

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

IMMOBILIARE

Esecuzione immobiliare n° 55/2025

PERIZIA

Piena proprietà di un villino in corso di costruzione a due piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto, sito a Comiso in via Salvatore Carnazzo sn

Esperto
Dott. Agr. Ottavio Frank Giarrusso

PREMESSA ED AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI	2
UBICAZIONE	3
DATI E CONFINI CATASTALI	5
DESCRIZIONE DEI BENI	6
CONFORMITA' CATASTALE	15
CONFORMITA' EDILIZIA	15
CONFORMITA' STRUTTURALE	16
RIEPILOGO COSTI DA DETRARRE PER LE REGOLARIZZAZIONI	16
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	17
TITOLO DI PROPRIETA'	17
PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO	17
ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	17
VERIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	18
STATO DI OCCUPAZIONE	18
BARRIERE ARCHITETTONICHE	18
DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE	19
COSTITUZIONE LOTTO E VALORE A BASE 'ASTA'	21
CONCLUSIONI	22
SCHEDA DI SINTESI	23

PREMESSA ED AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Dott. Agr. Ottavio Frank Giarrusso, CTU presso il Tribunale di Ragusa, in data 08/05/2025, veniva nominato dall'Ill.mo Sig. Antonio Pianoforte, Perito Estimatore nella procedura di esecuzione immobiliare n°55/2023 R.G.

In data 20/09/2025 l'Ill.mo Sig. Giudice, su richiesta dello scrivente, ha concesso una proroga del termine di deposito della perizia di 30 giorni, rinviando l'udienza all'1/12/2025, in modo che possa essere rispettato il termine a difesa di 30 giorni a favore delle parti.

La procedura è stata promossa dalla Ditta xxxxxxxxx, rappresentato e difeso dall'avv. xxxx, nei confronti del sig. xxxxxx, giusto atto di pignoramento notificato al debitore esecutato in data 08/03/2025 in forza di decreto ingiuntivo n. 1484/2022 del 04/08/2023, per un debito, alla data del precetto, di 9.323,68 €..

In data 16/05/2025 è intervenuto nella procedura esecutiva il sig. xxxxxxxxx il quale è creditore del debitore esecutato della somma di 172.392,02 € oltre interessi e spese di giudizio, giusto decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo n. 1263/2022 emesso dal Tribunale di Ragusa in data 22/09/2022.

Oggetto delle citate formalità è il diritto di piena proprietà spettante al debitore esecutato sul terreno ubicato a Comiso in via Carnazzo sn, censito al CT Foglio 10 P.Ile 1411 e 1412, sul quale in realtà insiste il rustico di un fabbricato unifamiliare costituito da un piano seminterrato, un piano terra (rialzato), un primo piano ed un piano sottotetto, edificato dal debitore esecutato tra il 2014 ed il 2019.

Preso visione del mandato e prestato giuramento di rito, venivo autorizzato ad essere assistito dall'ing. Arch. Pianif. Federico Piccitto, relativamente agli aspetti urbanistici ed edilizi dell'immobile oggetto di perizia, trattandosi di un villino in corso di costruzione i cui lavori risultano essere stati interrotti, quindi con specifiche problematiche in materia di edilizia.

Al fine di effettuare i necessari rilievi tecnici, sono stati presi contatti con il Custode Giudiziario della procedura, Avv. Belgiorno Enrico Maria fissando la data dell'accesso ai luoghi per il 14/07/2025 alle ore 10:30.

Durante il sopralluogo è stato eseguito il rilievo fotografico e geometrico dell'immobile oggetto di pignoramento, che si allegano entrambi alla presente relazione.

Vista la complessità del fabbricato, costituito complessivamente da 4 piani e da una forma alquanto articolata, è stato necessario riprendere le operazioni di rilievo in data 30/07/2025 alle ore 10:00, eseguendo un secondo accesso ai luoghi.

Al fine di espletare il mandato ricevuto, ho inoltre provveduto:

- a richiedere, telematicamente, presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, le visure e l'estratto di mappa del terreno in oggetto, anch'esse allegate alla perizia;
- a verificare il titolo di proprietà, la provenienza del bene pignorato e la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore la data del pignoramento;
- a verificare, mediante ispezioni ipotecarie, l'elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto e la nota di trascrizione del pignoramento;
- ad accertare, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Comiso, la regolarità urbanistica/edilizia dell'immobile oggetto di stima e presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa la regolarità strutturale.

La documentazione presente in atti e quella acquisita, ha consentito di eseguire gli accertamenti necessari per l'espletamento dell'incarico.

Avendo svolto tutte le attività necessarie per rispondere compiutamente ed esaurientemente al mandato conferitomi, ho eseguito, infine, la stima degli immobili pignorati.

UBICAZIONE

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel territorio comunale di Comiso, in via Carnazzo sn, una zona di recente espansione urbana caratterizzata da un tessuto edilizio formatosi attraverso piani attuativi, raggiungibile dalla via Leonardo Sciascia, arteria stradale importante che collega Comiso nella direzione di Chiamonte Gulfi nonché Catania.

L'area presenta una prevalente destinazione residenziale, con la presenza di numerose abitazioni unifamiliari e bifamiliari di recente costruzione, che conferiscono al contesto un aspetto ordinato e di buon livello edilizio.

Accanto alle abitazioni sono presenti anche alcune attività commerciali e artigianali, che contribuiscono a rendere la zona vivace e funzionale, garantendo una buona dotazione di servizi.

Si riporta di seguito l'ubicazione dell'immobile su ortofoto.



Le coordinate del sito, nel sistema WGS84 sono le seguenti:

- Lat: 36.958675;
- Long: 14.605707.

Si riporta di seguito l'ubicazione dell'immobile su ortofoto zoomata.



Urbanisticamente il lotto, secondo il PRG vigente del Comune di Comiso, ricade in Zona Territoriale Omogenea B4 (Ambiti urbani saturi in attuazione di piani attuativi completati), ove sono consentiti solo gli interventi previsti dall'art. 50 delle NTA del PRG, che di seguito si riportano:

ART. 51.

SOTTOZONA B5

**Ambiti urbani saturi in attuazione di piani
attuativi completati (ex P.U.A .n.3 e n. 4)**

- **Definizione:** Trattasi di aree urbane parzialmente edificate e/o in corso di edificazione definite da Piani urbanistici esecutivi (Piani di Zona e Piani di Lottizzazione), operanti o completati, già riportati dal previgente strumento urbanistico.

Indici urbanistici ed edilizi:

- Indice volumetrico fondiario: $I_{vf} = 1,2 \text{ mc/mq}$;
- Altezza massima: $h. \text{ max} = 7 \text{ mt}$;
- Numero di elevazioni f.terra: $n = 2$
- Rapporto di copertura: $R_c = 0.50 \text{ mq/mq}$;
- Distanze:

a-dai fabbricati: = nulla o m. 10.00, sono consentite le deroghe nei casi previsti dall'art. 39 della L.R.19/72 e successive modifiche ed integrazioni.

b-dai confini del lotto = nulla o 5.00 mt;

c-dai confini stradali: = è consentita l'edificazione su preesistente allineamento stradale.

Prescrizioni particolari

Le aree libere private se non oggetto di completamento della edificazione già stabilita dal PUE operante, si intendono inedificabili e possono essere adibite ad attrezzature quali verde di pertinenza delle abitazioni o condominiale, attrezzature per il tempo libero il gioco e lo sport.

