

# TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA IMMOBILIARE

**Esecuzione immobiliare n° 85/2024**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

**Creditore Procedente:**

**Mandataria:**

**Debitore Esecutato:**

**Giudice dell'esecuzione: Dott. Antonio Pianoforte**

**Custode Giudiziario: Avv. Ignazia Arezzo**

**Esperto**

**Ing. Arch Pianif. Federico Piccitto**

**pec: federico.piccitto@archiworldpec.it**

## Sommario

RIEPILOGO ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA .....	2
SCHEDA DI SINTESI LOTTO UNICO .....	3
PREMESSA E STATO DELLA PROCEDURA .....	6
ACCERTAMENTI ESEGUITI .....	6
OPERAZIONI PERITALI .....	8
COSTITUZIONE LOTTO .....	8
UBICAZIONE .....	9
DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO .....	10
DATI E CONFORMITA' CATASTALE .....	11
LEGITTIMITA' URBANISTICA-EDILIZIA .....	11
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	12
STATO DI OCCUPAZIONE .....	12
PROPRIETA' .....	12
CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO .....	12
INFORMAZIONI URBANISTICHE .....	13
ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	14
VERIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO .....	14
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL' IMMOBILE .....	15
OPERAZIONI PRELIMINARI: CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE .....	15
STIMA SINTETICA-COMPARATIVA PER IL CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO .....	17
STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO .....	17
GIUDIZIO DI STIMA FINALE .....	18
.....	19
.....	19
CONCLUSIONI .....	21

## RIEPILOGO ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

**Lotto unico: valore dell'immobile € 40.000,00 e valore a base d'asta € 32.300,00**

Piena proprietà di una casa in linea a tre piani fuori terra con terrazzo a livello, della superficie commerciale di 110,00 mq e della superficie utile di 74,00 mq, ubicata a Comiso in via Villari 9.

Il pignoramento è corretto in quanto è stato trascritto per la quota di 1/1 contro il debitore esecutato.

Alla data di redazione della presente perizia non vi sono ulteriori formalità gravanti sul bene oltre quelle già riportate nella relazione notarile agli atti.

Vi è continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore la data del pignoramento ad eccezione della trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in morte del marito della dante causa, xxx.

L'immobile si presenta in un mediocre stato d'uso e manutenzione, con evidenti problemi di infiltrazioni di acqua dal terrazzo, riscontrabili nel soffitto e nelle pareti del bagno del primo piano, così come nel soffitto della cucina al terzo piano.

Il fabbricato è privo di pratica edilizia (almeno in riguardo ai fascicoli archiviati presso l'UTC del Comune di Comiso a far data dall'anno 1963) e pertanto deve essere trasferito come fabbricato ante 67', come peraltro già fatto in occasione della stipula del rogito del 18/10/2019 Notaio xxxx, che costituisce il titolo di proprietà.

Non vi sono difformità rispetto alla planimetria catastale ma la superficie catastale registrata (e quindi la rendita) sono errate in difetto. L'adeguamento della planimetria catastale comporta la presentazione di una variazione catastale per un costo complessivo di 700,00 €, detratto dal valore del lotto.

Ulteriore costo detratto dal valore del lotto è quello di 1.300,00 € stimato per la sostituzione della copertura in cemento amianto del locale accessorio in terrazza.

L'immobile risulta già dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica valido fino al 14/10/2029, mediante il quale è stata assegnata la classe energetica G.

L'unità immobiliare non è libera, in quanto risulta residenza del nucleo familiare del debitore esecutato, costituito da quest'ultimo, dalla moglie e dai loro quattro figli, tre dei quali minori.

## SCHEDA DI SINTESI LOTTO UNICO

SCHEDA DI SINTESI LOTTO UNICO	
E.I. 85/2024 Creditore Procedente: Debitore Esecutato: Giudice dell'Esecuzione: Dott. Antonio Pianoforte Custode Giudiziario: Avv. Ignazia Arezzo Esperto del procedimento: Ing. Arch. Pianif. Federico Piccitto	
Diritto e quota	Piena proprietà quota 1/1
Bene	Casa singola a tre piani fuori terra
Ubicazione	Comiso via Pasquale Villari 9 Coord. Geografiche WGS84: 36°56'36.51" N, 14°36'00.75 E
Titolarità	Atto a rogito del Notaio xxxx del 18/10/2019 rep. 8040, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa il giorno 22/10/2019 ai nn. 15334/10910, da potere di xxxxxx
Provenienza ventennale	Alla sig.ra xxxxx l'immobile era pervenuto: <ul style="list-style-type: none"><li>• per la quota di 1/2 della piena proprietà giusto l'atto del 04/06/83 rep. 41207 a rogito del Notaio xxxxx trascritto in data 07/06/83 ai nn. 7670/6935;</li><li>• per la restante quota di 1/2 della piena proprietà in virtù della successione in morte del coniuge xxxxx eceduto il 25/12/88, denuncia n.332 vol. 203 Ufficio del registro di Vittoria, trascritta in data 14/10/89 ai nn. 15686/13077, giusto testamento a rogito del Notaio xxxxx del 18/06/88, verbale del 30/12/88, registrato a Vittoria il 16/01/89 al n. 76.</li></ul> Vi è continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore la data del pignoramento ad eccezione della trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in morte del marito della dante causa, xxxxx.
Dati Catastali	C.E.U. Comiso Foglio 74, p.lla 240, sub. 1
Lotto	Piena proprietà di una casa singola a tre piani fuori terra
Occupazione	La casa risulta residenza del nucleo familiare del debitore esecutato, costituito da quest'ultimo, dalla moglie e dai loro quattro figli, tre dei quali minori.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa.
Titolarità Urbanistica	Immobile realizzato in data antecedente il 01/09/1967.
Agibilità/Abitabilità	L'immobile non è dotato del certificato di Agibilità in quanto presso l'UTC non esiste alcuna pratica edilizia del fabbricato
Irregolarità e Abusi	Non sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale risalente al 22/06/89 tuttavia va adeguata la superficie catastale e di conseguenza la rendita catastale.
Vincoli di edilizia residenziale pubblica	No
Divisibilità	Non si è in presenza di immobili pignorati soltanto in quota e ad ogni modo non vi è l'esigenza di valutare la divisione
Valore di Mercato	40.000,00 €

