





## Sommario



0. PREMESSA .....	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	3
3. VERIFICHE PRELIMINARI.....	3
3.1 Comunicazioni.....	3
3.2 Esame dell'atto di pignoramento e successive verifiche .....	4
3.3 Verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio.....	5
3.4 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sui beni.....	5
3.5 Titolarità/Legittimazione urbanistica.....	6
4. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI.....	7
4.1 Locale commerciale .....	8
4.2 Appartamento per civile abitazione .....	10
5. REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE.....	12
5.1 Locale commerciale.....	12
5.2 Appartamento per civile abitazione .....	13
6. ATTESTAZIONI DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	16
7. STIMA DEL VALORE DEL BENE .....	17
7.1 Stima sintetica comparativa .....	18
7.2 Stima analitica per capitalizzazione dei redditi.....	19
7.3 Determinazione del valore di vendita forzata.....	20
8. ALLEGATI.....	21



## 0. PREMESSA

Con Provvedimento del 06.06.2024 l'Ill.mo S. G. Es. Dott. Di Cataldo Carlo ha nominato Esperto Estimatore nella procedura esecutiva in oggetto il sottoscritto Ing. Vincenzo Arrabito, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 1360. Per l'espletamento del mandato conferito viene concesso termine per il deposito della relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 26.02.2025. In seguito lo scrivente ha prestato giuramento di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidate con dichiarazione sottoscritta con firma digitale depositata nel fascicolo telematico in data 12.06.2024. Successivamente il Giudice dell'Esecuzione, letti gli atti e sciogliendo la riserva formulata all'udienza del 26.02.2025, con Ordinanza del 03.03.2025 ha disposto il richiamo del sottoscritto perito estimatore nella causa suindicata *“ affinché depositi nuovamente (almeno 30 giorni prima dell'udienza di rinvio) la propria relazione, accorpendo gli immobili pignorati in unico lotto e rivedendo (se del caso) i valori di stima degli stessi”*, rinviando all'udienza del 09.07.2025.

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'immobile oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare è un fabbricato a destinazione d'uso mista, ubicato nel Comune di Ispica (RG) ed identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 92, p.lla 3035:

**sub. 3**, via IV Novembre n. 11 Piano T, cat. C/1, classe 3, cons. 81m<sup>2</sup>, rendita € 1.677,50 (**locale commerciale**);

**sub. 4**, via IV Novembre n. 13 Piano 1, cat. A/3, classe 2, cons. 7,5 vani, rendita € 542,28 (**appartamento per civile abitazione**);

in ditta [REDACTED], debitore esecutato, nato a [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] (diritto di proprietà 1/1 in regime di comunione legale dei beni con il coniuge non esecutato [REDACTED]).

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In accordo con il custode giudiziario dei beni pignorati, Avv. Iacono Gabriella, è stata comunicata al debitore esecutato e al creditore procedente la data di apertura delle operazioni peritali fissata per il giorno 18.07.2024. Giunti sui luoghi oggetto di accertamento tuttavia si riscontrava l'assenza del debitore esecutato e, di conseguenza, si rimandava l'accesso agli immobili redigendo apposito verbale di sopralluogo (All.N.1).

Contattato il debitore esecutato si programmava un secondo tentativo di accesso per il giorno 06.08.2024 informandolo che in caso di sua reiterata assenza si sarebbe comunque proceduto all'accesso con l'ausilio della forza pubblica. Alle ore 9:00 del giorno prestabilito, alla presenza del debitore esecutato e del custode giudiziario ho dato inizio alle operazioni peritali. In un primo momento si è proceduto alla ricognizione sommaria di tutto l'immobile e successivamente il sottoscritto perito ha effettuato le necessarie misurazioni e prodotto idonea documentazione fotografica del solo locale commerciale ubicato al piano terra, concordando con il debitore esecutato il prosieguo delle operazioni peritali al giorno successivo come riportato nell'allegato verbale di sopralluogo (All. N.1). Quindi in data 07.08.2024, alla presenza del debitore esecutato, ho proceduto al rilievo metrico e fotografico dell'abitazione sita ai piani primo e secondo dell'immobile oggetto di accertamento.

Infine il sottoscritto si è recato nelle date 27.06.2024 e 27.09.2024 presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Ispica al fine di reperire la necessaria documentazione per l'espletamento dell'incarico.

## 3. VERIFICHE PRELIMINARI

### 3.1 Comunicazioni

Si è provveduto, in accordo col custode, ad inviare sia al debitore esecutato che al creditore procedente le necessarie comunicazioni dell'intervenuta nomina del perito estimatore e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

### 3.2 Esame dell'atto di pignoramento e successive verifiche.

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della relazione notarile risulta che i documenti in atti risultano completi. I dati catastali (All. N.2 e All. N.3) e dei registri immobiliari relativi ai beni oggetto della espropriazione sono corrispondenti ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

Detti beni immobili risultano pervenuti in piena ed esclusiva proprietà al debitore esecutato in forza dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Filippo Morello in Ispica il 26.10.2005, repertorio n. 31849, e trascritto a Ragusa in data 03.11.2005 ai nn. 24761/12205 (All. N.4). Nel suddetto atto di vendita l'acquirente (odierno debitore esecutato) dichiarava di essere coniugato in regime di **separazione dei beni**, tuttavia dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Ispica in data 11.07.2024 (All. N.5), risulta che il debitore esecutato ha contratto matrimonio in data [REDACTED] e che il regime patrimoniale scelto è quello di **comunione legale dei beni** non essendo riportata sul medesimo certificato alcuna annotazione. Inoltre dalla ispezione ipotecaria per soggetto del debitore esecutato, aggiornata al 15.11.2024 (All. N.6), non risultano formalità riguardanti costituzione di fondo patrimoniale né di convenzioni matrimoniali di separazione dei beni. Il sottoscritto perito, informato l'Ill.mo S. G. Es. della incongruenza rilevata in ottemperanza a quanto disposto al punto B) lett. e. dell'incarico conferitogli, ha ricevuto dallo Stesso disposizione di proseguire le attività peritali con decreto del 08.12.2024.