DATI E CONFINI CATASTALI

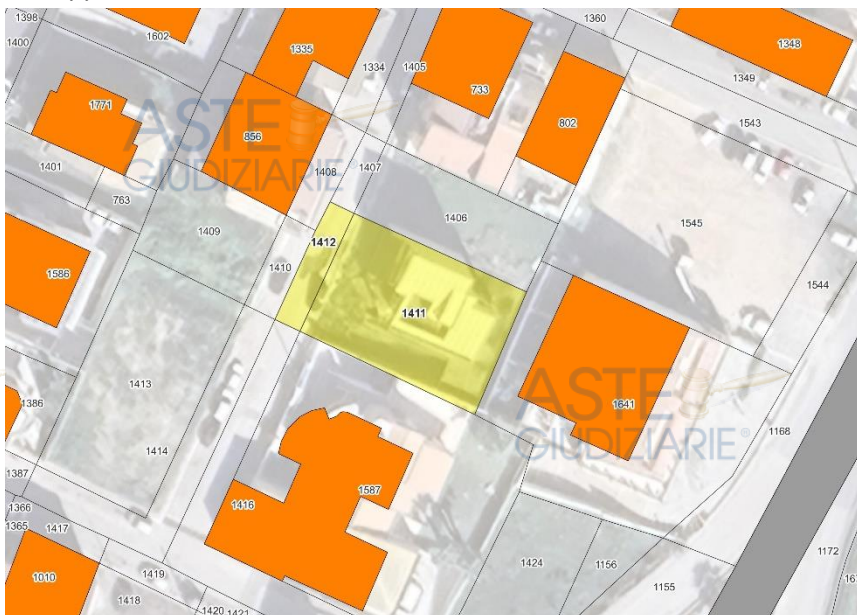
L'immobile oggetto di perizia è un fabbricato non censito che insiste su un lotto ubicato a Comiso in via Carnazzo sn, censito al CT con i seguenti identificativi e dati catastali di classamento e consistenza:

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
○	T	Proprietà per 1/1	COMISO(RG) Sez. A	10	1411		VIGNETO	03	450	R.D. Euro: 2,44 R.A. Euro: 1,63
○	T	Proprietà per 1/1	COMISO(RG) Sez. A	10	1412		VIGNETO	03	90	R.D. Euro: 0,49 R.A. Euro: 0,33

La p.lla 1412 è sede stradale mentre la p.lla 1411 costituisce il lotto vero e proprio, che confina:

- a nord con lotto ineditato intestato a xxxx;
- a sud con lotto edificato intestato a xxxx;
- a est con lotto edificato con unità immobiliari intestate alle Ditte xxx ed altri;
- a ovest con la via Carnazzo, occupante in parte la p.lla 1412 oggetto di pignoramento.

Di seguito si produce stralcio dell'estratto di mappa catastale delle particelle 1411 e 1412, realizzato in ambiente gis con sovrapposizione su ortofoto.



DESCRIZIONE DEI BENI

Il fabbricato oggetto di stima è stato edificato su un lotto di 450 mq, costituito dalla p.lla 1411, mentre la p.lla 1412 non è altro che metà della sede stradale di via Carnazzo.

L'immobile si presenta in corso di costruzione con lavori interrotti, con struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato e solai in latero cemento gettati in opera. In fondazione la struttura è del tipo a travi rovesce incrociate nelle due direzioni principali con muri di cantinato lungo lo sviluppo planimetrico del fabbricato.

L'edificio si compone di:

- un piano seminterrato, da destinare a parcheggio di legge, a locale tecnico, cantina ed a deposito, per una superficie coperta di circa 300 mq, oltre scivola d'accesso della superficie di 63 mq circa.
- un piano terra (rialzato) per una superficie coperta di 137 mq;
- un primo piano per una superficie coperta di 113 mq;
- un piano sottotetto non abitabile, per una superficie coperta di circa 76 mq;
- balconi, terrazzi e verande per 220 mq circa (168 mq di verande al piano terra, 37 mq di balconi al primo piano e 23 mq di terrazzo al piano sottotetto);
- ampi spazi pertinenziali scoperti da destinare a verde per circa 63 mq in corrispondenza del prospetto anteriore.

In realtà, si anticipa sin d'ora che, per come si leggerà nell'apposito paragrafo dedicato alla conformità edilizia, sono stati riscontrati degli aumenti di superficie utile e di volume rispetto alle misure autorizzate, a tutti i piani, che pertanto risultano inferiori rispetto a quelle rilevate dallo scrivente e sopra indicate.

Il piano seminterrato è accessibile o da una scivola che conduce alla porzione da destinare a garage o tramite scale che consentono di accedere alla porzione da destinare a deposito. I due ampi ambienti sono tra loro comunicanti.

Al piano rialzato si accede dall'area esterna pertinenziale tramite una rampa di scale oppure dal piano seminterrato, con arrivo nel disimpegno accessibile dalla cucina.

Il piano rialzato si compone di un bell'open space con scala che conduce al primo piano a vista. Il vano è dotato di ampie aperture che consentono di accedervi dalla veranda anteriore ed è comunicante con un disimpegno collocato tra bagno, corpo ascensore e cucina.

Dal vano cucina è possibile uscire sulla pertinenza scoperta retrostante oppure accedere ad un disimpegno, dal quale è possibile scendere al piano seminterrato oppure accedere alla lavanderia ed a seguire al wc.

Il primo piano è caratterizzato dalla presenza di un vuoto sul solaio con una caratteristica vista sull'open space al piano terra, secondo una forma geometrica che conferisce continuità architettonica tra la scala di sbarco al piano primo e quella che si diparte per piano sottotetto.

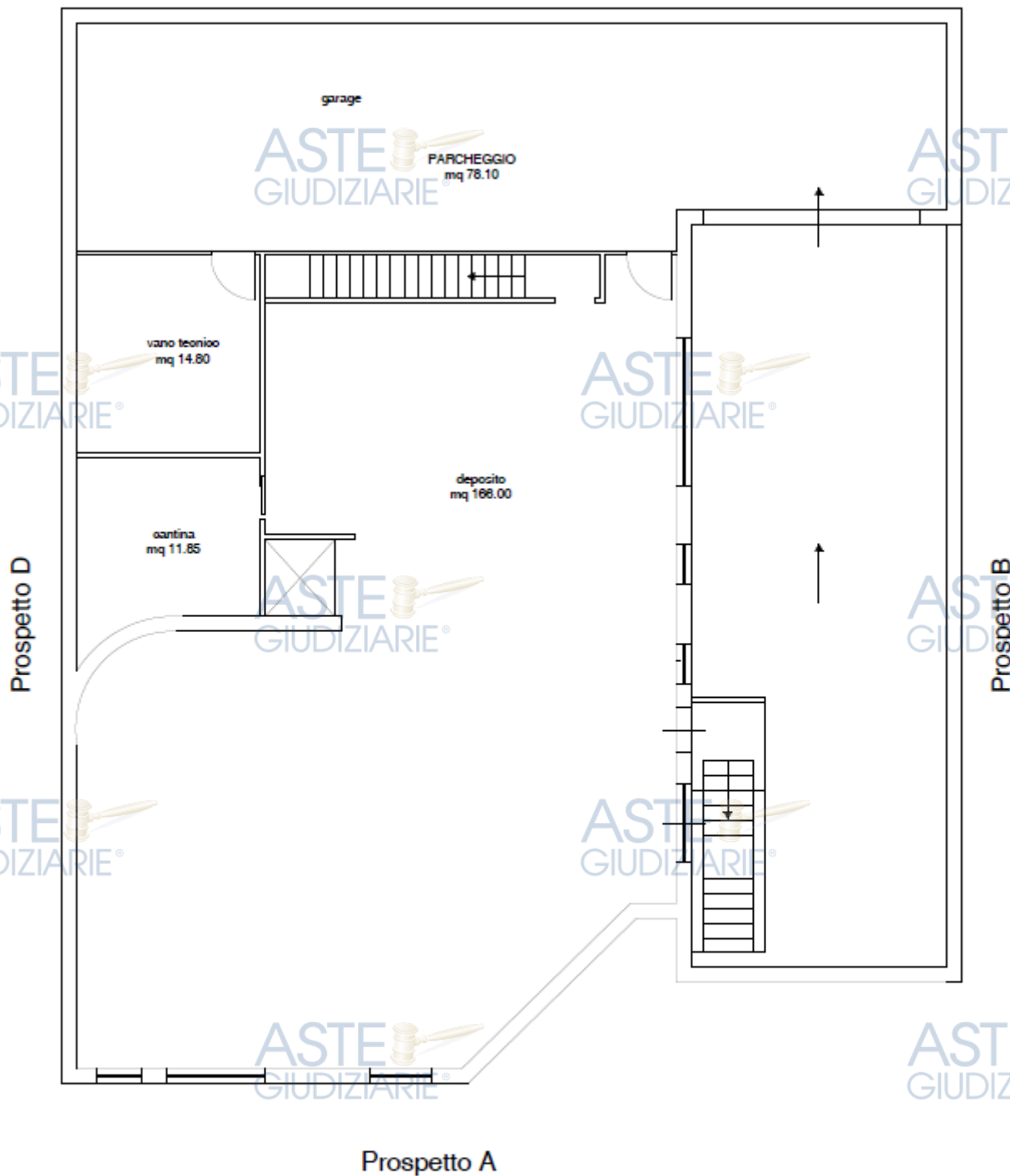
Il primo piano si compone di un bagno e tre camere da letto, tutte dotate di balconi pertinenziali ed una di cabina armadio.

