TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI RAGUSA

PROCEDIMENTO R.G. N°79/2023

G.E. DOTT. GILBERTO ORAZIO RAPISARDA

OGGETTO: **Relazione di stima ai sensi dell'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c.**

CREDITORE: [redacted]

RAPPRESENTATO E DIFESO DA: [redacted]

DEBITORI ESECUTATI: [redacted]

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

SCHEDA SINTETICA

LOTTO N.1

Esec. 79/2023 contro: [redacted] e [redacted]

Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Custode Giudiziario Avv. Claudia Taverniti

Esperto del procedimento: ing. Luisa Cascone

Diritto	Piena proprietà in quota pari a ½ di [redacted] e quota ½ di [redacted]
Bene	Fabbricato a destinazione d'uso residenziale, costituito da tre piani fuori terra e corrispondente ad un'unica unità immobiliare.
Ubicazione	Comune di Comiso, via Pace n°58 Coord. Geografiche: (36.94529 ; 14.60699)
Titolarità	L'immobile è di proprietà dei debitori esecutati [redacted] e [redacted] per la quota di ½ ciascuno, in virtù del titolo: - Atto di compravendita del 24/12/2008, a rogito del Notaio Parrino Nunziata in Ragusa, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 29/12/2008, repertorio n°6445/4658, Registro Generale n°26609, Registro Particolare n°16624.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità. Dall'atto di compravendita del 27/02/1988 rep. n°61097/18097, a rogito del Notaio Demostene in Comiso (RG), trascritto in data 02/03/1988 ai nn. 3021/2533, è seguito l'atto di compravendita del 24/12/2008 rep. n°6445/4658, a rogito del Notaio Parrino Nunziata in Ragusa, trascritto in data 29/12/2008 ai nn. 26609/16624, con cui i debitori esecutati hanno acquistato l'immobile.

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

Dati Catastali	L'immobile è costituito da un'unica unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Comiso al foglio di mappa 75, Particella 3322, Subalterno 1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5 vani, sup. 93 mq, Rendita 216,91€ È stata riscontrata la corrispondenza dei dati catastali dell'immobile con quelli indicati nell'atto di pignoramento.
Lotto	Lotto n°1 (Lotto Unico)
Occupazione	L'immobile è occupato da entrambi i debitori esecutati e dai restanti componenti della famiglia.
Completezza documentale ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità e abusi	Il documento catastale di impianto del 28/03/1940 rappresenta un immobile costituito da un solo piano terra mentre allo stato attuale l'immobile risulta composto da tre piani fuori terra. Lo stato attuale dei luoghi è coerente con quanto rappresentato nell'ultima planimetria catastale aggiornata del 03/08/2007 ma non trova riscontro in documenti autorizzativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Comiso. Poiché nell'atto di compravendita del 27/02/1988 l'immobile in oggetto è descritto dal Notaio come "*casa a pianterreno sita in via Pace n°58 composta di due vani ed accessori… in catasto a partita 5830 foglio 75 mappale 294/1 cat. A/5 cl.2 vani 3…*"., si deduce che le opere di sopraelevazione di 2 piani sono state eseguite successivamente al 1988, e quindi in assenza di titoli abilitativi necessari per disciplinare l'intervento.
Immobile insanabile	L'incremento di volumetria rilevato non è sanabile perché: - gli indici urbanistici attuali della zona "A" del P.R.G. non consentono incrementi di volumetria del fabbricato rispetto allo stato originario ritenuto legittimo (ante '42); - nel P.R.G. non sono previste integrazioni volumetriche per la tipologia di unità edilizia T6;

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

	- per tutti gli interventi da effettuare in ZTO "A" occorre il preventivo Nulla Osta della Soprintendenza BB.CC.AA motivo per cui anche se l'incremento volumetrico risultasse urbanisticamente fiscalizzabile non sarebbe possibile pagare una sanzione pecuniaria sostitutiva alla demolizione per il profilo paesaggistico. Data la condizione di insanabilità dell'immobile quest'ultimo è stato valutato secondo il Valore d'Uso, come se fosse regolare, applicandovi infine una decurtazione forfettaria del 50%.
Titolarità urbanistica	- Planimetria catastale di impianto del 28/03/1940 da cui si deduce che l'edificazione è antecedente al 1942. - Planimetria catastale aggiornata il 03/08/2007 con Prot. 2007-RG0161793 da cui si evince una conformità catastale allo stato dei luoghi. - Nessuna altra pratica rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Comiso.
Agibilità/Abitabilità	L'immobile è stato edificato prima del 1942 motivo per cui poteva non essere dotato di relativo certificato di abitabilità. La realizzazione della sopraelevazione di due piani avvenuta successivamente al 1967 ha determinato l'obbligo di dotazione di tale certificato. Nessun certificato di abitabilità/agibilità è stato rinvenuto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Comiso.
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	Non previste
Divisibilità	Non trattandosi di pignoramento di quota ai fini della procedura di vendita si esclude la divisibilità del bene.
Valore di Mercato	56.950,00 €
Valore di Vendita Forzata	53.800,00 €.
Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di	Non previsto

