



PERIZIA GIURIDICA _ Relazione tecnica di stima



Esecuzione immobiliare n.39/2024

Ill.mo sig. Giudice Dott. Antonio Pianoforte

1) Premessa



Con provvedimento del 26/09/2024 Ella nominava me sottoscritto dott. ing.

Giovanni Luca Nobile iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n.1118, con studio in via Archimede n.382 a Ragusa, consulente tecnico d'ufficio per la procedura esecutiva immobiliare iscritta al n.39/2024 del ruolo generale delle espropriazioni immobiliari, promossa da POP NPLS 2019 S.R.L.(e per essa FIRE S.P.A.) c.f./p.iva 05043330264 con sede in Conegliano (TV) in via Vittorio Alfieri n.1, elettivamente domiciliata a Ragusa in via Giuseppe Fucà n.1/A presso lo studio dell'avv. Antonio Di Paola, c.f. DPLNTN65M24H163F, pec: antonio.dipaola@avvragusa.legalmail.it, fax n.0932 714021, del foro di Ragusa, rappresenta e difesa dallo stesso avv. Alessandro Barbaro del Foro di Messina, congiuntamente e disgiuntamente all'avv. Andrea Aloï del Foro di Messina, contro [REDACTED]



[REDACTED]

dell'immobile oggetto della presente relazione, elettivamente domiciliata a Comiso in via Pace n.21 presso lo studio dell'avvocato Avv. Nunzio Peligra, c.f. PLGNNZ70T05M088P, pec: numzio.peligra@avvragusa.legalmail.it.



Il giorno 01/10/2024 il sottoscritto, tramite il portale Procedure.it, ha inviato la documentazione necessaria per l'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito.

D'accordo con il custode giudiziario nominato, avv. Irene Parrino, in data



23/10/2024 sono iniziate, previo avviso alle parti, le operazioni peritali effettuando un primo accesso presso l'immobile sito a Comiso in c.da Targena snc; durante il sopralluogo si è proceduto ad una ricognizione dei luoghi ed a scattare diverse fotografie; in data 31/10/2024 si è effettuato un ulteriore sopralluogo al fine di procedere al rilievo dell'immobile.

In data 13/02/2025 il sottoscritto si è recato presso l'ufficio tecnico del comune di Comiso per effettuare l'accesso agli atti al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto della presente.

In data 17/02/2025 si è provveduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie relative agli immobili soggetti a pignoramento immobiliare presso il portale web dell'agenzia delle entrate.

2) Quesiti sui beni pignorati

1. **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) e "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.**

L'immobile in esame si trova a Comiso in c.da Targena snc e trattasi di un edificio unifamiliare con accesso indipendente dalla pubblica via; insieme a tale immobile, è stato sottoposto a pignoramento immobiliare anche il terreno di pertinenza; il fabbricato ed il terreno di pertinenza sono censiti in Catasto al foglio di mappa n.41 particelle:

- p.lla 392 sub.2 cat. A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 278,37 €;
- p.lla 414, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 276 mq, reddito



domenicale 1,07 €, reddito agrario 0,64 €.



La p.lla 414 identifica la strada.



donazione a rogito del notaio dott.ssa Rossana Tomasi del 12/01/2023 rep.
n.1426 trascritto in data 13/01/2023 ai nn.582/474.

Dalle ispezioni ipotecarie si evince che è stata sottoposta a pignoramento immobiliare la piena proprietà sia del fabbricato che della pertinenza esterna.

2. Sommatoria descrizione dei beni: 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.

L'immobile in esame si trova in zona agricola, in territorio del comune di Comiso; si tratta di un immobile unifamiliare con accesso indipendente.

Le superficie del fabbricato è di circa 97,00 mq; ci sono due verande coperte, ma aperte da tre lati della superficie, rispettivamente di circa 35,00 mq e circa 16,00 mq; sono stati rilevati anche degli ampliamenti rispetto a quanto depositato in catasto che hanno una superficie di circa 76,00 mq; esaminando le foto aeree di Google Earth, si evince che tali ampliamenti sono stati realizzati fra il 2006 e il 2009; infine sono presenti aree scoperte di pertinenza dell'immobile per una





superficie di 119,00 mq.



La struttura portante è in muratura di blocchi segati di tufo con solaio in latero-cemento.