Il piano sottotetto, con tetto a falda coperta mediante pannelli coibentati, si compone di un ampio vano sul quale sbarca la scala, dal quale si accede al terrazzo, dotato di comodi spazi ricavati nel sottotetto e di un locale tecnico esterno.

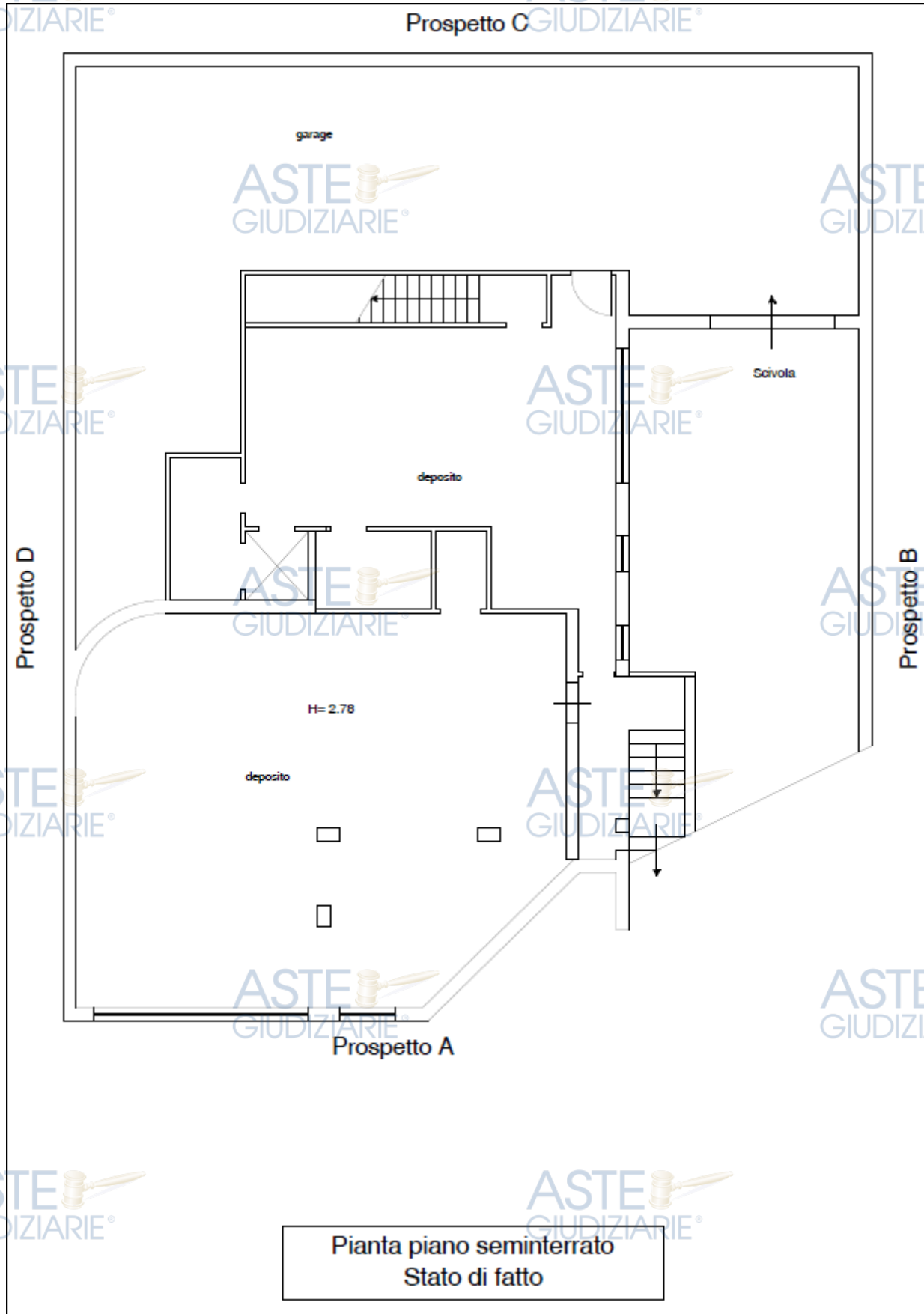
Completano il piano sottotetto un wc, un disimpegno, il vano ascensore, un vano sgombero ed un vano parzialmente fruibile in base all'altezza.

Le superfici utili dei singoli vani possono essere desunte dal rilievo riportato di seguito, che potrà essere confrontato con la restituzione del progetto approvato, anch'essa a seguire, al fine di verificare e riscontrare le difformità rilevate in perizia.