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

smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)	
Valore del Canone di Mercato	Non previsto
Vendibilità e motivo	Immobile sito in centro storico, nelle immediate vicinanze di numerosi servizi e dei luoghi attrattivi della città, con buone condizioni di manutenzione.
Vincoli	Non risultano gravare sull'immobile in oggetto ulteriori formalità, vincoli o oneri ad eccezione di: - vincoli urbanistici definiti dalle N.T.A. del P.R.G. vigente per la Zona A; - vincoli di regolarizzazione urbanistica ed edilizia legati alla condizione di abuso e conseguentemente vincoli di regolarizzazione catastale.
Edilizia Agevolata	-
Oneri	I costi di regolarizzazione dell'immobile si ritengono compresi nell'abbattimento del 50% applicato al valore venale dell'immobile calcolato secondo il valore d'uso. Vanno altresì considerati i seguenti importi stimati per: - manutenzione ordinaria - 3.000,00 €; - redazione APE - 150,00 €.
APE/CDU	I costi di redazione dell'APE sono stimati in 150,00 €.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	Ipoteca volontaria presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 29/12/2008 (Registro Generale n°26610, Registro Particolare n°6276) in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/12/2008 (repertorio n°6446/4659), Notaio Parrino Nunziata in Ragusa, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per azioni, contro [redacted] e [redacted] per la quota di ½ ciascuno della proprietà, gravante sull'immobile identificato al Nuovo Catasto Edilizio

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

	Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Comiso al foglio 75, particella 3322 subalterno 1.
	Trascrizioni
	Verbale di pignoramento immobile in data 16/05/2023 (rep. n° 6684, Registro Generale n°7909, Registro Particolare n°5745) a favore di FIRE SPA per POP NPLS 2019 S.r.l. contro [redacted] per la quota di ½ ciascuno della proprietà, relativamente all'immobile identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Comiso al foglio 75, particella 3322 subalterno 1.

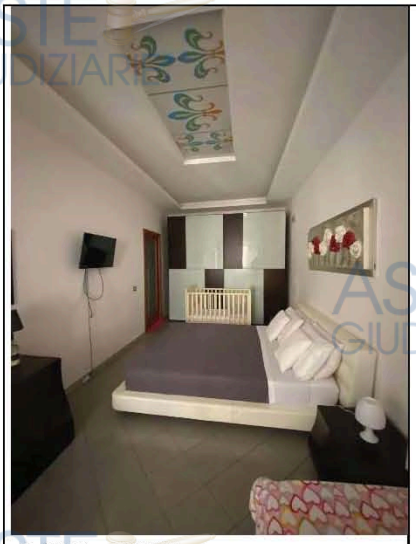
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

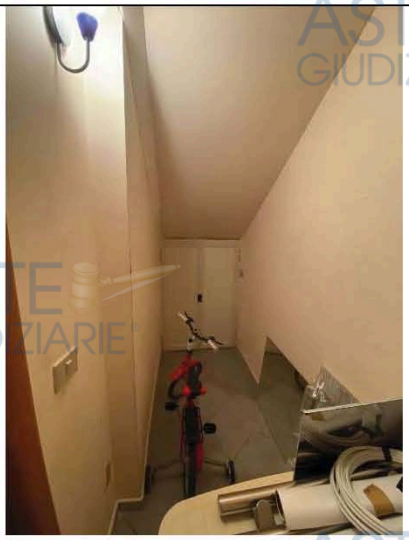
SCHEDA IMMOBILE

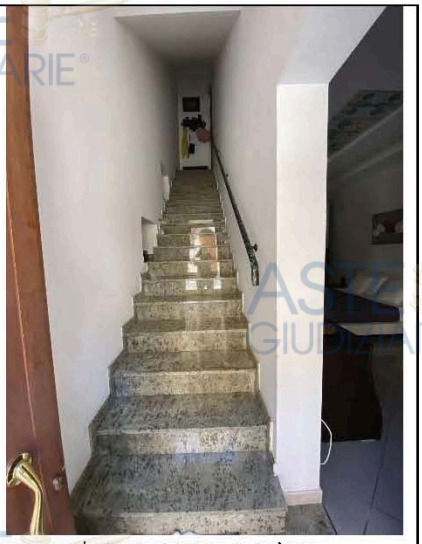
LOTTO N.1

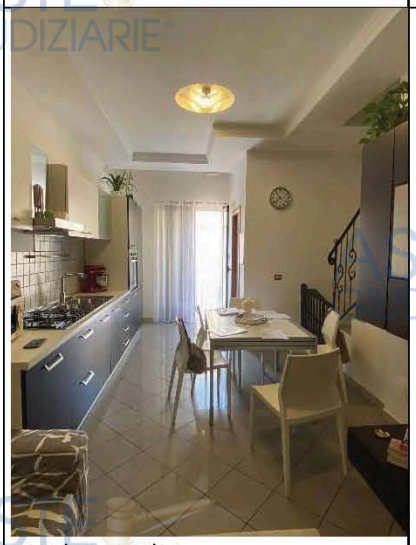
Descrizione	Immobile sito nel Comune di Comiso, in via Pace n°58, a destinazione d'uso residenziale, costituito da tre piani fuori terra e corrispondente ad un'unica unità immobiliare, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Comiso al foglio di mappa 75, Particella 3322, Subalterno 1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5 vani, sup. 93 mq, Rendita 216,91€.			
Destinazione	Immobile a civile abitazione			
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (mq)	Indice	Sup. Commerc. (mq)
Superficie principale	S1	105,86	1,00	105,86
Superficie balcone	SUB	2,40	0,25	0,60
Superficie terrazzo	SUT terrazzo coperto	2,70	0,35	0,95
Superficie terrazzo	SUT terrazzo scoperto	5,45	0,25	1,36
Superficie pertinenze	SUP	-	-	-
Superficie commerciale	(SUP)	mq 108,77		
Valore di Mercato		56.950,00 €		
Valore di stima di VENDITA FORZATA		53.800,00 €.		
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)		Non richiesto		