Si accede all'immobile tramite un cancello pedonale e attraversando la veranda più grande, si entra nel soggiorno, separato dall'ingresso da un muretto basso; di fronte si accede ad un disimpegno che porta: sulla destra alla cucina, da cui si esce nell'altra verandina; di fronte si trova una camera da letto singola; sulla sinistra si trova un bagno, la camera da letto matrimoniale ed un'altra camera da cui si accede ad un locale utilizzato come sgombero.

Da quest'ultimo locale, si accede ad un altro locale di sgombero ed, infine, ad un bagno; dal cortile esterno si accede ad un altro locale utilizzato, anch'esso, come sgombero, in cui è presente un forno a legna.

Riguardo all'abbattimento delle barriere architettoniche, per accedere all'immobile dalla strada pubblica, si può entrare dal cancello carrabile, per poi accedere alla cucina tramite la veranda più piccola; l'unico ostacolo è rappresentato da due gradini superabili tramite l'apposizione di una rampa mobile con un costo di circa 200,00 €.

3. 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 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.

Allo stato attuale l'immobile è abitato dall' [REDACTED]

4. 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 urbanistico 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).

Dagli accertamenti effettuati, non risultano formalità che restano a carico
dell'eventuale futuro acquirente.

5. 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.;

Dall'ispezione ipotecaria richiesta all'Agenzia dell'Entrate, il sottoscritto ha rilevato che sull'immobile gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni effettuate in data antecedente al pignoramento stesso.

1. TRASCRIZIONE del 13/01/2023 - Registro Particolare 474 Registro Generale 582 Pubblico ufficiale TOMASI ROSSANA Repertorio 1426/987 del 12/01/2023 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

2. TRASCRIZIONE del 13/01/2023 - Registro Particolare 475 Registro Generale 583 Pubblico ufficiale TOMASI ROSSANA Repertorio 1426/987 del 12/01/2023 ATTO TRA VIVI - ATTO DI CONFERMA, Formalità di riferimento: Trascrizione n. 2172 del 1989

3. TRASCRIZIONE del 05/02/2024 - Registro Particolare 1405 Registro Generale 2173 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 162 del 23/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

6. 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).

Il sottoscritto ha proceduto ad effettuare l'accesso agli atti presso l'ufficio

tecnico del comune di Comiso; si rileva quanto segue.

Il fabbricato oggetto della presente è stato edificato, come si evince dall'atto di donazione e dalla perizia giurata del geom. Francesco Romano allegato C del suddetto atto, in epoca antecedente al primo Settembre 1967, limitatamente alla parte di fabbricato risultante dalla planimetria catastale depositata; in allegato le tavole grafiche in cui è rappresentato uno schema da cui si evince la parte di fabbricato ante '67 e le parti in ampliamento.

Le parti in ampliamento eseguite, come accennato in precedenza, fra il 2006 ed il 2009, sono state edificate in assenza di titoli abilitativi e non sono regolarizzabili in quanto il lotto di terreno su cui insiste l'immobile non ha potenzialità edificatoria, ossia non risulta esserci volume ancora edificabile; infatti, l'immobile si trova nella zona omogenea E del Piano Regolatore Generale del comune di Comiso, quindi con un indice di edificabilità pari a 0,03 mc/mq.

Il volume dell'immobile ante '67 è pari alla sua superficie coperta moltiplicato per l'altezza media rispetto alle aree circostanti; l'altezza media è pari a:

$$(3,66 \text{ m} + 2,95 \text{ m}) / 2 = 3,30 \text{ m}$$

Il volume dell'immobile ante '67 è pari, quindi, a: 97,00 mq x 3,30 m, ossia 320 mc; l'edificabilità del lotto si calcola come il prodotto della superficie catastale del lotto stesso, moltiplicato per l'indice di edificabilità; la superficie catastale della p.lla 392 è di 349,00 mq, mentre la superficie catastale della p.lla 414 è di 276,00 mq, per un totale di 625,00 mq; la potenzialità edificatoria è quindi pari a:

$$625,00 \text{ mq} \times 0,03 \text{ mc/mq} = 18,75 \text{ mc.}$$

In definitiva, non è possibile regolarizzare gli ampliamenti con un accertamento di conformità, in quanto non esiste volume edificabile residuo.

Il comma 6 dell'art.40 della L.47/85 recita: *"Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge"*; quindi permette la sanatoria di un immobile riaprendo i termini dell'ultima sanatoria edilizia, ossia quella ai sensi della Legge 326/2003, recepita dalla Regione Sicilia con la L.R. 15/2004.