Successivamente lo stesso Giudice dell'Esecuzione, Dott. Di Cataldo Carlo, letti gli atti e sciogliendo la riserva formulata all'udienza del 26.02.2025, con Ordinanza del 03.03.2025 ha invitato il creditore procedente a:

- *notificare l'atto di pignoramento anche al coniuge non esecutato ([REDACTED]);*
- *depositare la relativa nota di trascrizione;*
- *depositare relazione notarile relativa anche al coniuge non esecutato;*
- *notificare avviso agli eventuali creditori iscritti del coniuge non esecutato.*

### 3.3 Verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Dalla lettura della relazione notarile allegata agli atti non è stata rilevata la trascrizione delle accettazioni di eredità relative alle successioni legittime in morte di [REDACTED] (Den. Succ. n. 986 vol. 237 Ufficio Registro di Modica) e di [REDACTED] (Den. Succ. n. 708 vol. 226 Ufficio Registro di Modica). Con Ordinanza del 03.03.2025 il S. G. Es. ha pertanto invitato il creditore procedente a ripristinare la continuità delle trascrizioni.

### 3.4 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sui beni

Dal confronto tra le ispezioni ipotecarie aggiornate al 12.12.2024 (All. N.2 e All. N.3) e la relazione notarile nel ventennio recante data 13.05.2024 si evince che sull'immobile, nella sua interezza, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli in ordine cronologico:

- 1) Iscrizione contro del 24.09.2019 - Registro Particolare 1873 Registro Generale 13880 Pubblico ufficiale MORELLO FILIPPO Repertorio 6710/4959 del 20.09.2019 IPOTECA VOLONTARIA a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per un montante ipotecario di € 360.000,00 di cui €180.000,00 per sorte capitale;
- 2) Iscrizione contro del 14.11.2022 - Registro Particolare 1819 Registro Generale 17774 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA Repertorio 199 del 10.01.2022 IPOTECA GIUDIZIALE a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- 3) Trascrizione contro del 27.03.2024 - Registro Particolare 3765 Registro Generale 5370 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 78/2024 del 25.03.2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED].

Non risultano iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento oggetto del presente elaborato peritale.

### 3.5 Titolarità/Legittimazione urbanistica

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Ispica è stato possibile ricostruire la storia urbanistica dell'immobile oggetto di accertamento. Il fabbricato nella sua interezza è stato edificato anteriormente al 01 Settembre 1967 ed originariamente presentava una destinazione d'uso esclusivamente residenziale.

Successive modifiche all'immobile sono state autorizzate con i seguenti titoli abilitativi:

- **D.I.A. prot. n. 39598/cc366 del 2005:** MANUTENZIONE STRAORDINARIA con esecuzione di opere interne (revisione/installazione impianti tecnologici e rinnovamento delle finiture) e realizzazione di volumi tecnici;
- **Autorizzazione edilizia n. 2006/A/1720 del 29.03.2006:** CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEL P.T. DA ABITAZIONE A LOCALE COMMERCIALE in seguito alla quale è stato rilasciato dal Comune **certificato di agibilità n. 2006/AB/092 del 29.09.2006 limitatamente al P.T;**
- **C.E. in sanatoria n. 2006/C/3945/S del 02.11.2006:** SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 D.P.R. 380/2001 E COPERTURA A TETTO per la regolarizzazione delle opere eseguite in difformità agli artt. 94 e 95 del D.P.R. 380/2001 (demolizione e ricostruzione del solaio di copertura) e la realizzazione di nuovi interventi (rinnovamento delle finiture dei prospetti e realizzazione di copertura a tetto con formazione di piano sottotetto non abitabile);
- **C.E. n. 2009/C/4277 del 09.02.2009:** VARIANTE AL PROGETTO APPROVATO CON C.E. N. 2006/C/3945/S per la modifica del progetto della copertura a tetto ed il rinnovamento delle finiture interne (All. N.8). Al termine dei lavori è stato rilasciato dal Comune

**certificato di agibilità n. 2011/AB/001 del 04.01.2011** (All. N.9) che integra e sostituisce la precedente agibilità rilasciata limitatamente al P.T;

- **C.I.L.A. SUPERBONUS prot. n. 3950 del 11.02.2022:** EFFICIENTAMENTO ENERGETICO AI SENSI DELL' ART. 119 DEL D.L. N. 34/2020 relativo all'abitazione del primo piano (sostituzione del generatore termico, installazione impianto fotovoltaico e colonnina di ricarica per veicoli elettrici).

#### 4. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

Il bene oggetto di pignoramento è un fabbricato a destinazione d'uso mista, ubicato all'interno di un isolato in zona centrale del Comune di Ispica (RG). Esso confina ad ovest con la via IV Novembre, ad est con ronco della via Crispi, a nord e a sud con fabbricati di altra ditta. Il periodo di edificazione è anteriore al 01 Settembre 1967 e nel corso degli ultimi venti anni è stato oggetto di alcuni interventi di ristrutturazione edilizia (vedi paragrafo 3.5). Nelle vicinanze sono presenti servizi e varie attività commerciali con una buona dotazione di parcheggi. Secondo le indicazioni del P.R.G. l'immobile ricade all'interno della z.t.o. B e, ai sensi del Piano Paesaggistico Provinciale, nel contesto 12a. *Paesaggio dell'area urbana di Ispica.*

La prima delle due unità immobiliari che lo compongono è un **locale commerciale** a piano terra altresì dotato, al suo interno, di un piccolo piano ammezzato e di uno seminterrato; la seconda è un **appartamento per civile abitazione** che si sviluppa su due elevazioni: il piano primo ad uso residenziale ed il secondo in parte destinato a sottotetto non abitabile ed in parte a terrazze.

Ad entrambe le unità immobiliari si accede attraverso un disimpegno comune ubicato al civico n. 13 della via IV Novembre.

La tipologia costruttiva dell'edificio è in muratura portante in blocchi di calcare, solai in laterocemento e copertura in parte piana ed in parte a falde composta da travi di legno lamellare e tavolato con finitura in coppi

siciliani. I prospetti sono rifiniti con intonachino liscio a base di calce. In generale l'immobile si trova in uno stato di conservazione molto buono. Non esistono formalità, vincoli o oneri di natura condominiale.

Allo stato attuale le suddette unità immobiliari non godono di una completa autonomia funzionale in quanto hanno in comune lo stesso impianto idrico e di riscaldamento oltre a condividere un unico contatore idrico ed un unico allaccio alla rete di distribuzione del gas metano. Pertanto, trattandosi di immobile interamente pignorato e visto che all'udienza del 26.02.2025 il creditore procedente non si è dichiarato disponibile a sostenere le spese di sezionamento degli impianti condivisi, il cespite pignorato viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova come **lotto unico**.

#### 4.1 Locale commerciale

Per una migliore comprensione di quanto verrà di seguito esposto si rimanda al rilievo dello stato di fatto (All. N.11) ed alla documentazione fotografica (All. N.13).