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

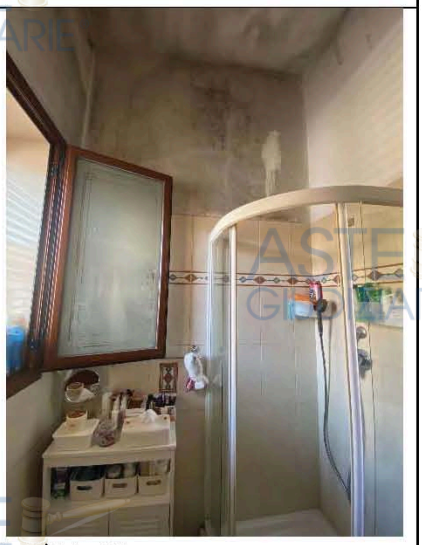

p. terra - camera

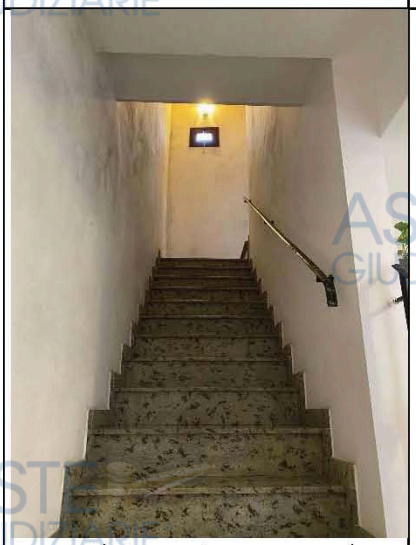

p. terra – ripostiglio sottoscala


vano scala tra p. terra e p. primo


p. primo - cucina

p. primo - ripostiglio

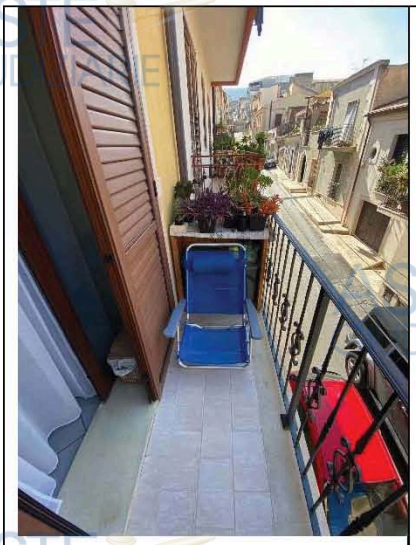

p. primo - wc


vano scala tra p. primo e p. secondo

p. secondo - camera

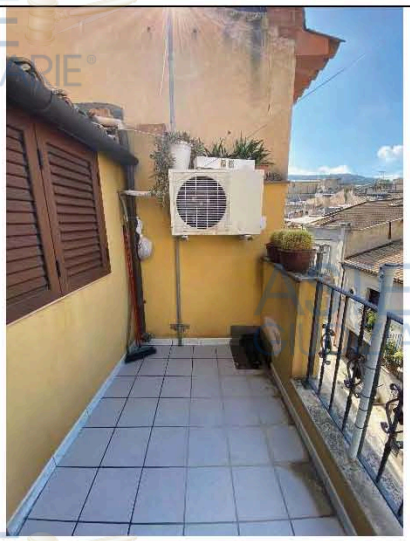
p. secondo - wc

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

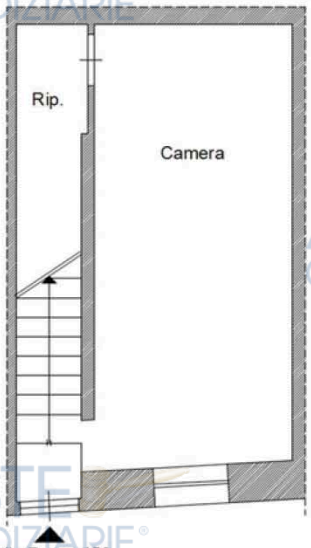


balcone - p. primo

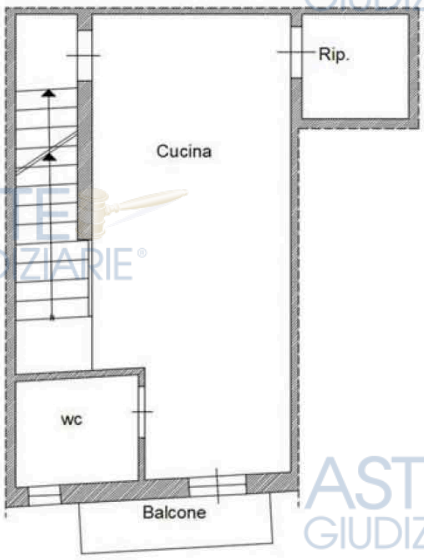
terrazzo coperto - p. secondo



terrazzo scoperto - p. secondo



p. terra – Stato di Fatto



p. primo – Stato di Fatto

p. secondo – Stato di Fatto

Estratto da Google

Estratto da Google

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

INDICE

1. PREMESSA 3
2. RELAZIONE DI STIMA 3
a) Identificazione del bene 3
b) Sommaria descrizione del bene 5
c) Stato di possesso del bene 8
d) Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente 9
e) Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene e che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente 10
f) Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso 10
g) Attestato di prestazione energetica 13
h) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa 14
- STIMA DEL VALORE D'USO 14
i) Indicazione del valore finale del bene 16
j) Motivato parere sulla comoda divisibilità del bene ovvero sull'alienazione separata della quota pignorata 16
3. CHIARIMENTI A SEGUITO DEL PROVVEDIMENTO DEL G.E. DEL 11/03/24 16
4. ALLEGATI 17
All. 1 – Comunicazione di accesso all'immobile pignorato 17
All. 2 – Verbale di accesso del custode giudiziario 17
All. 3 – Visure catastali 17
All. 4 – Certificati storici di residenza 17
All. 5 – Estratto per riassunto di atto di matrimonio 17
All. 6 – Certificato di stato di famiglia 17
All. 7 – Atto di compravendita rep. 61097/18097 del 27/12/1988 17
All. 8 – Atto di compravendita rep. 6445/4658 del 24/12/2008 17
All. 9 – Ispezioni ipotecarie 17

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

1. PREMESSA

La sottoscritta dott. ing. Luisa Cascone, iscritta all'albo degli Ingegneri della provincia di Ragusa al n° 1306 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Ragusa, con decreto di nomina del 12/08/2023 del G.E. dott. Gilberto Orazio Rapisarda è stata nominata perito estimatore nel procedimento giudiziario n° 79/2023 R.G.. Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito con dichiarazione firmata digitalmente e depositata in via telematica in data 12/09/2023, il sottoscritto perito estimatore in accordo con il custode giudiziario ha provveduto ad eseguire le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di pignoramento in data 29/09/2023, come meglio esplicitato nel relativo Verbale di Accesso all'immobile (All.2 – Verbale di accesso del custode giudiziario). Il sopralluogo è avvenuto alla presenza del sig. [redacted] (parte debitrice) e dell'Avv. Claudia Taverniti quale Custode nominato nell'esecuzione. In tale occasione il sottoscritto perito estimatore ha eseguito le operazioni di rilievo necessarie al dimensionamento ed alla successiva elaborazione planimetrica dell'immobile, all'uopo scattando foto e prendendo appunti in merito allo stato manutentivo dell'immobile, e ha valutato la corrispondenza tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nei documenti estratti presso i competenti uffici in data antecedente il sopralluogo.

