmato Da: GRECO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c25ebb71b91fde3585 5ee8ae92293

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 eliminabili 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

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

Firmato Da: GRECO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c25ebb71b91fde35855ee8ae92293

- 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;

j) 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);

k) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno).

Ad espletamento dell'incarico suddetto, il sottoscritto CTU provvedeva immediatamente a mettersi in contatto con il custode giudiziario e congiuntamente ad avvisare, mediante raccomandata, i debitori della data di sopralluogo.

Si è provveduto ad eseguire un primo accesso in data 07/03/2023 alle ore 16:00 senza rinvenire la presenza di persona alcuna. E' stato eseguito un secondo tentativo di accesso in data 14/03/2023 alle ore 16:00 con esito positivo che ha permesso l'accesso all'immobile pignorato in presenza del Sig. Scirè Salvatore e del custode giudiziario Avv. Dipasquale Antonio.

2. Identificazione del bene oggetto di stima

Il bene oggetto di stima (Lotto unico) risulta costituito da una unità immobiliare adibita a civile abitazione, ubicata nel Comune di Comiso (RG) in Via Giusti n. 7, posta al piano T-1, e censita in Catasto Urbano al foglio di mappa 75 p.lla 3929 sub. 1, , zon. cens. 1, cat. A/4, classe 2, vani 3, rendita € 111,55.

Il fabbricato oggetto della presente, ha accesso da Via Giusti al civico 7. Lo stesso prospetto principale prospetta su detta via mentre sugli altri lati confina con edifici di altra ditta.

L'immobile ricade nella zona denominata Z.T.O. "A" del Vigente P.R.G. del Comune di Comiso (art. 44).

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

Firmato Da: GRECO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c25ebb71b91fde35855ee8ae92293

3. Proprietà e continuità trascrizioni nel ventennio

Il bene di cui al precedente paragrafo risulta di proprietà dei sigg.:

[redacted]

entrambi residenti a Comiso (RG) in Via Giusti n. 7 – 97013, e ciascuno proprietario per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni.

Pervennero detti beni ai proprietari mediante il seguente titolo:

a. **Atto di vendita** del 24/02/2004, Not. GIACCHINO RICCARDO in Comiso, Repertorio 67826.

Precedentemente il bene era stato acquistato dai venditori mediante il seguente titolo:

b. **Atto di vendita** del 27/09/1996, Not. GIACCHINO RICCARDO in Comiso, Repertorio 47998.

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal sottoscritto sul bene in oggetto, è risultato che su di esso sussistono le seguenti formalità:

1. **ISCRIZIONE** del 30/01/2014 - Registro Particolare 132 Registro Generale 1316
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1038/2013 del 09/01/2014
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
2. **TRASCRIZIONE** del 30/03/2015 - Registro Particolare 2550 Registro Generale 3968
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 952/2015 del 06/03/2015
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
3. **TRASCRIZIONE** del 08/08/2018 - Registro Particolare 8274 Registro Generale 12185
   Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI RAGUSA Repertorio 99 del 15/12/2017
   ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DIVISIONALE
4. **TRASCRIZIONE** del 06/12/2022 - Registro Particolare 14422 Registro Generale 19349
   Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2800/2022 del 27/10/2022
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. Descrizione dei beni

Il lotto immobiliare in questione (Lotto unico), come già anticipato, è costituito da una unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano terra e primo.

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

Firmato Da: GRECO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c25ebb71b91fde3585 5ee8ae92293

L'unità immobiliare ha ingresso principale dalla Via Giusti n. 7.

L'edificio è in muratura portante con solaio di piano in latero cemento-armato e copertura a tetto. Come si evince dagli atti di vendita, l'immobile risulta edificato in data antecedente al 01/09/1967 e nessun titolo edilizio risulta depositato agli atti del Comune di Comiso.

Al piano terra troviamo una camera da letto con bagno e locale armadi. Si accede al piano primo mediante una scala ad unica rampa. Al primo piano troviamo un unico locale adibito a cucina-soggiorno-pranzo. Esternamente è presente un terrazzo, di cui una parte è stata chiusa mediante struttura precaria ed in cui è stato ricavato un locale bagno lavanderia.