Il locale commerciale occupa l'intero piano terra del fabbricato e al momento dei sopralluoghi si presenta quasi completamente sgombero. Esso presenta il prospetto principale sulla via IV Novembre dove si trovano tre vetrine espositive e l'ingresso. Quest'ultimo è ubicato al civico n. 13, all'interno di un disimpegno in cui è collocato anche l'ingresso all'appartamento dei piani superiori. L'unità immobiliare in oggetto è stata utilizzata nel recente passato come negozio di abbigliamento, presenta infatti un banco cassa, due camerini, diverse scaffalature ed espositori. La completano infine un piccolo piano rialzato comunicante, destinato ad ufficio, ed un locale magazzino seminterrato, anch'esso comunicante internamente con il locale principale. Le finiture sono in buono stato con pavimenti in gres, pareti interne rifinite con gesso e pittura, controsoffitti in cartongesso con impianto luci a faretto.

Il piano rialzato, ad uso ufficio, è accessibile tramite una scaletta in acciaio e vetro. Il solaio di calpestio è costituito da travi di legno lamellare e

tavolato. Esso costituisce la copertura del magazzino sottostante ove si trovano l'ingresso secondario dal ronco di via Crispi ed un piccolo bagno cieco dotato di areazione forzata.

Barriere architettoniche:

Tutti gli ambienti destinati alla permanenza del pubblico si trovano a piano terra la cui quota di calpestio è più alta della banchina esterna di soli 10 cm. I costi per renderli fruibili a persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale pertanto sono trascurabili. Le scale di accesso ai locali di servizio (ufficio e magazzino/wc) invece, per via della loro conformazione, sembrano non essere idonei alla installazione dei classici impianti servoscala.

Dotazione impiantistica:

**Impianto elettrico:** sottotraccia – indipendente – contatore interno;

**Impianto idrico-sanitario:** sottotraccia – utenza e rete di distribuzione interna sono condivise con l'unità immobiliare residenziale – unico contatore idrico posizionato sul prospetto di via IV Novembre;

**Impianto riscaldamento e ACS:** sottotraccia a collettori con radiatori in alluminio a parete – non essendo presente un generatore termico ed essendovi un solo contatore metano per tutto l'edificio si deduce che utenza e rete di distribuzione interna sono condivise con l'unità immobiliare residenziale - generatore ibrido (caldaia a gas + pompa di calore) ubicato sulla terrazza est al secondo piano – unico contatore metano collocato a piano terra sul prospetto del ronco di via Crispi;

**Impianto condizionamento:** sottotraccia – n° 3 climatizzatori a pompa di calore con unità esterne ubicate al secondo piano, sulle terrazze dell'unità immobiliare residenziale;

**Impianto telefonico:** sottotraccia – indipendente – tradizionale;

**Impianti speciali:** impianto di videosorveglianza interno ed esterno.

#### 4.2 Appartamento per civile abitazione

Per una migliore comprensione di quanto verrà di seguito esposto si rimanda al rilievo dello stato di fatto (All. N.12) ed alla documentazione fotografica (All. N.14).

L'appartamento per civile abitazione si sviluppa tra il primo piano, dove si trovano tutti gli ambienti abitativi, ed il secondo piano che, in base al titolo edilizio abilitativo, è in parte destinato a sottotetto non abitabile ed in parte a terrazze. Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presenta in buona parte arredata e risulta nel possesso del debitore unitamente alla moglie i quali vi hanno stabilito la propria residenza come risulta dai certificati storici di residenza rilasciati allo scrivente dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Ispica in data 15.07.2024 (All. N.7).

L'ingresso è ubicato al civico n. 13 della via IV Novembre all'interno di un disimpegno in cui si trova anche l'ingresso del locale commerciale. Il collegamento verticale tra i piani è assicurato da una scala interna rivestita in piastrelle di gres, dotata di parapetti in vetro e faretti segnapasso.

**Piano primo:** La zona giorno, esposta ad ovest con balcone sulla via IV Novembre, è formata da un ampio ambiente destinato a cucina-soggiorno e da una ulteriore camera. La zona notte, esposta ad est, è costituita da un disimpegno, da un bagno con vasca idromassaggio e da una camera da letto matrimoniale dotata di cabina armadio e balcone sul ronco di via Crispi.

**Piano secondo:** Il sottotetto è impropriamente utilizzato ai fini abitativi. Esso si presenta come un unico ambiente utilizzato come salottino e cucina con affaccio sul terrazzino lato via IV Novembre. Nello spazio che, secondo le previsioni progettuali, avrebbe dovuto essere un vano scala, è stato invece ricavato un bagno. Infine sulla terrazza esposta ad est sono stati realizzati, senza alcun titolo abilitativo, un vano adibito a lavanderia in ampliamento dell'immobile ed una piccola copertura esterna in prolungamento della falda del tetto.

In tutta l'unità immobiliare le finiture sono in uno stato di conservazione molto buono: pavimenti in gres, pareti interne rifinite con gesso e pittura,

controsoffitti in cartongesso con impianto luci a faretto. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con vetrocamera, le persiane in alluminio con finitura effetto legno. Le pareti a confine con l'esterno sono rivestite internamente con uno strato di isolante termico. La copertura del sottotetto è provvista di idonea guaina impermeabilizzante, strato di isolante termico e rivestimento in coppi.

Barriere architettoniche:

La scala di collegamento tra i piani è larga mediamente 90cm. Essa ha una forma ad "L" dal piano terra al primo piano, per poi proseguire con forma ad "U" fino al secondo piano.

Per l'eventuale installazione di servoscala per il sollevamento di persone con ridotte capacità motorie si stima un costo di € 5.000,00 al netto delle agevolazioni fiscali per l'abbattimento delle barriere architettoniche. Il bagno soddisfa il requisito di adattabilità di cui al D.M. 236/1989.