Ciò premesso, la sottoscritta rassegna la presente Relazione di Stima, attenendosi al modello in uso presso il Tribunale per l'esposizione dei risultati della sua indagine e riportando tutte le informazioni richieste nel mandato del G.E. raggruppate per paragrafi.

2. RELAZIONE DI STIMA

a) Identificazione del bene

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel comune di Comiso (RG), in via Pace n°58, all'interno di una area del centro storico identificata dal P.R.G. come ZTO A, ed è costituito da un'unica unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Comiso al foglio di mappa 75, Particella 3322, Subalterno 1 come segue:

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

N.C.E.U. del Comune di Comiso							
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
75	3322	1	A/3	1	5 vani	93 mq	€ 216,91

Il bene pignorato non comprende pertinenze e accessori motivo per cui la perizia sarà riferita ad un unico LOTTO.

A tale unità immobiliare è associata la planimetria catastale presentata in data 03/08/2007 con prot. 2007-RG0161793. Seppure la planimetria risulti univocamente associata nella banca dati catastale alla corretta particella 3322, sulla sua intestazione è riportato il numero di particella 294, ovvero il numero corrispondente all'originaria particella dell'immobile. Per la correzione di tali identificativi catastali l'istanza da presentare ai competenti uffici è gratuita.

Dalla visura catastale, eseguita sia per immobile che per soggetto, a far data dal 24/12/2008 l'immobile risulta di proprietà di [redacted] in quota pari a ½ e di [redacted] nella restante quota di ½, in accordo con l'atto di compravendita rep. n° 6445/4658 rogato in data 24/12/2008.

Dalla visura dell'estratto di mappa catastale l'immobile risulta confinante in senso orario:

- a nord con la particella 3321 (altra proprietà);
- a est con la particella 3320 (altra proprietà);
- a sud con la particella 3323 (altra proprietà);
- a ovest con strada pubblica (via Pace).

Si riportano in allegato l'estratto di mappa, le visure catastali (per immobile e per soggetto) e le visure planimetriche estratti dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate (Servizi Catastali).

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

b) Sommaria descrizione del bene

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento corrisponde all'intero fabbricato sito nel comune di Comiso (RG) in via Pace n°58, avente destinazione d'uso residenziale. Tale fabbricato ricade in una area interna al centro storico della città di Comiso identificata dal relativo Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente come ZTO A – *Ambiti Urbani di interesse storico o di particolare pregio ambientale urbanistico* (vedi Tav.5 "Il progetto di Piano" del P.R.G.), regolamentata dall'art. 44 delle Norme di attuazione al P.R.G.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Comiso non è stata rinvenuta alcuna documentazione relativa a titoli abilitativi legittimanti la costruzione dell'immobile o a recenti interventi edilizi che possano aver riguardato tutto o in parte l'edificio. È ragionevole ritenere che l'immobile sia stato realizzato in epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio. Tale considerazione risulta confermata da un precedente atto di compravendita (rep.61097/18097 del 27/02/1988 - Notaio Demostene in Comiso) in cui la venditrice dichiarava già nel 1988 che la costruzione della casa era stata eseguita in epoca anteriore al 1° settembre 1967. Ne consegue che l'unico documento cui riferire la legittimità dell'immobile è la planimetria catastale del 28/03/1940 estratta presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio (Servizi Catastali).