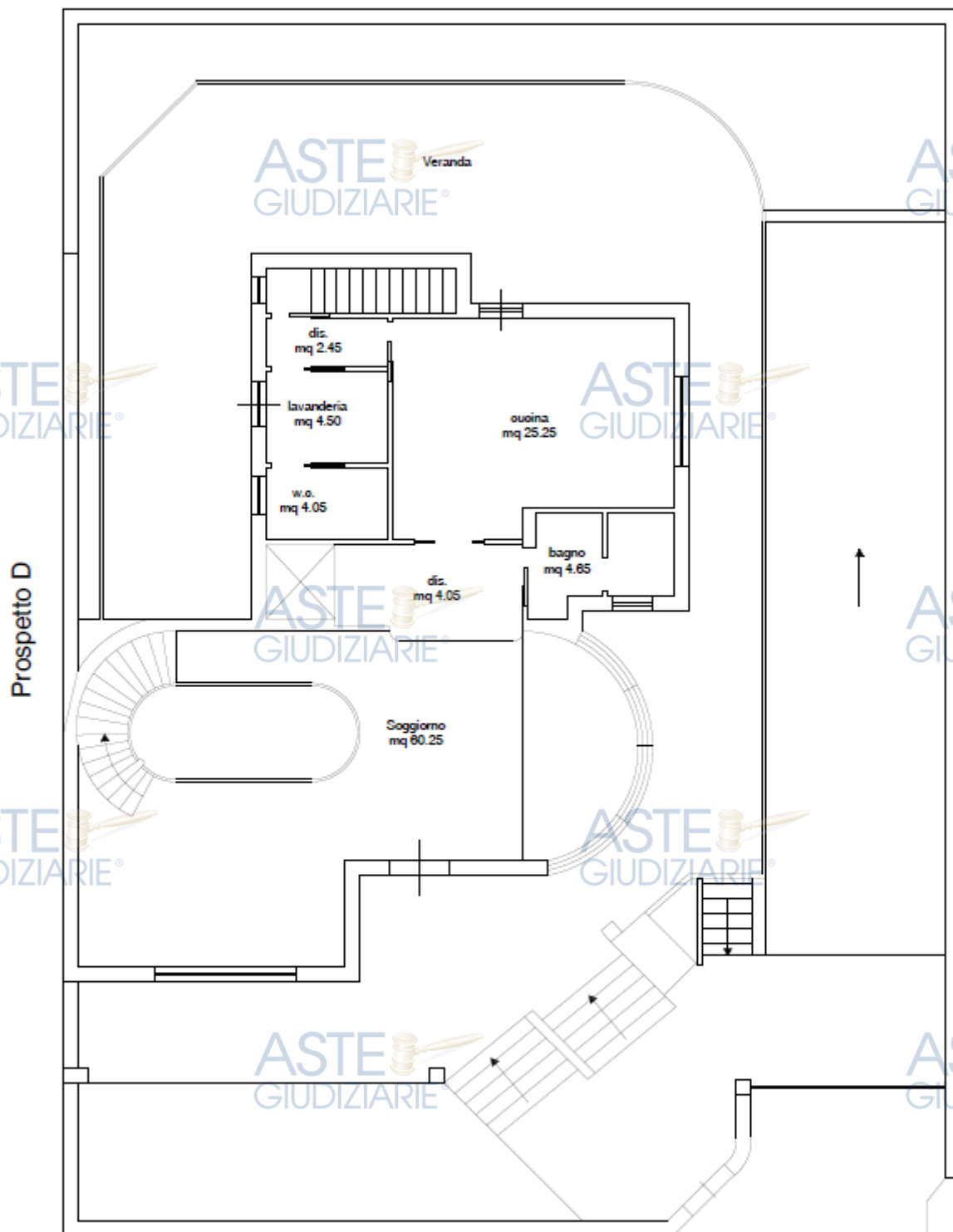
Prospetto C



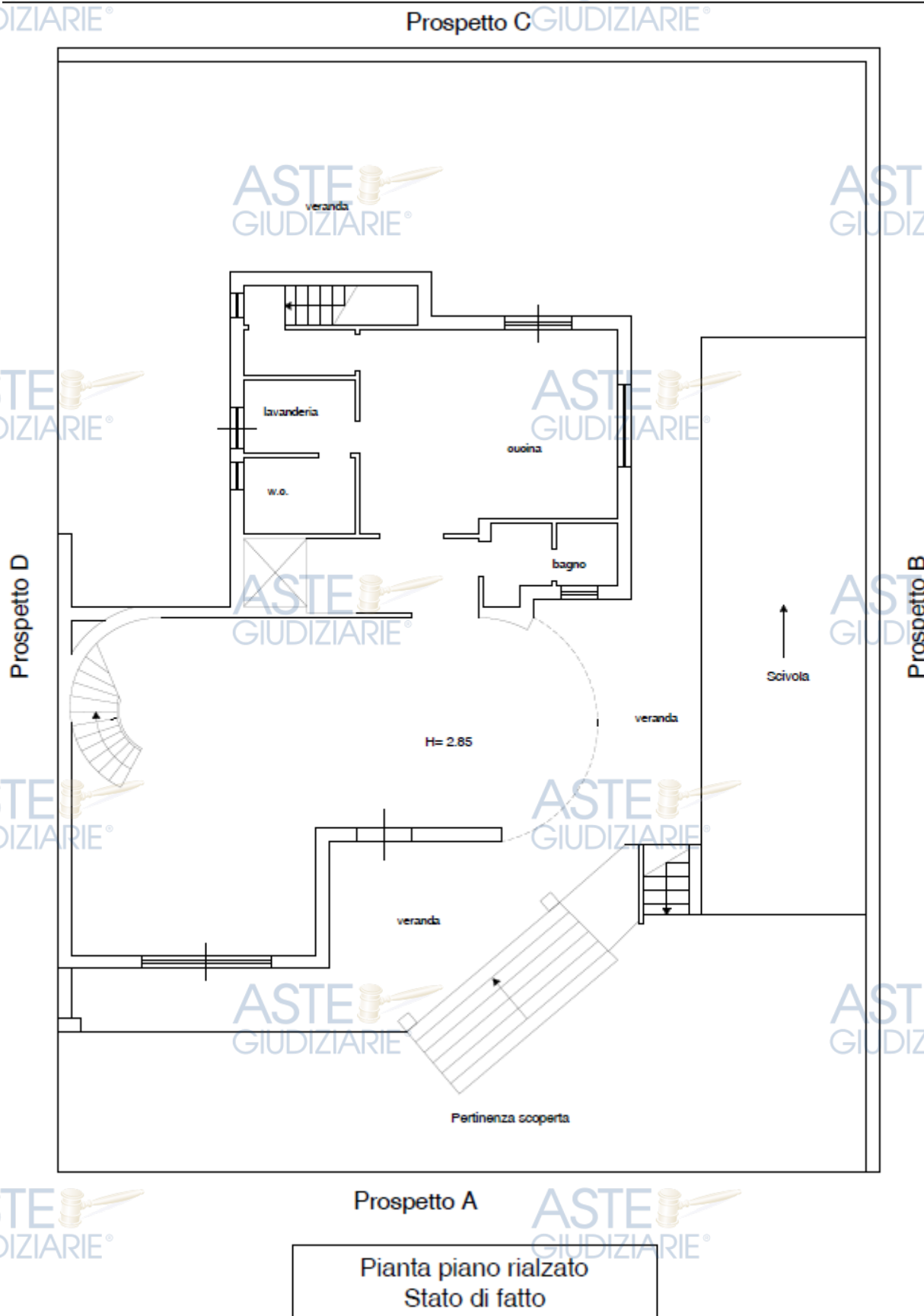
Pianta piano seminterrato
Stato autorizzato