Si devono quindi verificare le seguenti condizioni:

1. Che l'immobile sia stato abusivamente edificato prima dell'entrata in vigore della L. 326/2003;
2. Che l'immobile risponda ai requisiti di sanabilità richiesti dalla L.326/2003;
3. Che l'immobile sia oggetto di vendita derivante da esecuzione immobiliare;
4. Che le ragioni del credito per cui si è arrivati alla vendita siano sorte prima dell'entrata in vigore della L.326/2003.

La prima condizione non è verificata, in quanto l'abuso è avvenuto dopo il 2003; infatti dalle foto aeree di Google Earth scattate nel 2002 non si rilevano le costruzioni non regolari; la seconda condizione è verificata, infatti gli immobili rispondono ai requisiti di sanabilità imposti dalla legge, infatti sono inferiori a 700 mc; la terza condizione è verificata anche, infatti gli immobili sono oggetto di vendita derivante da esecuzione immobiliare; la quarta condizione non è soddisfatta, in quanto le ragioni del credito per cui si è arrivati alla vendita hanno data posteriore al giorno di entrata in vigore della L.326/2003.

Concludendo, gli ampliamenti eseguiti in assenza di titoli abilitativi non possono essere oggetto né di accertamento di conformità né di sanatoria edilizia.

7. 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;

In ottemperanza alla circolare del 18/11/2021 non è stato prodotto l'Attestato di Prestazione Energetica del fabbricato oggetto della presente.

Per la vendita dell'intero lotto, che comprende la particella di terreno è necessaria la produzione del Certificato di Destinazione Urbanistica: si stima il costo in: 62,00 € per diritti di segreteria e marche da bollo e 200,00 € oltre c.p. e iva per onorario.

Si stima, inoltre, il costo per la redazione dell'APE in 200,00 € oltre c.p. e iva e per la redazione del libretto d'impianto in 150,00 € oltre iva.

In totale il costo di CDU, APE e libretto d'impianto è di 752,52 €.

8. 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 insolite, 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

- abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto dall'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.

Si accede all'immobile dalla strada tramite un accesso pedonale sul lato Nord-Ovest dell'immobile oppure tramite un accesso carrabile sul lato Sud-Ovest dell'immobile.

Le superficie commerciale del fabbricato edificata in epoca antecedente al primo Settembre 1967 è di circa 97,00 mq; ci sono due verande coperte con struttura precaria, ma aperte da tre lati della superficie, rispettivamente di circa 35,00 mq e circa 16,00 mq; sono stati rilevati anche degli ampliamenti, realizzati fra il 2006 ed il 2009 in muratura, rispetto a quanto depositato in catasto che hanno una superficie di circa 76,00 mq; infine sono presenti aree scoperte di pertinenza dell'immobile per una superficie di 119,00 mq.

L'immobile è un edificio unifamiliare realizzato con struttura portante in muratura di blocchi segati di tufo e solaio in latero cemento; l'immobile si trova in discrete condizioni d'uso e di manutenzione; all'interno, nella parte regolare, sono presenti: un soggiorno, una cucina, un servizio igienico-sanitario e tre camere da letto, due singole e una matrimoniale.

Tutti gli ambienti dell'immobile hanno aperture verso l'esterno e sono ben illuminati, tranne la camera da cui si accede alla parte realizzata in ampliamento,

che non gode di aria e luce dall'esterno.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica. Le pareti sono tutte intonacate e rifinite con pittura lavabile; le pareti del bagno, sono invece, rivestite con piastrelle in ceramica.

Le pareti esterne non sono rifinite con intonaco plastico o silossanico o simili, ma solo con rasatura di cemento; infine, l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia e l'impianto di riscaldamento è costituito da un climatizzatore a split nella cucina e uno nella camera da letto matrimoniale; l'acqua calda per usi sanitari viene prodotta tramite uno scaldacqua elettrico.

Nella parte di immobile in ampliamento, sono state realizzati un bagno e tre vani, utilizzati tutti come locali di sgombero.

Per la parte di immobile regolare, si utilizzeranno i metodi di stima commerciale ed analitico, mentre per le parti in ampliamento non legittimate, si utilizzerà il metodo di stima secondo il valore d'uso; infine, la particella di terreno sarà valutata secondo la stima commerciale.

Determinazione del valore commerciale

Vista la natura dell'immobile non è possibile procedere alla vendita in lotti separati; si costituirà quindi un unico lotto di vendita.

Per poter ottenere il valore di vendita più attendibile si è scelto di calcolare la media aritmetica tra i due valori ottenuti da due diversi criteri di stima: la stima commerciale e la stima analitica con il metodo reddituale.