Allo stato attuale l'edificio è costituito da n°3 piani fuori terra e confina a sud con via pubblica e sui restanti tre lati con altre proprietà. La struttura portante è in muratura mentre la copertura è in travi di legno con manto in coppi siciliani. I paramenti esterni sono rifiniti ad intonaco, i serramenti e le relative persiane sono in legno mentre i pavimenti del balcone e del terrazzo sono in piastrelle di ceramica per esterno.

L'unico accesso all'immobile è pedonale ed avviene dal civico n°58. Tramite il portoncino di ingresso si accede al vano scala che mette in collegamento tutti e tre i piani fuori terra di cui è costituito l'edificio.

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

All'atto del sopralluogo i vari piani sono risultati così suddivisi:

			sup. commerciale
0.	Piano terra:	camera da letto	25,40 mq
		ripostiglio sottoscala	5,25 mq
		vano scala (P.0-P.1):	9,70 mq
		tot.	**40,35 mq**
1.	Piano primo:	cucina	23,70 mq
		ripostiglio	3,65 mq
		bagno	4,40 mq
		balcone	0,60 mq (2,40 mq*0,25)
		vano scala (P.1-P.2):	7,40 mq
		tot.	**39,74 mq**
2.	Piano secondo:	camera	19,10 mq
		ripostiglio	3,30 mq
		bagno	3,95 mq
		terrazzo coperto	0,95 mq (2,70 mq*0,35)
		terrazzo scoperto	1,35 mq (5,45 mq*0,25)
		tot.	**28,68 mq**

Dal rilievo eseguito è emerso che la superficie commerciale corrispondente all'intero immobile equivale a 108,77 mq.

I tramezzi interni sono rifiniti ad intonaco, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica mentre i serramenti sono in legno con ante a battente.

Tutti i vani, esclusi i locali accessori e ripostigli, sono dotati di illuminazione ed areazione naturale grazie a finestre e portefinestre posizionate sull'unico prospetto fronte strada.

L'immobile è dotato di un impianto di condizionamento a split con macchina esterna posizionata sul terrazzo e di boiler elettrico per il riscaldamento dell'acqua sanitaria posizionato nel bagno al piano

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

secondo. La rete impiantistica interna prevede il collegamento alla rete di distribuzione idrica comunale per la fornitura idrica domestica, nonché alla rete fognaria per lo smaltimento dei reflui civili. Gli impianti idrico ed elettrico sono realizzati sottotraccia. L'impianto elettrico è completo di corpi illuminanti, prese ed interruttori.

A seguito dell'accertamento dello stato dei luoghi è stato possibile constatare che i locali rilevati corrispondono con quelli indicati sulla planimetria catastale ultima aggiornata del 03/08/2007, fatta eccezione per:

- il locale al piano terra catastalmente indicato come soggiorno e che all'atto del sopralluogo risultava adibito a camera da letto;
- terrazzo al piano secondo catastalmente indicato come superficie scoperta e che all'atto del sopralluogo risultava per una piccola parte coperta, chiusa con serramenti in vetro e alluminio.

Lo stato manutentivo generale dell'immobile risulta essere buono. All'esterno le facciate sono in buone condizioni, fatta eccezione per il normale deterioramento della tinta esterna a causa dell'esposizione agli agenti atmosferici. All'interno la maggior parte delle finiture versa in un buono stato di conservazione ad eccezione dei soffitti al piano primo che risultano deteriorati per la presenza di efflorescenze e distacchi diffusi sulle superfici. Ciò è probabilmente riconducibile a infiltrazioni d'acqua piovana causate da una impermeabilizzazione di copertura logorata, da perdite dei pluviali discendenti dalla copertura e da malfunzionamenti del bocchettone per la raccolta dell'acqua nel terrazzo. Se ne deduce la necessità di interventi di ordinaria manutenzione stimati nell'importo di 3.000€.

Dal punto di vista dell'accessibilità/visitabilità ai sensi del DM 14 giugno 1989, n. 236, l'immobile presenta ostacoli fisici che limitano e in alcuni casi impediscono la mobilità per persone con ridotta

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

o impedita capacità motoria/sensoriale: si fa riferimento, ad esempio, al gradino in corrispondenza del portoncino di ingresso e alla presenza di una scala di collegamento tra il piano terra e i wc esistenti nell'immobile. Fermo restando quanto descritto al successivo paragrafo f) gli interventi necessari per l'abbattimento delle barriere architettoniche consisterebbero almeno in:

- installazione di servoscala;
- realizzazione di rampa di accesso esterna di accompagnamento dalla quota del marciapiede alla quota di ingresso all'immobile.