I pavimenti sono in gres, le porte interne in legno laccato mentre gli infissi esterni in alluminio con doppio vetro e veneziana. Sono presenti due condizionatori/split, uno al piano terra ed uno al primo piano. La produzione di ACS è garantita da un boiler elettrico posto all'interno del bagno al primo piano. A tal proposito si fa presente che al momento del sopralluogo non è stato possibile reperire il libretto degli impianti installati e per tale motivo non si è potuto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE). A tal fine occorre effettuare dei controlli di efficienza energetica con successivo rilascio del libretto di impianto. Il costo totale presumibile è di € 400,00 circa oltre iva.

L'appartamento appare nel suo complesso in ottimo stato di conservazione, in quanto recentemente oggetto di lavori di ristrutturazione che hanno riguardato sia l'interno che l'esterno.

5. Stato di possesso del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 14/03/2023, l'unità immobiliare risulta occupata dai [redacted]

6. Regolarità edilizia e urbanistica

Lo stabile oggetto della presente perizia, è stato edificato in data antecedente al 1° Settembre 1967, come si evince dall'atto di acquisto del 2004 e del 1996.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Comiso, non risultano titoli edilizi rilasciati per l'immobile suddetto.

Catastalmente si è potuti risalire alla prima planimetria depositata che riporta data 08/03/1996.

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

Firmato Da: GRECO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c25ebb71b91fde3585 5ee8ae92293

Le caratteristiche costruttive dell'immobile appaiono comunque dimostrare l'epoca di costruzione.

Si fa presente che durante il sopralluogo, il sottoscritto ha riscontrato delle difformità fra la planimetria del 1996 e la più recente depositata in data 2004. Le difformità riguardano il piano primo, dove risulta un lieve ampliamento del piano stesso e relativa diversa distribuzione degli spazi interni. Inoltre, sul terrazzo è stata costruita una struttura precaria che oggi è adibita a lavanderia/bagno.

Considerate le caratteristiche degli abusi commessi, si esclude la possibilità di regolarizzare l'ampliamento volumetrico e di conseguenza anche la struttura precaria andrebbe modificata per consentirne un effettivo utilizzo. Le uniche modifiche che potrebbero essere regolarizzate riguarderebbero la diversa distribuzione degli spazi interni.

Quindi, considerando i costi di demolizione e relativo smaltimento delle opere abusive e le spese tecniche di regolarizzazione delle modifiche interne, compresi gli eventuali oneri comunali, si stima un costo di circa € 7.000. Tali spese verranno sottratte al valore finale ottenuto successivamente.

L'immobile risulta sprovvisto del certificato di abitabilità.

7. Descrizione analitica dei beni e valutazione estimativa

Come già descritto in precedenza il bene oggetto di stima è costituito da una unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta piano T-1.

La superficie complessiva lorda è di circa 65 mq, il tutto come da planimetria allegata alla presente redatta da rilievo in loco.

In particolare risulta composta da:

- Letto mq. 15,12
- Armadi mq. 6,11
- Bagno mq. 7,05
- Soggiorno-Cucina-Pranzo mq. 22,41
- Veranda coperta mq. 6,09
- Terrazzo mq. 3,19

Al fine di arrivare ad una stima quanto più oggettiva possibile del valore di mercato del bene immobile in oggetto, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare due tipi di valutazioni, utilizzando i seguenti metodi di stima:

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

Firmato Da: GRECO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c25ebb71b91fde35855ee8ae92293

A. METODO DI STIMA PER COMPARAZIONE
B. METODO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

METODO DI STIMA PER COMPARAZIONE

Al fine di individuare i valori di mercato di beni simili a quello in esame, il sottoscritto ha provveduto ad eseguire sia indagini di mercato presso Agenzie Immobiliari operanti all'interno del Comune di Comiso nonché confrontati i dati raccolti con i valori di mercato pubblicati presso l'Agenzia delle Entrate – banca dati delle quotazioni immobiliari OMI.

Banca dati OMI – agenzia delle entrate

Dalle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate per abitazioni di tipo economico ricadenti nella zona "C1/Semicentrale/AREE A SUD DEL CENTRO STORICO del Comune di Scicli – semestre 2/2022" si ricava che il valore di mercato va da un minimo di 480,00 €/mq ad un valore massimo di 700,00 €/mq riferito ad uno stato conservativo normale e alla superficie lorda dell'unità immobiliare.