Dotazione impiantistica:

**Impianto elettrico:** sottotraccia – indipendente – contatore elettrico posizionato nel disimpegno al civico n. 13 della via IV Novembre;

**Impianto idrico-sanitario:** sottotraccia – n. 2 serbatoi idrici da 1.000 litri + addolcitore – utenza e rete di distribuzione interna condivise con il locale commerciale – unico contatore idrico posizionato a piano terra sul prospetto di via IV Novembre e condiviso con il locale commerciale;

**Impianto riscaldamento e ACS:** impianto sottotraccia a collettori con termostato digitale e radiatori in alluminio a parete - generatore ibrido (caldaia a gas + pompa di calore) collocato sulla terrazza est al secondo piano – utenza e rete di distribuzione interna condivise con il locale commerciale – contatore metano collocato a piano terra sul prospetto del ronco di via Crispi;

**Impianto condizionamento:** sottotraccia – n° 3 climatizzatori a pompa di calore con unità esterne sulle terrazze al secondo piano;

**Impianto citofonico:** sottotraccia – indipendente – tradizionale;

**Impianto telefonico:** sottotraccia – indipendente – tradizionale;

**Impianto televisivo:** sottotraccia – indipendente – antenna + parabola;

**Impianto fotovoltaico:** potenza impianto 6,75 kWp con sistema di accumulo elettrico di 11,04 kWh – indipendente – pannelli disposti sulla falda del tetto esposta ad ovest;

**Impianti speciali:** colonnina di ricarica per veicoli elettrici da 7,4 kW – indipendente - wallbox posizionata a piano terra sul prospetto del ronco di via Crispi.

## 5. REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

### 5.1 Locale commerciale

Dal confronto tra il rilievo dello stato di fatto effettuato nei sopralluoghi (All. N.11), la planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto (All. N.2) e la documentazione relativa al titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio (All. N.8), sono emerse le seguenti difformità:

- 1) Lievi difformità planimetriche sia negli elaborati grafici della C.E. n. 2009/C/4277 del 09.02.2009 (titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio) che nella planimetria catastale;
- 2) Indicazione errata delle altezze nette interne nella planimetria catastale. Mancata rappresentazione dei controsoffitti (e quindi delle altezze nette interne reali) negli elaborati grafici (sezione) della C.E. n. 2009/C/4277 del 09.02.2009.
- 3) Indicazione errata dell'indirizzo nei dati catastali. L'ingresso principale è, nei fatti, ubicato nel disimpegno al civico n. 13 della via IV Novembre, diversamente dall'indirizzo riportato nei dati catastali che lo collocano al civico n. 11.

Per quanto attiene i punti 1) ,2) e 3), le difformità sono sanabili mediante regolarizzazione urbanistica e catastale. Per il primo adempimento si ritiene possibile presentare un'unica pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare le difformità dell'intero fabbricato. Si rimanda al paragrafo successivo per la stima dei relativi costi. Per il secondo adempimento occorre procedere con DOCFA di aggiornamento catastale per la quale si stima **una spesa di**



circa € 300,00 (€ 50,00 per il pagamento dei tributi + €250,00 circa per competenze professionali).



## 5.2 Appartamento per civile abitazione

Dal confronto tra il rilievo dello stato di fatto effettuato nei sopralluoghi (All. N.12), la planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto (All. N.3) e la documentazione relativa al titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio (All. N.8), sono emerse le seguenti difformità:

- 1) Al piano primo: Lievi difformità nella rappresentazione degli spazi interni sia nella planimetria catastale che negli elaborati grafici della C.E. n. 2009/C/4277 del 09.02.2009 (titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio);
- 2) Al piano primo: Indicazione errata delle altezze nette interne nella planimetria catastale. Mancata rappresentazione dei controsoffitti (e quindi delle altezze nette interne reali) negli elaborati grafici (sezione) della C.E. n. 2009/C/4277 del 09.02.2009;
- 3) Al piano sottotetto: L'intero piano è impropriamente utilizzato ai fini abitativi in contrasto con le previsioni progettuali (C.E. n. 2009/C/4277 del 09.02.2009) che ne definiscono un uso non abitativo. All'interno del vano scala è stato ricavato un bagno non compatibile con la destinazione d'uso del vano. Le stesse difformità si rilevano nella planimetria catastale dove sono altresì riportate altezze nette interne errate;
- 4) Al piano sottotetto: La copertura a falda sul prospetto di via IV Novembre, interamente realizzata con struttura in legno e copertura in coppi, è difforme nella parte in corrispondenza del vano scala che, secondo gli elaborati grafici di progetto, avrebbe dovuto essere in vetro o plexiglass. La copertura inclinata sul retrospetto è completamente difforme dalle previsioni progettuali secondo le quali avrebbe dovuto essere piana. Inoltre dal prolungamento della suddetta falda sulla terrazza est è stata realizzata, in difformità dal



ASTE GIUDIZIARIE® titolo edilizio, una piccola copertura a riparo degli impianti tecnologici. Viste le modeste dimensioni, strettamente necessarie a contenere le apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio, è parere del sottoscritto che tale manufatto accessorio non determini incremento della volumetria assentita. Infine, sulle pareti della terrazza ovest, si rilevano aperture finestrate realizzate diversamente da come rappresentate negli elaborati grafici di progetto;

- ASTE GIUDIZIARIE® 5) Al piano sottotetto: Nella terrazza est è stato realizzato, in difformità dal titolo edilizio abilitativo e dalla planimetria catastale, un vano adibito a lavanderia in ampliamento dell'abitazione.

ASTE GIUDIZIARIE® Le opere descritte al punto 5) non sono sanabili perché eccedono la volumetria massima consentita e comunque costituiscono aumento di volume e di superficie utile realizzati in assenza di autorizzazione paesaggistica, pertanto insanabili. Il costo per il ripristino viene stimato dallo scrivente perito pari a circa € **2.500,00** per demolizioni, ripristini, smaltimento rifiuti e adeguamento impianti.

ASTE GIUDIZIARIE® Per quanto attiene al punto 3) occorre ripristinare l'uso assentito e conseguentemente eliminare il bagno ricavato nel vano scala, la cui presenza non è compatibile con la destinazione d'uso del vano. Anche la copertura inclinata del vano scala descritta al punto 4) appare non sanabile. Infatti nella premessa della relazione tecnica allegata alla C.E. n. 2009/C/4277 del 09.02.2009 (All. N.8), il progettista ██████ *specifica che "Nel retrospetto, per esigenze strutturali imposte dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, si è dovuto rinunciare alla falda in progetto in quanto non può essere rimodulata l'altezza dell'edificio, che esubera la larghezza del Ronco interno."* Il costo per i necessari ripristini e per l'adeguamento della copertura alle previsioni progettuali viene stimato dallo scrivente perito pari a circa € **3.000,00** per demolizioni, rifacimenti, smaltimento rifiuti e adeguamento impianti.

Le restanti difformità di cui al punto 4) invece appaiono sanabili mediante accertamento della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 D.Lgs. 42/2004 e pratica edilizia SCIA in sanatoria riferita all'intero immobile così da sanare, oltre le difformità interne descritte ai punti 1) e 2), anche quelle relative al locale commerciale descritte al paragrafo precedente. Occorrerà anche regolarizzare la planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto mediante procedura DOCFA.