Riguardo al metodo di stima commerciale si fa riferimento ai valori di mercato suggeriti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa per il Comune di appartenenza del bene ed in base alla tipologia di fabbricato, alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si

attribuisce il valore unitario; si distingue tra superficie coperta abitabile e superfici esterne quali balconi, verande e pertinenze, attribuendo a questi ultimi il 25% del valore attribuito alle superfici coperte; alle superfici pertinenziali scoperte si attribuirà il 10% del valore attribuito alle superfici coperte.

Il secondo metodo di stima, ossia quello analitico con metodo reddituale, è basato sulla capacità della produzione di reddito dell'immobile, e, capitalizzando il reddito netto che il bene è in grado di produrre, si perviene al più probabile valore.

Il metodo di stima secondo il valore d'uso prevede la valutazione dell'immobile a partire dal valore d'uso dell'immobile stesso; infatti, il futuro acquirente acquisirebbe un bene che di fatto potrà essere utilizzato solo fino al momento della sua demolizione o fino al termine della sua funzionalità, non essendo possibile effettuarvi opere edilizie di manutenzione straordinaria.

A. Stima commerciale

Per tale stima si utilizzano i valori di mercato suggeriti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari del Comune di Comiso ed, in particolare, si fa riferimento alla zona R1 "EXTRAURBANE/ZONEAGRICOLE".

In base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed alla tipologia del lotto di vendita, alle finiture ed alle condizioni dello stabile, si ritiene di utilizzare il valore di 450,00 €/mq; si ottiene quindi:

$$[97,00 \text{ mq} + 0,25 \times (35,00 + 16,00) \text{ mq} + 0,10 \times 119,00 \text{ mq}] \times 450,00 \text{ €/mq} =$$
$$54'742,50 \text{ €}$$

Riguardo al terreno, si ritiene di utilizzare il valore di 5,00 €/mq; si ottiene quindi:

$$276,00 \text{ mq} \times 5,00 \text{ €/mq} = 1'380,00 \text{ €}$$



B. Stima analitica con il metodo reddituale

La stima analitica è basata sulla capacità della produzione di reddito dell'immobile, e, capitalizzando il reddito netto che il bene è in grado di produrre, si perviene al più probabile valore.

La prima fonte di reddito facilmente determinabile è quella legata all'affitto del bene stesso; si valuta il reddito netto (R_n) su base annua prodotto dall'immobile; per reddito netto si intende il reddito lordo (R_L) prodotto, decurtato dalle spese conglobate valutabili come il 20% del reddito lordo prodotto; per ottenere il valore dell'immobile, essendo questo un bene duraturo nel tempo, si adotta il criterio della capitalizzazione dei redditi nel lungo periodo, considerando, per il mercato locale, un tasso di capitalizzazione "i" pari al 3,5%.

In base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed alla tipologia del lotto, si ottiene:

$$R_L = [97,00 \text{ mq} + 0,25 \times (35,00 + 16,00) \text{ mq} + 0,10 \times 119,00 \text{ mq}] \times 2,50 \text{ €/mq} \times \\ \times 12 \text{ mesi} = 3'649,50 \text{ €/anno}$$

$$R_n = R_L - R_L \times 0,20 = 2'919,60 \text{ €/anno}$$

Il valore dell'immobile in base a questo criterio di stima si ottiene capitalizzando il reddito netto con un tasso di capitalizzazione del 3,50 %, ossia:

$$2'919,60 \text{ €/anno} : 0,035 = 83'417,14 \text{ €}$$

Per ottenere il valore dell'immobile si calcola la media aritmetica tra i due valori ottenuti con i due criteri di stima:

$$(54'742,50 \text{ €} + 83'417,14 \text{ €}) / 2 = 69'079,82 \text{ €}$$

C. Stima a valore d'uso per le parti abusive

Le parti in ampliamento realizzate in assenza di titoli abilitativi non



possono essere valutati con i metodi di stima utilizzati in precedenza; ne viene determinato, invece, il valore a partire dal valore d'uso dell'immobile stesso; infatti, il futuro acquirente acquisirebbe un bene che di fatto potrà essere utilizzato solo fino al momento della sua demolizione o fino al termine della sua funzionalità, non essendo possibile effettuare opere edilizie di manutenzione straordinaria.