Per l'abbattimento delle barriere sopra descritte, nell'ipotesi che l'immobile conservi la sua attuale distribuzione planimetrica, si stima un importo di 5.000€, comprese spese professionali, iva e altri contributi come dovuti per legge.

c) Stato di possesso del bene

L'immobile sito nel comune di Comiso (RG), in via Pace n°58, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Comiso al foglio di mappa 75, Particella 3322, Subalterno 1, in base alle visure ipocatastali eseguite dal sottoscritto perito estimatore presso l'Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio (Servizio di Pubblicità Immobiliare), risulta appartenere per la quota di ½ di piena proprietà al sig. [redacted], nato a Catania il 18/05/1979, e per la restante quota di ½ di piena proprietà alla sig.ra [redacted], nata a Vittoria il 31/05/1989, in virtù del seguente titolo:

- Atto di compravendita del 24/12/2008, a rogito del Notaio Parrino Nunziata in Ragusa, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 29/12/2008, repertorio n°6445/4658, Registro Generale n°26609, Registro Particolare n°16624.

Durante il sopralluogo del 29/09/2023 è stato accertato che l'immobile sopra descritto è abitato oltre che da entrambi i debitori esecutati, [redacted], anche dai restanti componenti della famiglia, [redacted].

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

Non vi sono evidenze che il bene sia affittato a terzi.

All'interno dell'immobile non è stata riscontrata la presenza di materiale di complesso smaltimento.

d) Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente

L'edificio in oggetto ricade in una area del centro storico della città di Comiso identificata dal relativo P.R.G. vigente come Zona Territoriale Omogenea A, regolamentata dall'art. 44 delle Norme di attuazione al P.R.G.. Tale zona è costituita da agglomerati urbani, di antica o recente formazione, contraddistinti da valori storici, urbanistici, architettonici e tipologici artistici ed ambientali, anche se manomessi e degradati. Gli interventi in questa area dovranno tendere al recupero del patrimonio edilizio esistente, previo ottenimento del Nulla Osta della Soprintendenza BB.CC.AA.

In generale le destinazioni d'uso compatibili nella zona, sono quelle indirizzate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni complementari della residenza permanente o temporanea, come meglio specificate all'art. 44 comma 12 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

L'edificio è inoltre identificato dal P.R.G. come UNITA' T6 (Edifici residenziali Urbani). Per questa tipologia di immobili si opera mediante concessione edilizia diretta e sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro – risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

Ciò premesso, per quanto è stato possibile accertare, non risultano gravare sull'immobile in oggetto ulteriori formalità, vincoli o oneri, se non quanto specificato al successivo punto f) in merito alla presunta non conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile.

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

e) Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene e che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Nel corso dell'ultimo ventennio l'immobile oggetto di pignoramento risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione di ipoteca volontaria presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 29/12/2008 (Registro Generale n°26610, Registro Particolare n°6276) in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/12/2008 (repertorio n°6446/4659), Notaio Parrino Nunziata in Ragusa, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per azioni, contro [redacted] per la quota di ½ ciascuno della proprietà, gravante sull'immobile identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Comiso al foglio 75, particella 3322 subalterno 1;
- Trascrizione di verbale di pignoramento immobile in data 16/05/2023 (rep. n° 6684, Registro Generale n°7909, Registro Particolare n°5745) a favore di [redacted] contro [redacted] per la quota di ½ ciascuno della proprietà, relativamente all'immobile identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Comiso al foglio 75, particella 3322 subalterno 1.

f) Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento corrisponde all'intero fabbricato sito nel comune di Comiso (RG) in via Pace n°58, avente destinazione d'uso residenziale. Tale fabbricato ricade in una area interna al centro storico della città di Comiso così identificata dal relativo Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente:

- ZTO A – Ambiti Urbani di interesse storico o di particolare pregio ambientale urbanistico (vedi Tav.5 "Il progetto di Piano" del P.R.G.), regolamentata dall'art. 44 delle Norme di attuazione al P.R.G.;

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

- AMBITO URBANISTICO 9 - Quartiere "Annunziata sopra" (vedi Tav.7.a "Centro storico - Stato di fatto - Individuazione degli ambiti" del P.R.G.), regolamentata dall'art. 44 delle Norme di attuazione al P.R.G.;
- Sviluppo urbano fase 2 dal 1450 al 1609 (vedi tav.9.A "Centro Storico-Analisi delle fasi dello sviluppo storico");
- UNITÀ EDILIZIA N°16 (vedi tav.10.A "Centro Storico-Numerazione degli isolati e delle unità edilizie);
- UNITA' T6 – Edifici residenziali urbani (tav.11.A "Centro Storico-Analisi tipologica per unità edilizie), regolamentata dall'art. 44 delle Norme di attuazione al P.R.G..

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Comiso non è stata rinvenuta alcuna documentazione relativa a titoli abilitativi legittimanti la costruzione dell'immobile o a recenti interventi edilizi che possano aver riguardato tutto o in parte l'edificio. Poiché l'immobile ricade in una area il cui sviluppo urbano, come si evince dal P.R.G., si attesta tra il 1450 e il 1609, è ragionevole ritenere che l'immobile sia stato realizzato in epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio. Ciò è avallato da un precedente atto di compravendita (rep.61097/18097 del 27/02/1988 - Notaio Demostene in Comiso) in cui la venditrice dichiarava già nel 1988 che la costruzione della casa era stata eseguita in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Ne consegue che, ai sensi dell'art. 9bis del T.U. n.380/2001 lo stato legittimo dell'immobile deve essere desunto dalle informazioni catastali di impianto del 28/03/1940, recuperate presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio (Servizi Catastali), ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza.

Ciò premesso, sulla base dei documenti rinvenuti, il sottoscritto perito estimatore tenta di ripercorrere la storia dell'immobile al fine di verificarne la conformità urbanistica ed edilizia.