Per il primo adempimento si stima **una spesa di circa € 3.700,00** (€ 2.000 circa per sanzioni e oneri/diritti + € 1.700,00 circa per competenze professionali). Per il secondo adempimento si stima **una spesa di circa € 300,00** (€ 50,00 per il pagamento dei tributi + €250,00 circa per competenze professionali).

Il sottoscritto perito fa inoltre presente che relativamente all'ultima pratica edilizia in ordine cronologico (C.I.L.A. SUPERBONUS prot. n. 3950 del 11.02.2022) il Settore competente del Comune di Ispica ha inviato al titolare della CILAS ed al tecnico incaricato la comunicazione prot. N. 12106 del 10.05.2022 (All. N.10) con la quale si richiedeva copia cartacea degli elaborati grafici e la comunicazione prot. N. 17753 del 21.06.2023 (All. N.10) con la quale si informava che la comunicazione di fine lavori «...*deve essere firmata dalla ditta proprietaria anche dal Direttore dei lavori e dall'Impresa Esecutrice, ciascuno per le proprie competenze.*» In entrambe le comunicazioni viene segnalato che in mancanza di questi adempimenti la predetta pratica edilizia «...*non produce alcun effetto giuridico...*». Pertanto allo stato degli atti gli interventi in oggetto (sostituzione del generatore termico, installazione di impianto fotovoltaico e di colonnina per la ricarica di veicoli elettrici) necessitano di regolarizzazione che può essere gestita mediante la stessa SCIA in sanatoria riferita all'intero immobile di cui si è scritto in precedenza, senza variazione dei relativi costi, stimati in € 3.700,00 circa. Infine occorre segnalare che in seguito all'intervento di efficientamento energetico di cui alla C.I.L.A.S. suddetta, nonostante siano stati prodotti i certificati di conformità dei nuovi impianti installati, non è stata presentata

la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 380/2001 recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. 16/2016. Ne consegue che l'ultimo certificato di agibilità rilasciato (n. 2011/AB/001 del 04.01.2011), valido per l'intero immobile, ha perso di efficacia. Pertanto una volta eseguiti tutti i ripristini di conformità sarà necessario presentare allo sportello unico per l'edilizia la S.C.A. di cui sopra. Il costo complessivo per questo ulteriore adempimento è stimato dallo scrivente pari a **circa € 1.000,00** (€ 100,00 circa per oneri/diritti + € 900,00 circa per competenze professionali).

Per quanto su esposto si considerano necessari **circa € 10.800,00 per la regolarizzazione delle difformità rilevate dell'intero immobile.**

## 6. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il sottoscritto perito ha provveduto ad inoltrare al Dipartimento Regionale dell'Energia istanza motivata di accesso agli atti per verificare l'esistenza di A.P.E. in corso di validità per le unità immobiliari in oggetto. La richiesta tuttavia non è stata evasa per i motivi riportati nella risposta che si allega (All. N.15). Visti comunque i recenti interventi di efficientamento energetico sull'immobile (C.I.L.A.S. prot. n. 3950 del 11.02.2022) si ipotizza che sarà necessario provvedere all'aggiornamento di entrambi gli Attestati. La redazione degli stessi, in questa fase, viene omessa in ottemperanza alle disposizioni della Circolare del Tribunale di Ragusa del 18.11.2021.

In base alle caratteristiche delle unità immobiliari il costo previsto per la redazione dei due A.P.E., comprensivo dell'ulteriore sopralluogo obbligatorio, è quantificato in **€ 800,00**. Quello per i libretti di impianto (nr. 5 climatizzatori + sistema ibrido per riscaldamento e produzione di ACS) viene stimato in **€ 800,00**. L'importo complessivo di **€ 1.600,00** verrà detratto dal valore di stima.

## 7 STIMA DEL VALORE DEL BENE

Per la valutazione dell'immobile si ritiene opportuno eseguire due metodi di stima in modo da pervenire al più probabile valore di mercato eseguendo la media dei valori trovati. Nella determinazione dei valori di stima il sottoscritto perito ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dai beni, rapportandole all'andamento del mercato immobiliare in relazione al periodo attuale. Si è altresì valutato che la vendita del cespite come **lotto unico** può presentare minori attrattive per potenziali acquirenti che hanno esigenze specifiche, oltre a richiedere un investimento più consistente rispetto all'acquisto di singole unità immobiliari. Come parametro di stima è stato assunto il prezzo al mq di superficie commerciale lorda, vale a dire la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (fino ad un massimo di 50cm di spessore) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (fino ad un massimo di 25cm di spessore). Ad essa vengono sommate le superfici ponderate di accessori e pertinenze calcolate in base ad opportuni coefficienti:

### Locale commerciale

Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. commerciale [mq]
Locale commerciale	72,15	1,00	72,15
Magazzino	17,80	0,50	8,90
Ufficio	17,10	0,50	8,55
<b>TOTALE mq</b>			<b>89,60</b>

### Appartamento

SUPERFICI PRINCIPALI			
Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. commerciale [mq]
PT Ingresso	7,20	1,00	7,20
P1 Residenziale	98,75	1,00	98,75
sommano			105,95

PERTINENZE ESCLUSIVE ACCESSORIE			
Destinazione (h>1,50m)	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. commerciale [mq]
P2 Sottotetto non abitabile	50,55	0,50	25,30

PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO			
Destinazione	Sup. lorda [mq]		
P1 Balcone ovest	5,90	Sommano mq 54,30	
P1 Balcone est	5,30		
P2 Terrazza ovest	12,90		
P2 Terrazza est	30,20		
	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. commerciale [mq]
fino a 25mq	25,00	0,30	7,50
quota eccedente 25mq	29,30	0,10	2,95
sommano			10,45

**TOTALE (105,95+25,30+10,45)mq = 141,70mq**

Si precisa che essendo prevista la demolizione degli ampliamenti abusivi sulla terrazza est, descritti al punto 5) del paragrafo 5.2, la relativa superficie è stata conteggiata nella voce "P2 Terrazza est" in previsione del necessario ripristino della regolarità urbanistica.

### 7.1 Stima sintetica comparativa

Il prezzo al mq di superficie commerciale lorda è stato determinato, attingendo dai prezzi di mercato di immobili assimilabili a quelli in esame per caratteristiche oggettive e soggettive, che sono stati oggetto di contrattazione finalizzate alla compravendita in epoche recenti e nel medesimo mercato immobiliare. Indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari della zona hanno fornito elementi utili, sull'appetibilità dell'area e sull'andamento del mercato immobiliare in relazione al periodo attuale.