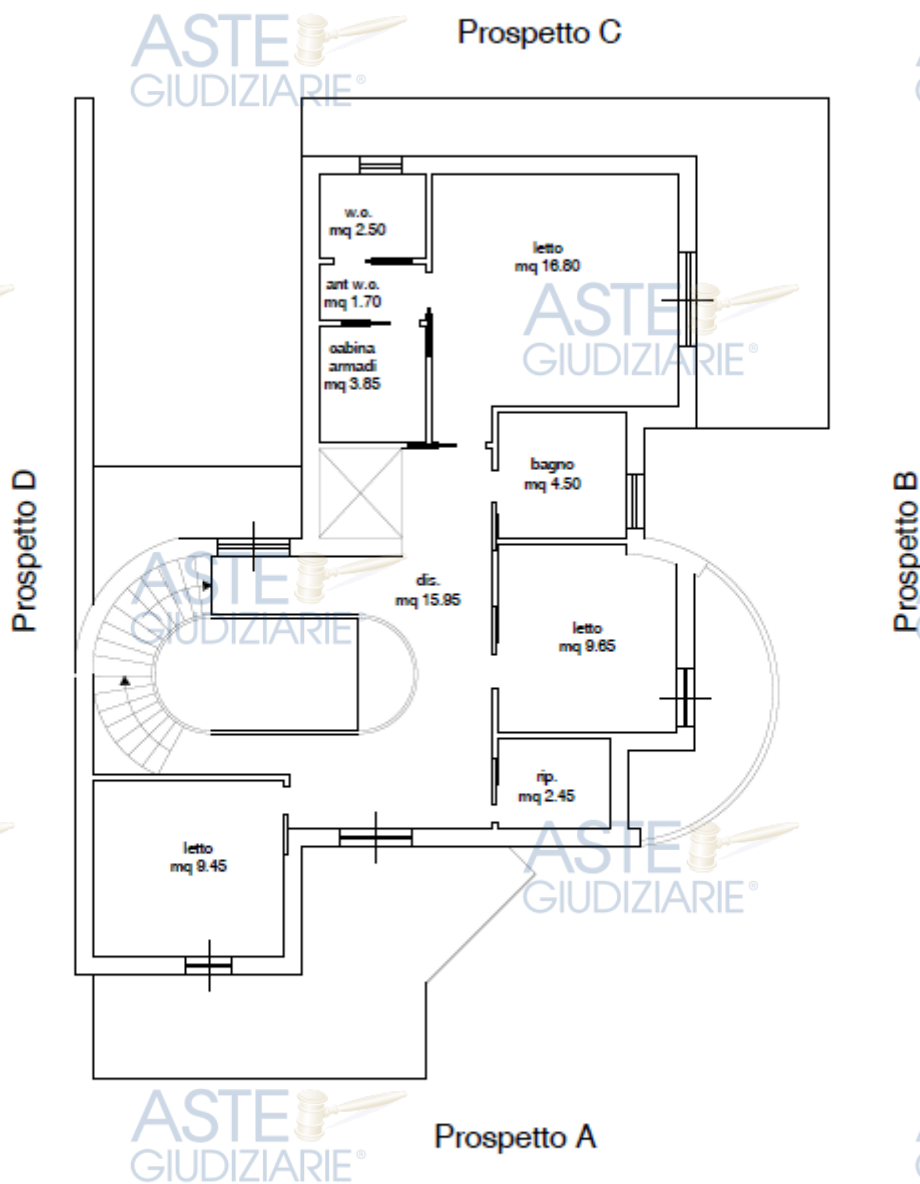


Prospetto C

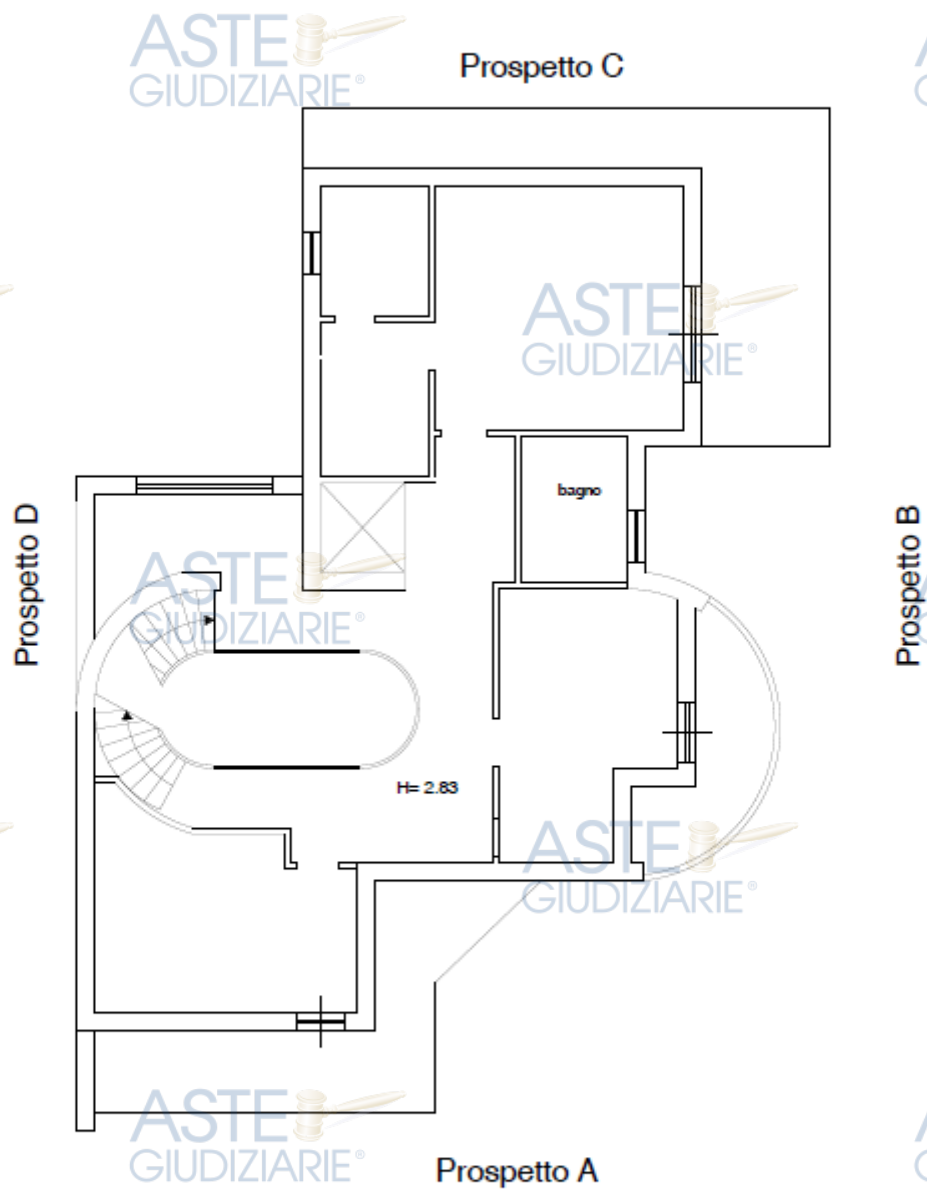


Pianta piano rialzato
Stato autorizzato

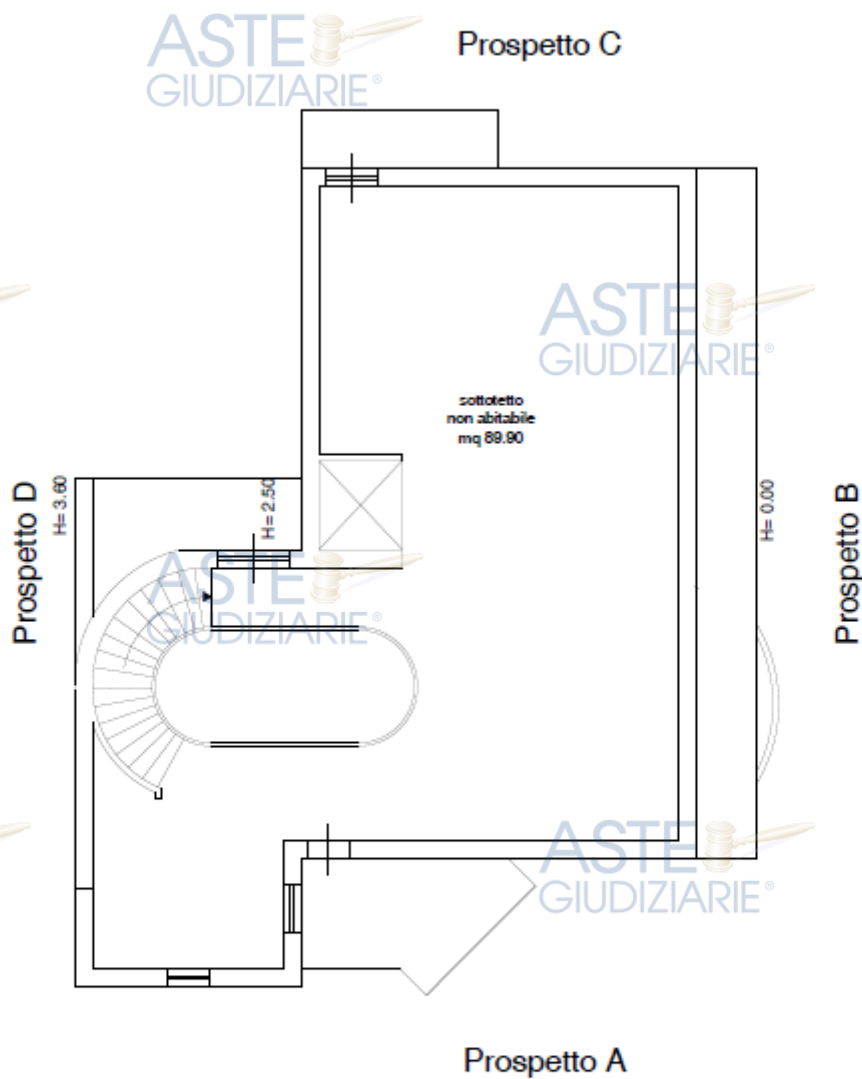




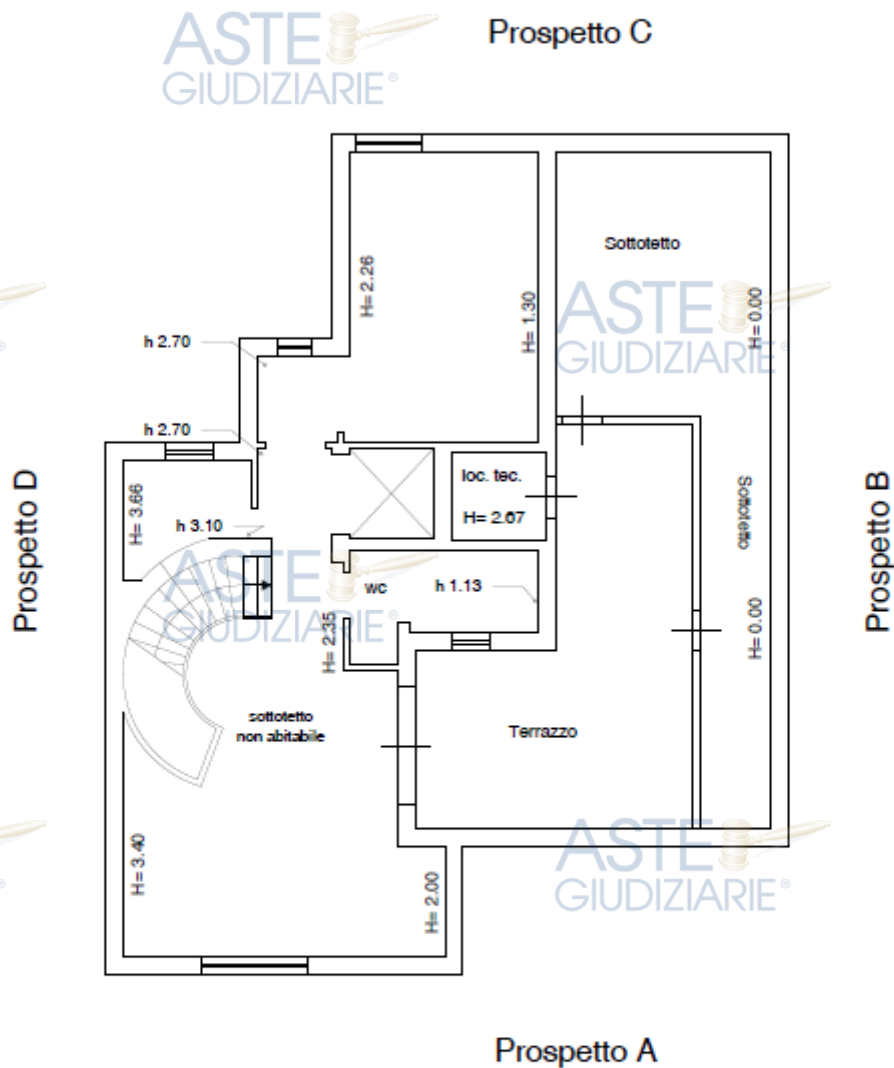
Pianta piano primo
Stato autorizzato



Pianta piano primo
Stato di fatto



Pianta piano sottotetto
Stato autorizzato



Pianta piano sottotetto
Stato di fatto

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile non risulta accatastato, tuttavia nello stato in cui si trova andrebbe inserito in mappa mediante procedura PREGEO e registrato al CEU in categoria F3 (in corso di costruzione), mediante procedura DOCFA. Il costo per tali servizi tecnici, stimabile in 3.000,00 €, verrà posto a carico dell'aggiudicatario e detratto dal valore del lotto, considerato che, per un caso analogo di un'altra procedura esecutiva, è stato possibile trasferire un terreno con entrostante fabbricato non censito.

CONFORMITA' EDILIZIA

In data 13/06/2025 è stata presentata istanza di accesso agli atti presso l'UTC del Comune di Comiso ed in data 11/07/2025 detto Ufficio ha consentito la visione del fascicolo edilizio.

Il fabbricato oggetto di perizia è stato edificato giusta concessione edilizia n. 11977 del 28/11/2013, previo accordo tra le parti confinanti relativamente all'edificazione a confine fra lotti limitrofi facenti parte della stessa zona omogenea da PRG.

L'inizio dei lavori è stato indicato nel giorno 07/01/2014 mentre la scadenza dei lavori, originariamente prevista per il giorno 07/01/2017, è stata prorogata fino al 07/01/2019, data oltre la quale la pratica è decaduta per il mancato rispetto dei termini di ultimazione dei lavori.

L'aggiudicatario dovrà pertanto presentare una SCIA di completamento in regime di accertamento di conformità (sanatoria) per riapertura dei termini, oltre che per una diversa distribuzione degli spazi interni e per la modifica dei prospetti, avendo rilevato numerose difformità di questo tipo rispetto al progetto approvato.

Tuttavia, in alcun modo sarà possibile regolarizzare gli ampliamenti volumetrici che sono stati realizzati a tutti i piani.

Al piano terra ed al primo piano è stato infatti rilevato un aumento di superficie utile e di volume legato principalmente all'open space ed al superiore vano, che presentano il lato fronte strada meno arretrato e più sviluppato rispetto al progetto approvato.

Al primo piano l'aumento di superficie e di volume è legato anche al tamponamento di spazi da progetto destinati a balconi, così come al piano sottotetto, dove sono stati schiusi spazi destinati a balconi ed al terrazzo.

Gli ampliamenti realizzati sui balconi e sul terrazzo dovranno essere rimossi a cura e spese dell'aggiudicatario, il quale dovrà ripristinare lo stato approvato, compresa la copertura ed il terrazzino, che dovranno essere adeguati nel rispetto del progetto di cui alla concessione edilizia.

Per quanto riguarda gli ampliamenti di superficie utile e di volume che non possono essere demoliti senza compromettere la conformazione dell'immobile sotto il profilo della tamponatura già realizzata, è possibile ovviare al problema arretrando il tamponamento ancora da realizzare in corrispondenza della parete curva sul lato scivola.