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

Dalla consultazione degli atti notarili e delle visure storiche catastali riguardanti l'immobile si evincono le seguenti informazioni:

1. da un precedente atto di compravendita (rep.61097/18097 del 27/02/1988 - Notaio Demostene in Comiso) si evince che alla data del 1988 l'immobile in oggetto consisteva in una "*casa a pianterreno sita in via Pace n°58 composta di due vani ed accessori… in catasto a partita 5830 foglio 75 mappale 294/1 cat.A/5 cl.2 vani 3…*";
2. dalla visura storica catastale eseguita relativamente alle planimetrie si evince che:
   a) dalla data del 28/03/1940 e fino al 03/08/2007 la planimetrica catastale rappresentava l'immobile come descritto al punto 1., ovvero come una unità residenziale costituita da n°2 vani ed accessori al piano terra di via Pace n°58;
   b) in data 13/11/2003 la planimetria storica catastale di cui al punto a) è stata inserita nella Banca Dati informatizzata dell'Agenzia dell'Entrate con Prot. 2003-RG25046;
   c) dalla data del 03/08/2007 (Prot. 2007-RG0161793) la planimetria rappresenta l'immobile descritto ai successivi punti 3. e 4., ovvero come unità residenziale costituita da n°5 vani distribuiti su piano terra, primo e secondo;
3. dalla visura storica catastale si evince una "Regolarizzazione di situazione pregressa" con Pratica n. RG0161793 presentata il 03/08/2007 a seguito della quale l'immobile risultava identificato catastalmente al "*Foglio 75 Particella 294 Subalterno 1 cat.A/3 cl.1, Consistenza 5,0 vani… Piano T-1-2*";
4. dall'atto di compravendita del 24/12/2008 rep. n°6445/4658 e dall'atto di mutuo fondiario del 24/12/2008 rep. n°6446/4659 con i quali [redacted] rispettivamente acquistavano l'immobile e concedevano quest'ultimo come ipoteca a garanzia del mutuo, si estrapola la seguente descrizione dell'immobile in oggetto: "*casa ad uso di civile abitazione sita in via Pace n.58, composta di due vani ed accessori a piano terra,*

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

di due vani a primo piano con soprastante tetto…, censita nel N.C.E.U. di Comiso al foglio 75, mappale 3322 sub 1….zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, vani 5…".

Dall'analisi delle informazioni ufficiali desunte e sin qui elencate ne consegue che l'edificio nel periodo intercorso tra il 13/11/2003 e il 03/08/2007 ha subito opere di sopraelevazione di 2 piani.

Lo stato attuale dei luoghi, modificato a seguito della sopraelevazione con incremento di volumetria, rispecchia nella sostanza quanto rappresentato nella planimetria catastale ultima aggiornata del 03/08/2007, ma non trova riscontro in documenti autorizzativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Comiso seppur le opere di modifica siano avvenute in data successiva al 1° settembre 1967.

Sulla base dei documenti ufficiali rinvenuti si assume che sull'immobile grava un abuso edilizio non sanabile in primis perché gli indici urbanistici attuali della zona "A" del P.R.G. non consentono incrementi di volumetria del fabbricato rispetto allo stato originario ritenuto legittimo (ante '42), in secundis perché nel P.R.G. non sono previste integrazioni volumetriche per la tipologia di unità edilizia T6. Va inoltre tenuto in considerazione che per tutti gli interventi da effettuare in ZTO "A" occorre il preventivo Nulla Osta della Soprintendenza BB.CC.AA pertanto anche se l'incremento volumetrico risultasse fiscalizzabile urbanisticamente non sarebbe possibile pagare una sanzione pecuniaria sostitutiva alla demolizione per il profilo paesaggistico.

A seguito di opportuno confronto con il tecnico comunale, ai fini della regolarizzazione edilizia ed urbanistica si ritiene che l'immobile vada riportato allo stato dei luoghi ritenuto legittimo (ante '42).

Le opere di modifica dello stato dei luoghi, comprese spese professionali, iva e altri contributi come dovuti per legge, si stimano in 40.000€.

g) Attestato di prestazione energetica

L'attestato di Prestazione energetica APE, ai sensi del D.lgs. 192/2005, va redatto obbligatoriamente dal 1° luglio 2009 in tutti i casi di compravendita degli immobili e dal 1° luglio 2010 in caso di

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

locazione. L'immobile in oggetto non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica dal momento che non è mai stato interessato da operazioni di compravendita/locazione nell'arco di tempo intercorso dal 1° luglio 2009 ad oggi.

La redazione di un Ape per l'immobile sito in via Pace n°58, identificato al N.C.E.U. del comune di Comiso al foglio 75, particella 3322, subalterno 1, con destinazione d'uso residenziale (cat. A/3), è stimata nell'importo di 150,00€.

h) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

Sulla base delle conclusioni cui si è giunti al precedente paragrafo f), pur ritenendo l'immobile gravato da abuso edilizio è possibile procedere alla sua vendita in sede esecutiva purché l'abuso sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Data la condizione di insanabilità dell'immobile si procede alla sua valutazione secondo il Valore d'Uso, come se l'immobile fosse regolare, e gli si applica una decurtazione forfettaria del 50% così come indicato nell'incarico conferito dal G.E..