Considerando il buono stato di conservazione dell'immobile e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene, il sottoscritto

perito ritiene congruo adottare i seguenti valori unitari per metro quadrato di superficie commerciale:

€ 1.300,00 per il locale commerciale;

€ 1.000,00 per l'appartamento.

Conseguentemente il **valore complessivo** dell'immobile ricavato con metodo di stima adottato risulta:

$$(89,60\text{mq} \times 1.300,00\text{€/mq}) + (141,70\text{mq} \times 1.000,00\text{€/mq}) = \\ = 116.480,00 \text{ €} + 141.700,00 \text{ €} = \mathbf{258.180,00 \text{ €}}$$

## 7.2 Stima analitica per capitalizzazione dei redditi

Questo metodo consiste nella trasformazione del reddito di locazione annuo di un immobile (o presunto tale) in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Sulla scorta delle indagini condotte sul valore della locazione di immobili simili a quello oggetto della presente stima per caratteristiche intrinseche ed estrinseche si può ritenere equo considerare i seguenti **canoni mensili**:

€ 550,00 per il locale commerciale;

€ 450,00 per l'appartamento.

Dai quali si ricavano i **redditi annui lordi**:

€ 550,00 x 12 = € 6.600,00 per il locale commerciale;

€ 450,00 x 12 = € 5.400,00 per l'appartamento.

Detraendo le spese annue a carico del proprietario (manutenzione, assicurazioni, sfitti ed inesigibilità, imposte, tasse, contributi, ecc.), stimabili intorno al 30% del canone annuo per il locale commerciale, ed intorno al 15% per l'appartamento, risultano i seguenti **redditi annui netti**:

€ 6.600,00 - (€ 6.600,00 x 0,30) = € 4.620,00 per il locale commerciale;

€ 5.400,00 - (€ 5.400,00 x 0,15) = € 4.590,00 per l'appartamento.

In base alle caratteristiche demografiche ed urbane dell'area in oggetto, il saggio per la capitalizzazione di tale reddito ritenuto più adeguato è

risultato pari a 4,00%. Applicando opportuni coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene oggetto di stima, si ricava il valore definitivo pari a 3,79% per il locale commerciale e pari a 3,49% per l'appartamento.

Pertanto il **valore complessivo** dell'immobile mediante capitalizzazione del reddito risulta essere:

$$(4.620,00\text{€} \div 0,0379) + (4.590,00\text{€} \div 0,0349) = \\ = 121.899,74 \text{€} + 131.518,62 \text{€} = \mathbf{253.418,36 \text{€}}$$

### 7.3 Determinazione del valore di vendita forzata

In base a quanto precedentemente esposto si assume come più probabile valore di mercato dei beni la media aritmetica dei valori determinati con i due procedimenti di stima adottati:

Valore complessivo stima sintetica (§ 7.1)	258.180,00 €
Valore complessivo stima analitica (§ 7.2)	253.418,36 €
Valore complessivo medio	255.799,18 €
<b>VALORE DI MERCATO =</b>	<b>256.000,00 €</b>

#### A cui vanno detratti:

costi regolarizzazione urbanistica e catastale (§ 5.1 e 5.2) =	- 10.800,00 €
costi di redazione A.P.E. e libretti di impianto (§ 6) =	- 1.600,00 €
<b>SOMMANO =</b>	<b>243.600,00 €</b>

#### Ulteriori detrazioni:

ribasso del 15% per assenza di garanzia per vizi occulti =	- 36.540,00 €
<b>VALORE DI VENDITA FORZATA DEL BENE =</b>	<b>207.060,00 €</b>

che possiamo ragionevolmente arrotondare a **€ 207.000,00 (diconsi Euro**

**Duecentosettemila/00).**

Si inserisce dopo la relazione la SCHEDA SINTETICA del lotto stimato riepilogativo dei dati rilevanti.

## 8. ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente i seguenti allegati:

- All. N.1 Verbali di sopralluogo;
- All. N.2 Documentazione catastale Locale commerciale: Visura storica, Planimetria e Ispezione ipotecaria del Foglio 92, p.lla 3035, sub. 3
- All. N.3 Documentazione catastale Appartamento: Visura storica, Planimetria e Ispezione ipotecaria del Foglio 92, p.lla 3035, sub. 4
- All. N.4 Atto di Compravendita del 26.10.2005, rep. N. 31849, Notaio Dott. Filippo Morello in Ispica;
- All. N.5 Certificati Stato famiglia ed Estratto atto matrimonio;
- All. N.6 Ispezione ipotecaria per soggetto del debitore;
- All. N.7 Certificati storici di residenza;
- All. N.8 Documentazione urbanistica: C.E. n. 2009/C/4277 del 09.02.2009 + Relaz. tecnica + Elab. grafici;
- All. N.9 Documentazione urbanistica: Certificato di agibilità n. 2011/AB/001 del 04.01.2011;
- All. N.10 Documentazione urbanistica: Richieste di integrazione in riferimento alla pratica C.I.L.A. SUPERBONUS prot. n. 3950 del 11.02.2022;
- All. N.11 Rilievo dello stato di fatto Locale commerciale;
- All. N.12 Rilievo dello stato di fatto Appartamento;
- All. N.13 Documentazione fotografica Locale commerciale;
- All. N.14 Documentazione fotografica Appartamento;
- All. N.15 Istanza visura APE.


Tanto si doveva per quanto richiesto.