Per la determinazione di tale valore si può applicare la seguente formula:

$$V = \frac{\sum Rab}{(1+i)^n} - \frac{\sum Rcom}{(1+i)^{t-m}} - \frac{Crim}{(1+i)^t}$$

in cui:

- R_{ab} è il canone di affitto mensile a cui potrebbe essere locato l'immobile se fosse regolare;
- R_{com} è il canone di affitto mensile che potrebbe essere corrisposto al comune in caso di acquisizione forzata al patrimonio indisponibile;
- C_{rim} è il costo di rimozione dell'abuso, ossia il costo di demolizione del bene;
- i è il tasso di capitalizzazione;
- n è il tempo, espresso in anni, prima che l'immobile perda la sua funzionalità;
- t è il tempo, espresso in anni, atteso prima che l'immobile possa essere soggetto a demolizione;
- m è il tempo atteso di acquisizione dell'immobile al patrimonio indisponibile comunale, anch'esso espresso in anni.

Si ipotizzano i diversi valori della formula che restituisce il valore d'uso più probabile dell'immobile abusivo:

- R_{ab} pari a 300,00 €/mese;
- R_{com} pari a 100,00 €/mese;



- C_{rim} pari 8'000,00 €;

- i pari a 3,50 %, come appena determinato;

- n pari a 10 anni;

- t pari a 6 anni;

- m pari a 4 anni.

Applicando la formula
$$V = \frac{\sum Rab}{(1+i)^n} - \frac{\sum Rcom}{(1+i)^{t-m}} - \frac{C_{rim}}{(1+i)^t}$$
, si ottiene che il

valore d'uso più probabile: le parti in ampliamento realizzate in assenza di titoli abilitativi e non sanabili hanno un valore di 12'411,99 €.

Abbattimento forfettario del 15% per vizi occulti

Sommando i valori in precedenza determinati, il lotto di vendita ha un valore di:

$$69'079,82 \text{ €} + 1'380,00 \text{ €} + 12'411,99 \text{ €} = 82'871,81 \text{ €}$$

Si applica anche la riduzione del 15% del valore stimato per eventuali vizi occulti:

$$82'871,81 \text{ €} \times (1-0,15) = 70'441,04 \text{ €}.$$

3) VALORE FINALE DELE BENE

Il valore finale dell'intero immobile, comprensivo delle parti abusive e del terreno esterno di pertinenza è di 70'441,04 € da cui si devono decurtare per la certificazione energetica, per il libretto d'impianto e per il C.D.U. pari a 752,52 €; si ottiene così il valore di 69'688,52 €.

In definitiva il valore di vendita in cifra tonda è il seguente:

69'700,00 € (sessantanovemilasettecento/00€)

4) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Si allega opportuna documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile oggetto di esecuzione.





5) DIVISIBILITA' DEL BENE NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA

Nel caso in esame non è possibile procedere ad una ulteriore divisione del bene.

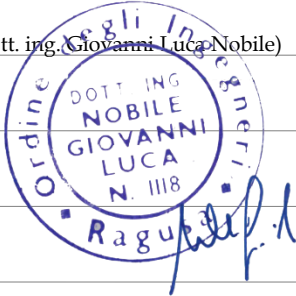
CONCLUSIONI

Con quanto esposto si ritiene di aver assolto all'incarico conferito e si rimane a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale delucidazione e chiarimento inerente al presente elaborato.

Ragusa, lì 20/02/2025

Il C.T.U.

(dott. ing. Giovanni Luca Nobile)





Allegati alla perizia



- Visure catastali;
- Planimetria catastale;
- Tavole grafiche dell'immobile con ubicazione e planimetrie allo stato di fatto;
- Verbali di sopralluogo;
- Ispezioni ipotecarie;
- Documentazione fotografica interna ed esterna;
- Ricevute delle spese sostenute;
- Allegato 4 - Scheda sintetica.