- STIMA DEL VALORE D'USO

Tale metodo di stima consente di calcolare il valore di un immobile per capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che esso è in grado di produrre in un arco di tempo definito. Tale periodo di tempo corrispondente all'aspettativa di vita dell'immobile è stato stimato dal perito estimatore in quindici anni.

La superficie commerciale considerata è relativa allo stato attuale in cui l'immobile verrebbe locato, ovvero comprendente tutti i piani fuori terra abitati.

$$A_f = R_u * (q^n-1)/ r$$

Dove:

A_f = valore finale del bene

R_u = reddito medio annuo, al netto delle spese

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

q = montante unitario (1+r) = 1,045

n = annualità = 15

r = saggio di capitalizzazione = 4,5%

il reddito medio annuo R_u è calcolato sul valore mensile al mq ottenuto come media dei valori desunti dalla Banca Dati dell'"Osservatorio del Mercato immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate e dalle quotazioni immobiliari Borsino Immobiliare.it/Immobiliare.it. I valori così desunti vengono corretti con un coefficiente di 1,50 per premiare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile (posizionali, di luminosità, di stato di conservazione, vicinanza dei servizi, ecc).

– Comodità ed accesso ai servizi:	+0,20	(20%)	centrale
– Tranquillità e sicurezza di quartiere:	+0,15	(+15%)	ottima
– Stato locativo:	1,0	(100%)	libero
– Stato di conservazione:	+0,05	(+5%)	ristrutturato
– Luminosità:	+0,15	(+15%)	molto luminoso
– Esposizione e vista:	+0,05	(+5%)	esterna semplice
– Vetustà:	-0,15	(-15%)	oltre 40 anni
– Riscaldamento:	+0,05	(+5%)	autonomo

$$R_u = 2,8 \text{ €/mq} \times 1,50 \times 108,77 \text{ mq} \times 12 = 5.482,01 \text{ €}$$

$$A_f = 5.482,01 \text{ €} * (1,045^{15}-1) / 0,045 = 113.938,35 \text{ €}$$

Trattandosi di una valutazione secondo il valore d'uso di immobile insanabile, come indicato nell'incarico conferito dal G.E. si è proceduto con una decurtazione forfettaria del 50% del valore venale.

113.938,35 € - 50% = 56.969,18 €

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

i) Indicazione del valore finale del bene

Il valore stimato al paragrafo precedente di 56.969,18 € va decurtato degli importi individuati nel relativo paragrafo b) e g) per interventi di ordinaria manutenzione e redazione APE.

56.969,18 € - 3.000,00 € - 150,00 € = 53.819,18 €

Il valore finale dell'immobile è dunque stimato in 53.800,00 €.

j) Motivato parere sulla comoda divisibilità del bene ovvero sull'alienazione separata della quota pignorata

Il pignoramento eseguito in data 16/05/2023 (rep. n° 6684, Registro Generale n°7909, Registro Particolare n°5745) a favore di FIRE SPA per POP NPLS 2019 S.r.l. grava sull'intero immobile identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Comiso al foglio 75, particella 3322 subalterno 1, appartenente per la quota di ½ di piena proprietà al sig. [redacted] e per la restante quota di ½ di piena proprietà alla sig.ra [redacted]. Non trattandosi di pignoramento di quota ai fini della procedura di vendita si esclude la divisibilità del bene ovvero l'alienazione separata della quota stessa con relativa valutazione commerciale di questa.

3. CHIARIMENTI A SEGUITO DEL PROVVEDIMENTO DEL G.E. DEL 11/03/24

Con provvedimento del 11/03/2024 il G.E. disponeva il richiamo della P.E. per *"…rideterminare il valore di stima dell'immobile avendo cura di applicare il criterio del valore d'uso esclusivamente alle parti insanabili del fabbricato;…".*

In ottemperanza a quanto chiesto dal G.E., la sottoscritta ha applicato il criterio del valore d'uso esclusivamente alle parti insanabili del fabbricato (nella fattispecie corrispondenti al piano primo e secondo), e valutato la parte sanabile dell'edificio (piano terra) utilizzando l'ordinario criterio di valutazione di mercato ed avendo cura di detrarre le spese corrispondenti ai lavori necessari per

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

regolarizzare gli abusi. Data l'entità di tali lavori si è ottenuto un valore finale dell'immobile analogo a quello calcolato applicando il metodo del valore d'uso all'intero fabbricato.

Ne consegue che il valore di stima finale dell'immobile non varia e corrisponde a 53.800 € (vedi paragrafo i)). Si ritiene tuttavia che tale importo non debba essere ulteriormente abbattuto del 15% in quanto eventuali vizi occulti ed oneri gravanti sul bene sono già stati considerati mediante l'abbattimento forfettario del 50% del calcolo del valore d'uso iniziale.

4. ALLEGATI

Di seguito si elencano i documenti estratti presso gli uffici competenti e impiegati dal Perito Estimatore ai fini delle indagini, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti.

All. 1 – Comunicazione di accesso all'immobile pignorato

All. 2 – Verbale di accesso del custode giudiziario

All. 3 – Visure catastali

All. 4 – Certificati storici di residenza

All. 5 – Estratto per riassunto di atto di matrimonio

All. 6 – Certificato di stato di famiglia

All. 7 – Atto di compravendita rep. 61097/18097 del 27/12/1988

All. 8 – Atto di compravendita rep. 6445/4658 del 24/12/2008

All. 9 – Ispezioni ipotecarie

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