Scicli lì 09.06.2025

**Il tecnico incaricato**

Dott. Ing. Vincenzo Arrabito



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C.E.n. <u>2009/C/4277</u> del <u>09.02.2009</u>: Variante al progetto approvato con C.E. N. <u>2006/C/3945/S</u> e successivo <u>certificato di agibilità n. 2011/AB/001 del 04.01.2011</u> che integra e sostituisce la precedente agibilità rilasciata limitatamente al P.T. ;</li> <li>• C.I.L.A. SUPERBONUS prot. n. 3950 del 11.02.2022 <u>relativa alla sola abitazione del primo piano</u>: Intervento di efficientamento energetico tramite sostituzione del generatore termico, installazione impianto fotovoltaico e colonnina di ricarica per veicoli elettrici.</li> </ul>
<b>Agibilità/Abitabilità</b>	Necessita aggiornamento. L'ultimo certificato di agibilità rilasciato ha perso la sua validità in quanto sono stati eseguiti lavori che richiedono la redazione di una nuova Segnalazione Certificata di Agibilità.
<b>Spese di bonifica/smaltimento cose mobili</b>	Nell'immobile non vi sono beni o cose mobili di scarso valore e complesso smaltimento.
<b>Divisibilità</b>	Trattasi di immobile interamente pignorato. Non sussiste pertanto la necessità di una divisione in lotti né essa risulta conveniente avendo riscontrato che le due unità immobiliari condividono alcuni impianti tecnologici.
<b>Valore di Mercato</b>	256.000,00 €
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	207.000,00 €
<b>Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell' abbattimento del 15%)</b>	
<b>Valore del canone di mercato</b>	
<b>Vendibilità e motivo</b>	L'immobile in oggetto si trova in buono stato di conservazione ed è ubicato in una zona appetibile per la vendita. Le due unità immobiliari, sebbene abbiano diversa destinazione d'uso, sono poste in vendita come lotto unico in quanto presentano alcuni impianti tecnologici in comune e pertanto non godono di una completa autonomia funzionale.
<b>Vincoli</b>	Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004
<b>Edilizia agevolta</b>	No
<b>Oneri</b>	No
<b>APE/CDU (già detratti dal valore di stima)</b>	Sarà necessario redigere due APE distinti. Il costo stimato per la redazione degli attestati e dell'ulteriore sopralluogo è stato detratto dal valore di stima.
<b>Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli</b>	<p style="text-align: center;"><b>Iscrizioni</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Iscrizione contro del 24.09.2019 - Registro Particolare 1873 Registro Generale 13880 Pubblico ufficiale MORELLO FILIPPO Repertorio 6710/4959 del 20.09.2019 IPOTECA VOLONTARIA a favore di [REDAZIONE] e contro [REDAZIONE] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per un montante ipotecario di € 360.000,00 di cui €180.000,00 per sorte capitale;</li> <li>2. Iscrizione contro del 14.11.2022 - Registro Particolare 1819 Registro Generale 17774 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA Repertorio 199 del 10.01.2022 IPOTECA GIUDIZIALE a favore di [REDAZIONE] e contro [REDAZIONE] derivante da DECRETO INGIUNTIVO;</li> </ol>



**Trascrizioni**

1. Trascrizione contro del 27.03.2024 - Registro Particolare 3765 Registro Generale 5370 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 78/2024 del 25.03.2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]



**SCHEDA IMMOBILE  
LOTTO UNICO**

<b>Descrizione</b>	Immobile a destinazione d'uso mista sito nel centro urbano di Ispica (RG), in via IV Novembre n. 13. Costituito da un locale commerciale al piano terra e da un appartamento per civile abitazione organizzato su due livelli: piano primo + sottotetto non abitabile e terrazze al piano secondo. Censito al Catasto Fabbricati al Foglio 92, p.lla 3035 sub. 3 (locale commerciale) e sub 4 (appartamento).
<b>Destinazione</b>	Destinazione d'uso mista: commerciale + residenziale.

<b>Caratteristiche</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Commerciale (m<sup>2</sup>)</b>
<u>LOCALE COMMERCIALE</u>				
Sup. principale	P.T.	72,15	1,00	72,15
Magazzino	P.-1	17,80	0,50	8,90
Ufficio	P.A.	17,10	0,50	8,55
			tot.	<b>86,90</b>

<b>Caratteristiche</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Commerciale (m<sup>2</sup>)</b>
<u>APPARTAMENTO</u>				
Scala di ingresso	P.T.	7,20	1,00	7,20
Sup. principale	P.1	98,75	1,00	98,75
Balcone ovest	P.1	5,90	0,30 fino a 25,00 mq 0,10 oltre i 25,00 mq	10,45
Balcone est	P.1	5,30		
Terrazzo ovest	P.2	12,90		
Terrazzo est	P.2	30,20		
Sottotetto non abitabile	P.2	50,55	0,50	25,30
			tot.	<b>141,70</b>

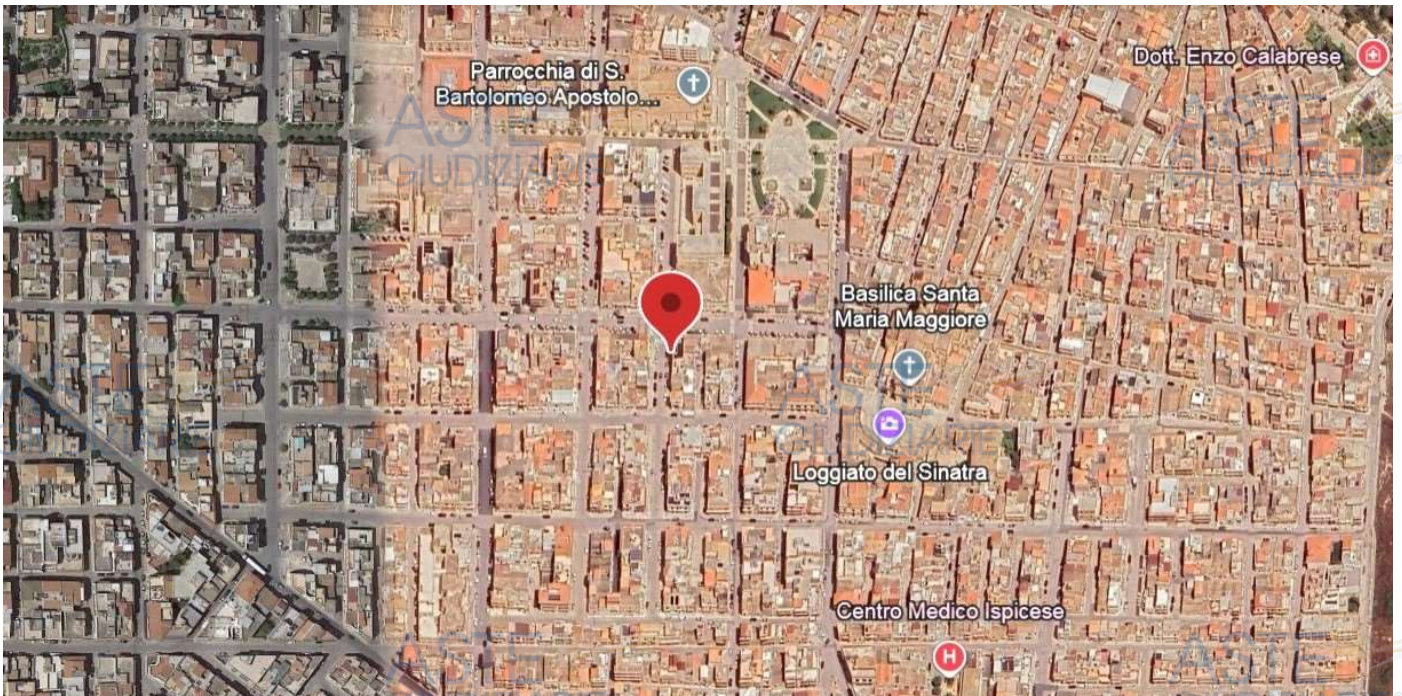
Sup. Commerciale (SUP)	89,60mq + 141,70mq
Valore di Mercato	<b>256.000,00 €</b>
Valore di Vendita Forzata	<b>207.000,00 €</b>
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)	