SCHEMA SINTETICA
LOTTO UNICO

Proc. Esec. 39/2024 contro [REDACTED] con avviso [REDACTED] Giudice Dott. Antonio Pianoforte Custode Giudiziario avv. Irene Parrino	
Diritto	L'immobile in esame si trova a Comiso in c.da Targena snc e trattasi di un edificio unifamiliare con accesso indipendente dalla pubblica via; insieme a tale immobile, è stato sottoposto a pignoramento immobiliare anche il terreno di pertinenza; il fabbricato ed il terreno di pertinenza sono censiti in Catasto al foglio di mappa n.41 particelle: - p.lla 392 sub.2 cat. A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 278,37 €; - p.lla 414, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 276 mq, reddito dominicale 1,07 €, reddito agrario 0,64 €. La p.lla 414 identifica la strada.
Bene	Immobile unifamiliare con strada di pertinenza.
Ubicazione	Comune di Comiso, c.da Targena snc (Coord. Geografiche: (Lat: 36,926660°, Lon: 14,568247°)
Titolarità	[REDACTED] dott.ssa Rossana Tomasi del 12/01/2023 rep. n.1426 trascritto in data 13/01/2023 ai nn.582/474.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale al 1989 a rogito del notaio dott. Giovanni Demostene trascritto in data 09/02/1989 ai nn. 2545/2172. Nel 2023 è stato oggetto di donazione all'attuale proprietaria, giusto atto di donazione a rogito del notaio dott.ssa Rossana Tomasi del 12/01/2023 rep. n.1426 trascritto in data 13/01/2023 ai nn.582/474
Dati Catastali	Foglio di mappa n.41 del Comune di Comiso particelle: - p.lla 392 sub.2 cat. A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 278,37 €; - p.lla 414, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 276 mq, reddito dominicale 1,07 €, reddito agrario 0,64 €.
Lotto	LOTTO UNICO, n. di cespiti: 1
Occupazione	L'immobile è occupato [REDACTED]
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa



Irregolarità e Abusi	Sono presenti abusi riguardanti ampliamenti della superficie coperta non regolarizzabili.
Immobile insanabile	----

Titolarità Urbanistica	La parte regolare dell'immobile è stata edificata in epoca antecedente al primo Settembre 1967, come si evince dall'atto di donazione a rogito del notaio dott.ssa Rossana Tomasi del 12/01/2023 rep. n.1426 trascritto in data 13/01/2023 ai nn.582/474. e dalla perizia giurata del geom. Francesco Romano allegato C del suddetto atto.
Agibilità/ Abitabilità	Nessun certificato di abitabilità
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	Nessuna
Divisibilità	Il bene non è divisibile
Valore di Mercato	€. 82'871,81
Valore di Vendita Forzata	€. 69'700,00
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 300,00
Vendibilità e motivo	L'immobile in esame si trova in zona agricola, in territorio del comune di Comiso; si tratta di un immobile unifamiliare con accesso indipendente e aree esterne di pertinenza. L'immobile si trova in discrete condizioni d'uso e di manutenzione; all'interno, nella parte regolare, sono presenti: un soggiorno, una cucina, un servizio igienico-sanitario e tre camere da letto, due singole e una matrimoniale. Tutti gli ambienti dell'immobile hanno aperture verso l'esterno e sono ben illuminati, tranne la camera da cui si accede alla parte realizzata in ampliamento, che non gode di aria e luce dall'esterno. L'unico handicap è la presenza della parte di immobile edificata in assenza di titoli abilitativi.
Vincoli	Non esistono vincoli
Edilizia agevolata	No
Oneri	Nessuno

APE (già detratti dal valore di stima)	I costi sono i seguenti: Competenze per APE: 200,00 € + c.p. + iva; Costi di accatastamento generatore: 150,00 € + iva C.D.U.: 62,00 € per diritti di segreteria e marche da bollo e 200,00 € oltre c.p. e iva per onorario		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Trascrizioni e Iscrizioni		
	TRASCRIZIONE del 05/02/2024 - Registro Particolare 1405 Registro Generale 2173 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 162 del 23/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI		

**SCHEMA IMMOBILE
LOTTO 1**

Descrizione	L'immobile pignorato è suddiviso fra piano terra, primo piano e lastrico solare, accessibili tramite una scala interna, sita in Orazio Busacca a Vittoria, individuato al catasto di Comiso Fg.104, P.la 9, Sub 1 (garage), Sub.2 (appartamento), sub.3 (lastrico Solare)			
Destinazione	Residenziale			
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	indice	Sup. Commerciale m ²
Parte regolare del fabbricato	-	97,00	1,00	97,00
Parte del fabbricato non regolare	-	76,00	1,00	76,00
Particella utilizzata come strada pubblica	-	276,00	1,00	276,00



Superficie verande coperte	SUB	51,00	0,25	12,75
Superficie pertinenze esterna scoperta	SUP	119	0,10	11,90
Superficie Commerciale (SUC)	197,65 mq oltre la strada di 276,00 mq			
Valore di Mercato	€ 82'871,81			
Valore di stima di VENDITA FORZATA	€ 69'700,00			
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)	€/mese 300,00			