In tal modo, le dimensioni ancora in eccesso verrebbero ricondotte entro la soglia di tolleranza del 4%, pur comportando una rinuncia all'estetica originariamente prevista in progetto.

Le spese tecniche, amministrative e sanzionatorie per la presentazione della pratica (solo quota parte della sanatoria, con esclusione dei servizi per i lavori di completamento) ammontano a 6.000,00 € mentre i lavori edili per il ripristino dei luoghi allo stato autorizzato sono forfettariamente stimabili in 24.000,00 €.

L'importo complessivo, pari a 30.000,00 €, verrà detratto dal valore del lotto e posto al carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che la pratica di accertamento di conformità dovrà comprendere anche la redazione di un computo metrico estimativo dei lavori di completamento, sulla scorta del quale verranno determinati gli oneri concessori integrativi, questi completamente a carico dell'aggiudicatario, essendo lo stesso consapevole di acquistare un immobile allo stato rustico e da completare.

Si precisa altresì che l'importo detratto dal valore del lotto non comprende le spese tecniche ed amministrative che si renderanno necessarie per l'ottenimento della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), né i costi relativi alla ex Legge 10, ai certificati degli impianti, all'allaccio alla pubblica fognatura e simili.

Tutte queste spese si riferiscono infatti a documenti tecnici che, pur essendo richiesti dalla normativa vigente, non sono indispensabili per definire la legittimità edilizia di un immobile (per quella è sufficiente la concessione edilizia o altro titolo abilitativo), e la cui assenza non pregiudica la commerciabilità dell'immobile anche sul mercato libero al di fuori delle aste giudiziarie. Pertanto, come per gli oneri concessori, si intendono interamente a carico dell'aggiudicatario, senza ulteriori abbattimenti di prezzo, essendo quest'ultimo consapevole di acquistare un immobile ancora allo stato di rustico.

CONFORMITA' STRUTTURALE

A seguito dell'accesso agli atti presso l'ufficio del Genio Civile, avvenuto in data 19/09/2025, è emerso che il fabbricato è stato autorizzato ai sensi della L. 64/74, per ultimo ed in variante ad una prima autorizzazione, giusto provvedimento n. 58225 rilasciato in data 13/03/2018.

Il deposito strutturale della variante, ai sensi dell'art. 4 L. 1086/71, è avvenuto in data 11/04/2018.

La relazione a strutture ultimate è stata depositata in data 26/9/18 prot. 201766 mentre il collaudo strutturale non è mai stato depositato dal collaudatore.

Strutturalmente si evidenzia che gli architettonici allegati al progetto sono maggiormente rispondenti allo stato dei luoghi rispetto a quelli di cui alla concessione edilizia, pertanto strutturalmente non sussistono difformità rilevanti tali da non poter essere sanate dopo aver ripristinato i luoghi in conformità al progetto approvato, nell'ambito del completamento della pratica edilizia, come descritto nel paragrafo precedente. Sarà comunque necessario affidare incarico ad uno strutturista per la presentazione un'apposita pratica strutturale in verifica e, successivamente, completare l'iter con il deposito del collaudo strutturale.