Agenzie Immobiliari

Riferendosi ad ultime trattative di mercato, le agenzie immobiliari operanti nel Comune di Comiso, hanno fornito un valore di compravendita di abitazioni di tipo economico con caratteristiche simili a quello oggetto di perizia compreso tra i 475,00 €/mq e gli 650 €/mq.

Nel ricavare un valore €/mq da applicare ai locali in oggetto, si è tenuto conto dello stato conservativo dell'immobile oltre che della sua posizione geografica.

Il sottoscritto ritiene di poter inserire i locali in oggetto in una fascia medio/alta dei valori prima ricavati, per cui si ritiene congruo assegnare un valore di riferimento di:

$$Vu = 600 \text{ €/mq}$$

Tale valore lo si prende in considerazione per la superficie omogeneizzata calcolata come di seguito:

a)	Superficie principale	56,78 x 100% = 56,78 mq
b)	Superficie terrazzo	3,19 x 25% = 0,80 mq
		superficie totale 57,78 mq

Il valore di mercato dell'unità immobiliare, sarà dunque:

$$V_{m_1} = 600 \text{ €/mq} \times 57{,}78 \text{ mq} = \text{€ } 34.548{,}00$$

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

Firmato Da: GRECO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c25ebb71b91fde3585 5ee8ae92293

METODO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Per stabilire il canone locativo dell'immobile si è effettuata una ricerca di mercato utilizzando le Tabelle riportate dalle riviste specializzate del settore e più precisamente le tabelle fornite dall'Agenzia delle Entrate che danno dei valori del canone di locazione medio tra 1,7 €/mq. x mese e 2,5 €/mq. x mese.

Per le stesse considerazioni fatte con il metodo precedente si assume un valore medio/alto ovvero di 2,30 €/mq. x mese.

Considerando la superficie totale, si ottiene un reddito lordo annuo di:

$$R_L = 57,78 \times € 2,30 \times 12 = € 1.594,73$$

Detraendo le tasse e imposte varie (30% circa del reddito annuo lordo) e le spese di manutenzione (2% circa del reddito lordo annuo) si ottiene un reddito netto annuo pari a:

$$R_N = € 1.594,73 \times (1 - 0,32) = € 1.084,42$$

che capitalizzato al saggio del 3,00% dà un valore dell'immobile pari a:

$$V_{m_2} = € 36.147,21$$

Tra i due metodi si ritiene di poter effettuare una media dei valori ottenuti ottenendo quindi un valore di mercato arrotondato di:

V_m = € 35.350,00 (trentacinquemilatrecentocinquanta/00)

ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL VALORE DI MERCATO

Così come indicato nel conferimento di incarico, si riporta anche il valore di mercato ottenuto applicando un abbattimento forfettario del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal sottoscritto. Per cui il valore di mercato ottenuto, applicando l'abbattimento di cui sopra ed arrotondato per difetto, è:

V_m = € 30.000,00 (trentamila/00)

8. Determinazione del valore commerciale del lotto

Da tutte le considerazioni fatte nei paragrafi precedenti, e tenendo conto dunque sia del valore di mercato del bene in oggetto che delle eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione degli abusi edilizi (stimati dal sottoscritto in € 7.000,00), si ritiene che il valore di mercato da poter attribuire al compendio immobiliare, è il seguente:

V_m = € 23.000,00 (ventitremila/00)

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

Firmato Da: GRECO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c25ebb71b91fde3585 5ee8ae92293