Prospecto principale su via IV Novembre



Retroprospetto su ronco della via Crispi



Ubicazione: Via IV Novembre n. 13, Ispica (RG) - Vista satellitare Google (estesa)



Ubicazione: Via IV Novembre n. 13, Ispica (RG) - Vista satellitare Google (ravvicinata)

ASTE GIUDIZIARIE® LOCALE COMMERCIALE



Ingresso da via IV Novembre



Ingresso banco cassa



Piano seminterrato: magazzino



Ingresso



Interno



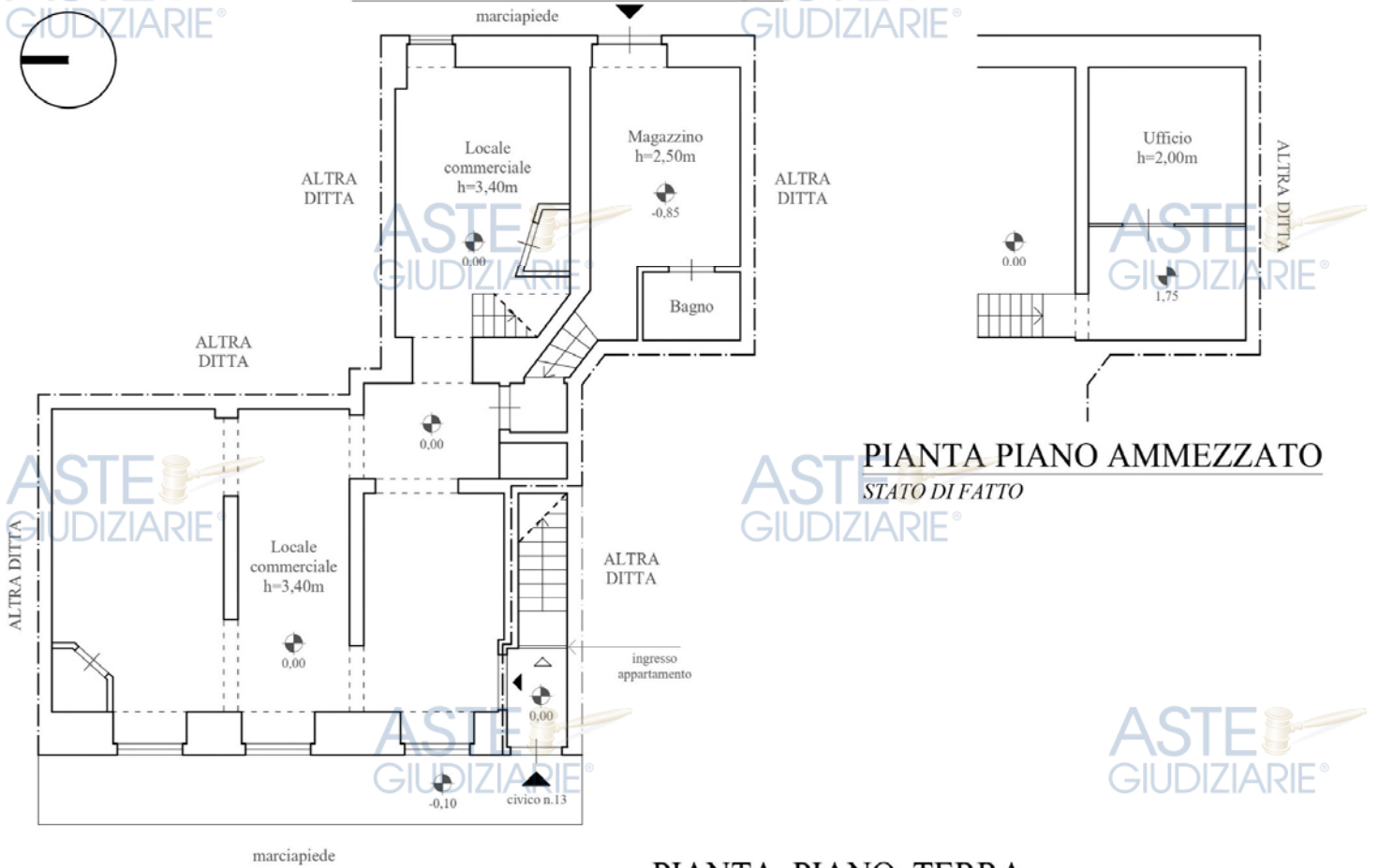
Accesso al piano ammezzato



Piano ammezzato: ufficio



ronco di Via Crispi



PIANTA PIANO AMMEZZATO

STATO DI FATTO

PIANTA PIANO TERRA

STATO DI FATTO

Via IV Novembre



APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE



Ingresso da via IV Novembre



Scala interna PT-P1



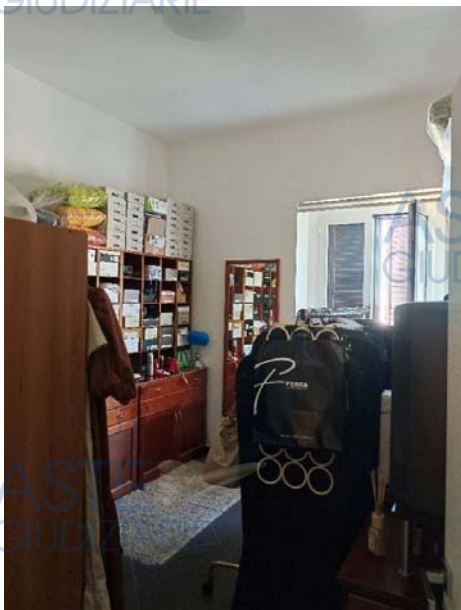
Scala interna P1-P2



Piano primo: Cucina/Soggiorno



Piano primo: Camera da letto



Piano primo: Camera



Piano primo: Bagno



Piano secondo: Bagno



Piano secondo: Sottotetto



Piano secondo: Terrazza est