I costi relativi a tali adempimenti rimangono tuttavia incerti, in quanto dipendenti dalle ulteriori verifiche che lo strutturista ed il collaudatore dovranno eseguire e dagli eventuali interventi di adeguamento che dovessero rendersi necessari a seguito di accertamenti non eseguibili in questa fase di perizia.

Si stima, in via prudenziale, un costo forfettario complessivamente indicabile in circa € 10.000,00, comprendente sia le spese tecniche che gli interventi di verifiche strutturali ed i lavori adeguamento eventualmente necessari, da intendersi in aggiunta agli ulteriori lavori di adeguamento già previsti per il ripristino della conformità edilizia.

RIEPILOGO COSTI DA DETRARRE PER LE REGOLARIZZAZIONI

Complessivamente, per le regolarizzazioni catastali, urbanistiche e strutturali, comprensive di spese tecniche, diritti d'ufficio, sanzioni amministrative, nonché per i lavori di ripristino dei luoghi in conformità al progetto approvato, è stato stimato un importo complessivo pari a € 40.000,00, da detrarre dal valore del lotto e da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

Gli importi parziali che compongono tale somma potranno variare tra loro, ma risultano complessivamente compensativi nell'ambito della cifra indicata, da intendersi in ogni caso come stima sommaria e indicativa dei costi complessivi da sostenere.

In tale cifra non sono da considerarsi ricomprese le spese per i lavori di completamento del fabbricato né gli oneri concessori.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per la vendita dell'immobile oggetto di perizia non sarà necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, trattandosi di un rustico non ancora completato.

TITOLO DI PROPRIETA'

La piena proprietà del terreno sul quale è stato costruito l'immobile oggetto di perizia è pervenuta al debitore esecutato mediante atto di compravendita rogato dal Notaio XXXXX in data 25 novembre 2010, repertorio n. 39.782, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa in data 10 dicembre 2010, Registro Particolare 13868, Registro Generale 22377, da potere dei sigg. XXXXXXXX.

PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

Ai danti causa, sopra generalizzati, quanto in oggetto era pervenuto per atto di vendita a rogito Notaio XXXX del 10 settembre 2001, rep.n.117.371, registrato al n. 1643 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa il giorno 11 settembre 2001 al n.12.322.

ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Ho verificato che, rispetto alla relazione notarile versata agli atti, datata 8 agosto 2024, risulta come nuova formalità solo il pignoramento per il quale si procede.

Dall'elenco delle formalità richiesto risulta che sugli immobili oggetto di perizia gravano le seguenti formalità pregiudizievoli, da cancellare con il decreto di trasferimento:

- iscrizione del 07/12/2022 - registro particolare 1958 registro generale 19415
ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo repertorio 1875 del 21/09/2022
per un capitale di 172.392,02 € a favore di XXXX contro il debitore esecutato.
- iscrizione del 30/10/2023 - registro particolare 1436 registro generale 17553
ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo repertorio 1484/2022 del 04/08/2023
a favore del creditore precedente contro il debitore esecutato.
- trascrizione del 25/03/2025 - registro particolare 3461 registro generale 4666
verbale di pignoramento immobili repertorio 572/2025 del 08/03/2025
a favore del creditore precedente contro il debitore esecutato.

VERIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione come identificata al capitolo precedente, sono corretti, tra loro coerenti ed individuano esattamente il terreno sul quale è stata edificata la costruzione.

Si rileva all'attenzione dell'Ill.mo Sig. Giudice, per un'eventuale rettifica del pignoramento, qualora ritenuta necessaria, che né il pignoramento né il quadro D della relativa nota di trascrizione, fanno alcun riferimento al fabbricato, trattando invece solamente il terreno costituito dalle due particelle 1411 e 1412 del foglio 10 del Comune di Comiso (Catasto terreni), sul quale è stato costruito l'edificio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità del debitore esecutato ma libero, trattandosi di un cantiere con lavori interrotti.

BARRIERE ARCHITETTONICHE

In tema di abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi del D.M. n° 236 del giugno 1989, si rileva che il fabbricato ad oggi è ancora allo stato di cantiere. A lavori ultimati l'immobile, se realizzato come da progetto, diverrà accessibile, previa realizzazione di una rampa per l'accesso al piano terra e dell'installazione di un ascensore all'interno del relativo vano.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE

La stima dell'immobile oggetto di perizia è stata redatta con approccio al costo di riproduzione, metodologia che si basa sul principio di sostituzione, secondo cui un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale. Di conseguenza per un immobile edificato il compratore è disposto a pagare una somma massima pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione, eventualmente diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente.

Il costo di produzione ottiene il prezzo a nuovo dell'immobile, non il suo prezzo di compravendita nello stato in cui si trova, motivo per cui il costo a nuovo deve essere deprezzato mediante un opportuno coefficiente di deprezzamento che tenga conto della vetustà.

Il valore dell'immobile oggetto di stima nel suo insieme viene quindi calcolato sommando il valore dell'area e il costo di riproduzione, debitamente deprezzato mediante la seguente formula:

- $V = V_a + (C_r * d)$.

Si provvede dunque a determinare il costo di riproduzione, dato dalla somma del costo di costruzione e di tutta una serie di spese ed oneri, come dalla seguente formula:

- $C_r = C_c + O_p + O_n + S_g + I + P$, dove:
- C_c = Costo di costruzione al nuovo;
- O_p = Oneri professionali e spese tecniche, stimabili nel 10% di C_c ;
- O_n = Oneri di urbanizzazione ed Oneri concessori;
- S_g = Spese generali, stimabili nel 15 % di $C_c + O_p + O_n$;
- I = Interessi sul capitale di esercizio, stimabili in ragione del 4% di $C_c + O_p + O_n + S_g$;
- P = Profitto d'Impresa o utile del promotore edilizio, stimabile in ragione del 10% di $C_c + O_p + O_n + S_g + I$;

Per determinare il costo di costruzione al nuovo del fabbricato, si fa riferimento ai valori al mq e al mc, che sono stati determinati sulla base dell'esperienza professionale, delle quotazioni medie rilevate nella zona di riferimento e con verifica rispetto ai valori riportati in letteratura tecnica di settore.

Per quanto riguarda le aree pertinenziali esterne, la recinzione lato strada e l'ascensore, i valori assegnati sono stati invece desunti dalla consultazione dei Prontuari redatti dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Siracusa e di Catania, da applicare per la redazione di pratiche DOCFA di immobili in categorie speciali.

In particolare, applicando i prezzi unitari desunti dalle citate fonti, il costo di costruzione al nuovo, dell'immobile oggetto di perizia sarebbe pari a 750.000,00 €, come da tabella seguente.

Livello di piano	Superficie	Costo di costruzione unitario al mq	Costo di costruzione al mq
Seminterrato	300,00	1.100,00 €	330.000,00 €
Terra (rialzato)	137,00	1.300,00 €	178.100,00 €
Primo	113,00	1.300,00 €	146.900,00 €
Sottotetto	76,00	900,00 €	68.400,00 €
Aree pavimentate esterne (balconi e terrazzi)	228,00	60,00 €	13.680,00 €
Scivola	63,00	40,00 €	2.520,00 €
Aree a verde	63,00	12,00 €	756,00 €
Ascensore (a corpo)			10.000,00 €
Recinzione lato strada (35 €/m x 18,00 m)			630,00 €
Sommano			750.986,00 €
Importo arrotondato			750.000,00 €

I costi sopra indicati comprendono tutte le dotazioni impiantistiche e quanto necessario per consegnare l'immobile pronto all'uso, realizzato e rifinito a regola d'arte.

Determinato il costo di costruzione, è necessario definire la percentuale di avanzamento dei lavori rispetto al costo intero, poiché il fabbricato, come noto, è ancora in corso di costruzione. Di conseguenza, il metodo di stima basato sul costo di riproduzione non può essere applicato all'intero costo del fabbricato, ma soltanto alla parte già realizzata.