9. Scheda sintetica riepilogativa

SCHEDA SINTETICA

Lotto Unico

Es. Imm. n. 255/2022	
Contro:	[redacted]
Giudice Esecuzione:	**Dott. Gilberto Orazio Rapisarda**
Custode giudiziario:	**Avv. Dipasquale Ragusa Antonio**
Esperto del procedimento:	**Dott. Ing. Salvatore Greco**
Diritto	[redacted]
Bene	Unità immobiliare adibita a civile abitazione, piano T-1, cat. A/4
Ubicazione	Via Giusti n. 7 (36.943468, 14.606657)
Proprietà	[redacted]
Provenienza ventennale	**Atto di vendita** del 27/09/1996 Pubblico ufficiale GIACCHINO R. Sede COMISO (RG) Repertorio n. 47998 - COMPRAVENDITA Voltura n. 5657.1/1996 in atti dal 06/03/1997 **Atto di vendita** del 24/02/2004 Pubblico ufficiale GIACCHINO RICCARDO Sede COMISO (RG) Repertorio n. 67826 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2377.1/2004 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 04/03/2004
Dati catastali	Foglio 75 p.lla 3929 sub. 1, zon. cens. 1, cat. A/4, classe 2, vani 3, rendita € 111,55
Lotto	Lotto unico
Occupazione	[redacted]
Irregolarità ed abusi	Ampliamento piano primo e copertura parziale terrazzo con struttura precaria
Titolarità urbanistica e strutturale	Immobile edificato in data antecedente al 1° Settembre 1967
Abitabilità	nessuna
Divisibilità	Non prevista
Valore di Mercato	**€ 23.000,00**
Vendibilità e motivo	Immobile caratterizzato da una sola camera da letto con bagno ed un unico locale cucina-soggiorno-pranzo, vendibile solo a persone non coniugate o coppie senza figli
Vincoli	Nessun vincolo presente
Edilizia agevolata	NO
Oneri	nessuno
APE/CDU	Per la redazione dell'APE bisogna procedere al controllo di efficienza dei due climatizzatori/split installati e rilascio di libretto di impianto per un costo totale presumibile di € 400,00 oltre iva
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	**ISCRIZIONE** del 30/01/2014 - Registro Particolare 132 Registro Generale 1316 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1038/2013 del 09/01/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

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

Firmato Da: GRECO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c25ebb71b91fde35855ee8ae92293

	TRASCRIZIONE del 30/03/2015 - Registro Particolare 2550 Registro Generale 3968 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 952/2015 del 06/03/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
	TRASCRIZIONE del 08/08/2018 - Registro Particolare 8274 Registro Generale 12185 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI RAGUSA Repertorio 99 del 15/12/2017 ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DIVISIONALE
	TRASCRIZIONE del 06/12/2022 - Registro Particolare 14422 Registro Generale 19349 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2800/2022 del 27/10/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

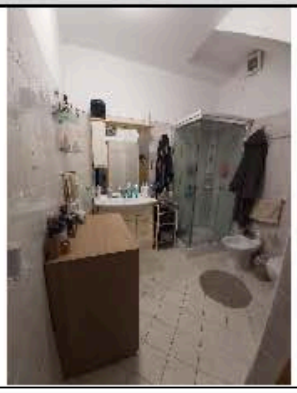
10. Scheda immobile riepilogativa

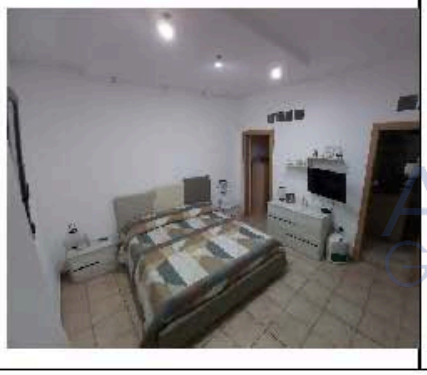
SCHEDA IMMOBILE

Lotto Unico

Descrizione	Abitazione di tipo civile distribuita su due livelli, pianto T-1, in muratura portante, ubicata nel Comune di Comiso in Via Giusti n. 7, della complessiva superficie calpestabile di mq. 50,69, oltre mq. 6,09 (veranda coperta) e mq, 3,19 terrazzo, censita in Catasto Urbano al foglio 75 p.lla 3929 sub. 1

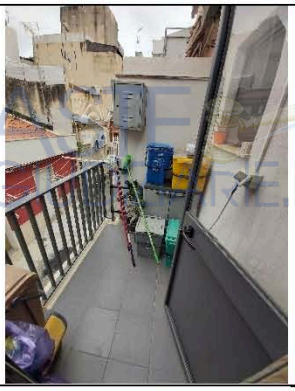
Destinazione		Abitazione		
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	56,78	1	56,78
Superficie Balconi	SUB	0,00		
Superficie Terrazzo	SUT	3,19	0,25	0,80
Superficie Pertinenze	SUP	0,00		
Superficie commerciale	(SUP)			m² 57,58
Valore di Mercato				**€ 23.000,00**

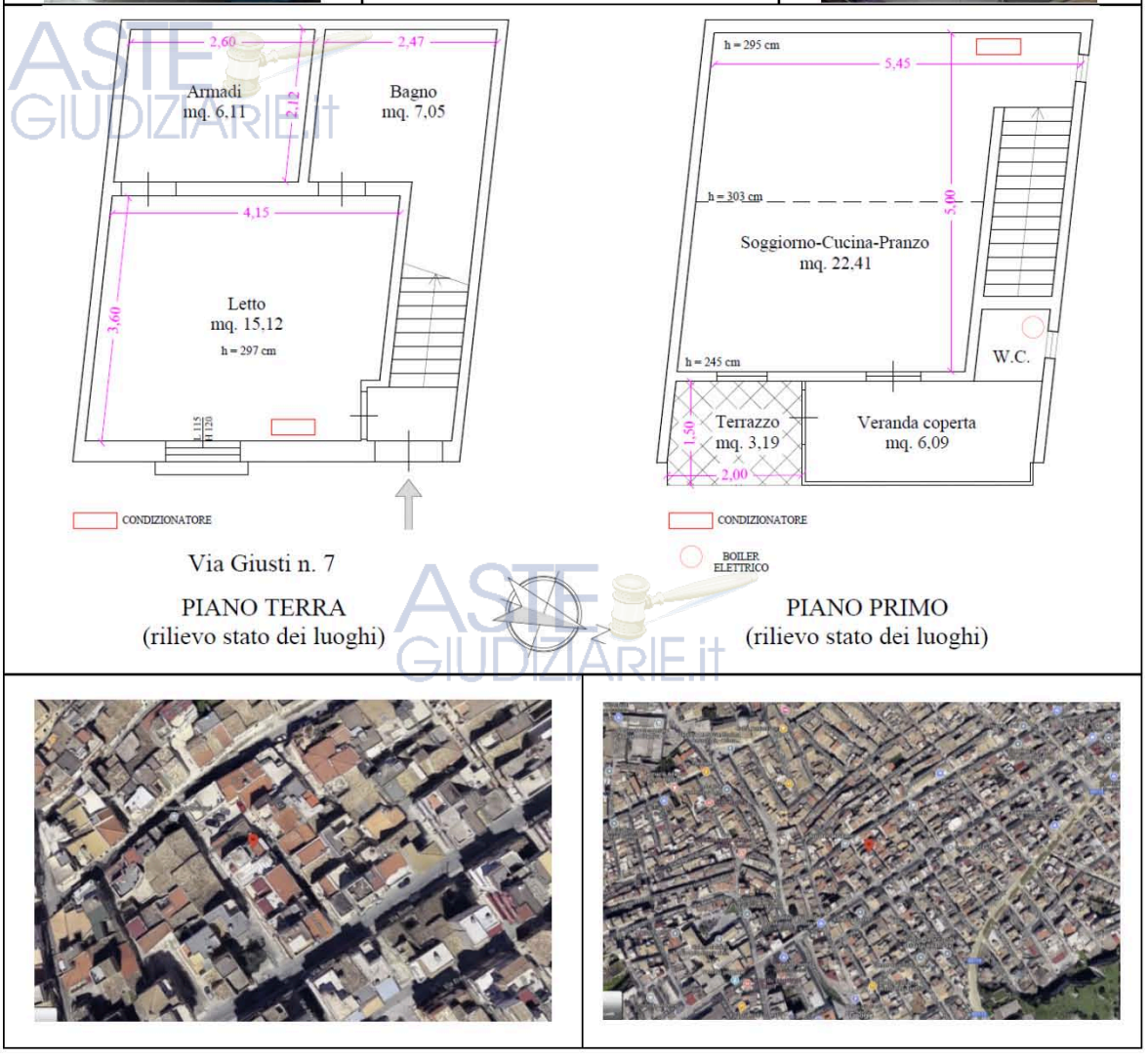




Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GRECO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c25ebb71b91fde3585 5ee8ae92293





Con la presente relazione, costituita da 16 pagine oltre allegati, lo scrivente C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriori chiarimenti.

Vittoria, 06/09/2023

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

Firmato Da: GRECO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c25ebb71b91fde35855ee8ae92293

Il C.T.U.

Dott. Ing. Salvatore Greco

11. Elenco allegati

1. Dossier fotografico
2. Rilievo planimetrico
3. Documentazione catastale
4. Titoli di proprietà e trascrizioni

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

Firmato Da: GRECO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c25ebb71b91fde35855ee8ae92293