Sulla base dei dati e delle percentuali riportate in letteratura (si è preso a riferimento il Manuale operativo del valutatore immobiliare, Legislazione Tecnica, ed. 2019) e applicando i medesimi al caso in esame, la percentuale di avanzamento dei lavori rispetto al costo complessivo dell'intervento si stima intorno al 40%.

A titolo esemplificativo, le strutture incidono per circa 24,98%, i tamponamenti per 4,48%, le coperture e le opere di lattoneria per 3,37%, e così via.

Applicando il coefficiente di abbattimento al costo di costruzione al nuovo si ha:

- $CC_{realizzato} = 750.000,00 \text{ €} \times 0,40 = 300.000,00 \text{ €}$

A questo punto, determinato il Costo di costruzione al nuovo ma "teoricamente" riferito solo alla parte effettivamente realizzata (300.000,00 €), si determina, secondo le relative percentuali precedentemente illustrate, il costo di riproduzione Cr, precisando che nel caso specifico, l'utile del costruttore non si è mai concretizzato, quindi la relativa incidenza è pari a zero.

Op = Oneri Professionali o spese tecniche - 10 % di Cc realizzato	30.000,00 €
On = Oneri di urbanizzazione ed oneri concessori	24.000,00 €
Sg = Spese generali - 15% (Cc realizzato+Op+On)	53.100,00 €
I = Interessi sul capitale di esercizio - 4 % (Cc realizzato+Op+On+Sg)	16.284,00 €
P = Profitto normale di Impresa (utile del promotore edilizio) 10% (Ca+Cc realizzato+Op+On+Sg+I)	0,00 €

Costo di riproduzione Cr arrotondato (Cc realizzato+Op+On+Sg+I)	399.384,00 €
Costo di riproduzione Cr	400.000,00 €

Una volta determinato il Costo di Riproduzione Cr, in 400.000,00 €, va calcolato il deprezzamento relativo alla vetustà. Pertanto si applica la formula del coefficiente di deprezzamento lineare d:

- $d = 1 - (t/n).$

dove t è l'età della costruzione espressa in anni ed n è la vita utile riferita alla tipologia di costruzione, definita come il numero di anni nel quale è previsto che l'opera purchè soggetta alla necessaria manutenzione mantenga specifici livelli prestazionali.

Si determina pertanto il coefficiente di deprezzamento lineare, a 6 anni dalla sua edificazione e per una vita utile di 50 anni, trattandosi di un'opera ordinaria come da tabella 2.4.1 delle NTC approvate con DM 17/01/2018:

- $d = 1 - (6/50) = 0,88.$

E' possibile infine applicare la formula per il calcolo del valore di un immobile mediante l'applicazione del metodo del Costo di riproduzione deprezzato:

- $V = V_a + (C_r * d),$ dove V_a è il valore dell'area sulla quale è avvenuta l'edificazione ed è pari a 72.000,00 € (450,00 mq x 160,00 €/mq).

$$V = 72.000,00 + (400.000,00 € * 0,88) = \mathbf{424.000,00 €}.$$

Al valore determinato, vanno detratte le spese stimate per la regolarizzazione catastale, edilizia e strutturale, oltre che per il ripristino dei luoghi al progetto approvato, per complessivi 43.000,00 €, addivenendo così ad un valore "corretto" di **381.000,00 €**.

Infine occorre abbattere ulteriormente il valore determinato, nella percentuale del 15% per l'assenza di garanzie per vizi occulti, determinando il valore a base d'asta in €. 323.850,00 €, importo che si arrotonda in **323.000,00 €**.

COSTITUZIONE LOTTO E VALORE A BASE 'ASTA

Non sussistono motivi per procedere alla costituzione di lotti separati né per ipotizzare una suddivisione dell'immobile.

Pertanto, la piena proprietà del terreno e del fabbricato oggetto di perizia che vi è stato edificato, nello stato di fatto in cui si trova, dovrà essere posta in vendita come lotto unico, con un valore a base d'asta pari a € 323.000,00, già al netto della riduzione del 15% applicata per l'assenza di garanzie sui vizi occulti.

Il valore iniziale dell'immobile, pari a € 424.000,00, è stato ridotto detraendo le spese stimate in € 43.000,00 necessarie per le regolarizzazioni ed i lavori edili finalizzati al ripristino della conformità edilizia.



CONCLUSIONI

Il sottoscritto, ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione allegando quanto di seguito elencato, rendendosi disponibile per ogni eventuale chiarimento o approfondimento.

Allegati:

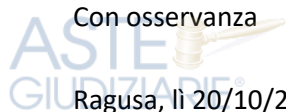
- Rilievo Fotografico;
- Rilievo appartamento stato di fatto e confronto con lo stato autorizzato (nel corpo della perizia).



I verbali di accesso ai luoghi sono nella disponibilità del custode giudiziario della procedura, che li ha già versato agli atti del fascicolo telematico.

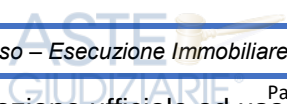
Con osservanza

Ragusa, lì 20/10/2025



F.to l'Esperto

Dott. Agr. Ottavio Frank Giarrusso



SCHEMA DI SINTESI LOTTO

E.I. 55/2023 Debitore Esecutato: Creditore Procedente: Giudice dell'Esecuzione: Dott. Antonio Pianoforte Custode Giudiziario: Avv. Belgiorio Enrico Maria Esperto estimatore: Dott. Agr. Ottavio Frank Giarrusso	
Diritto	Piena proprietà
Lotto	Lotto unico costituito dalla piena proprietà di un villino a due piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto
Ubicazione	Comiso in via Salvatore Carnazzo sn
Titolarità	XXXX giusto l'atto a rogito del Notaio XXXX in data 25 novembre 2010, repertorio n. 39.782, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa in data 10 dicembre 2010, Registro Particolare 13868, Registro Generale 22377
Provenienza ventennale	Verificata. Atto di vendita a rogito Notaio XXXX del 10 settembre 2001, rep.n.117.371, registrato al n. 1643 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa il giorno 11 settembre 2001 al n.12.322.
Dati Catastali	CEU Foglio 10 p.la 1412 (sede stradale) e p.la 1411 (lotto edificato)
Occupazione	L'immobile è nella disponibilità del debitore esecutato ma libero, trattandosi di un cantiere con lavori interrotti.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Titolarità Urbanistica	Concessione edilizia n. 11977 del 28/11/2013
Agibilità/Abitabilità	No (edificio in corso di costruzione)
Irregolarità e Abusi	Aumenti di volume e superficie a tutti i livelli di piano, modifica ai prospetti e diversa distribuzione degli spazi interni
Immobile insanabile	No, sono necessari lavori edili di adeguamento per ripristino della conformità edilizia oltre a pratica di sanatoria
Divisibilità	Non necessaria
Valore di Mercato	€ 424.000,00
Valore al netto di spese per regolarizzazioni	€ 381.000,00
Valore di Vendita Forzata	€ 323.000,00
Vendibilità e motivo	La vendita dell'immobile è rivolta a un acquirente con adeguate disponibilità economiche, in grado di sostenere gli interventi di adeguamento e di completamento necessari. Considerate le dimensioni e le caratteristiche della proprietà, i costi dei lavori risultano significativi, rendendo l'investimento adatto a chi dispone di risorse sufficienti per valorizzare appieno il potenziale dell'immobile.
Vincoli	Nessuno
Edilizia agevolata	NO
Oneri	NO
APE	Non necessario

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	• iscrizione del 07/12/2022 - registro particolare 1958 registro generale 19415 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo repertorio 1875 del 21/09/2022 per un capitale di 172.392,02 € a favore di XXXX contro il debitore esecutato. • iscrizione del 30/10/2023 - registro particolare 1436 registro generale 17553 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo repertorio 1484/2022 del 04/08/2023 a favore del creditore procedente contro il debitore esecutato. • trascrizione del 25/03/2025 - registro particolare 3461 registro generale 4666 verbale di pignoramento immobili repertorio 572/2025 del 08/03/2025 a favore del creditore procedente contro il debitore esecutato.
---	--

Foto esterno	
Foto interni	

	
Miniatura planimetria stato di fatto	Riportate in perizia, si omettono per non appesantire la scheda di sintesi