Valore al netto degli oneri stimati per le regolarizzazioni	38.000,00 (a seguito della detrazione di 2.000,00 € per adeguamento rendita catastale e per sostituzione della copertura in cemento amianto del vano accessorio in terrazzo)
Valore di Vendita Forzata	<b>32.300,00 €.</b>
Vendibilità e motivo	La vendibilità dell'immobile è influenzata dalla sua posizione a ridosso del centro storico, che pur offrendo un contesto caratteristico, lo rende attualmente adatto ad un target specifico con esigenze di spazi contenuti. L'immobile versa in stato di manutenzione mediocre per problemi di umidità che richiedono un intervento all'impermeabilizzazione delle coperture piane. L'accessibilità è limitata a causa della strada stretta e dell'assenza di sosta veicolare nelle vicinanze. Tuttavia, potrebbe risultare interessante per chi cerca un'opportunità di ristrutturazione con finalità di messa a reddito.
Vincoli	No
Vincoli non imposti	-
Edilizia agevolata	No
Oneri	-
APE	L'immobile risulta già dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica valido fino al 14/10/2029, mediante il quale è stata assegnata la classe energetica G.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Iscrizione del 22/10/2019 reg. part. 2080 reg. gen. 15335 – Ipoteca legale a favore di xxxx contro il debitore esecutato, per un capitale di €. 38.000,00 ed un montante ipotecario di €. 57.000,00, in forza di atto per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 18/10/2019 rep. 8041 Notaio xxxx;</li> <li>• Trascrizione del 21/03/2024 reg. part. 3457 reg. gen. 5011 – Pignoramento 517 del 22/02/2024 a favore di xxxxx contro il debitore esecutato per un credito di €. 39.415,51 oltre interessi e spese</li> </ul>

DETTAGLIO SUPERFICIE IMMOBILE	
Superficie commerciale appartamento	110,00 mq
Somma superficie utile vani	74,00 mq
DETTAGLIO SUPERFICIE VANI	
Soggiorno PT	24 mq
Wc sottoscala PT	3 mq
Letto cieco P1	10 mq
Letto matrimoniale P1	16 mq
Bagno	2 mq
Cucina	18 mq
Dispensa	1 mq
DETTAGLIO SUPERFICIE PERTINENZE	
Terrazzo	13 mq
n. 2 Balconi	6 mq
Accessorio in terrazza	3 mq

FOTO RAPPRESENTATIVE



Prospetto via Villari



Soggiorno piano terra



Camera da letto matrimoniale piano primo



Infiltrazioni wc piano primo dalla terrazza



Cucina secondo piano



Terrazzo

## PREMESSA E STATO DELLA PROCEDURA

L'III.mo Sig. Giudice Gilberto Orazio Rapisarda, con decreto di fissazione udienza ex art.569 cpc e nomina del perito estimatore e del custode giudiziario, nominava lo scrivente Dott. Federico Piccitto, Ingegnere ed Architetto Pianificatore Territoriale, Esperto nella procedura di esecuzione immobiliare n°85/2024 R.G., unitamente al Custode Giudiziario Avv. Ignazia Arezzo.

Ricevuto l'avviso di nomina a mezzo PEC e preso conoscenza del mandato conferitomi, accettavo l'incarico prestando giuramento di rito il giorno 23/04/2024, trasmettendo telematicamente il modello allegato all'ordinanza di nomina di Esperto, firmato digitalmente.

La procedura esecutiva 85/2024 è stata promossa dalla Società xxxxxxxxxxxxxx, che ha acquisito la posizione creditoria di €. 39.415,51 oltre interessi e spese, originariamente vantata dalla xxxxxx nei confronti del sig. Cxxxxxx, debitore esecutato dell'odierna procedura.

Il creditore procedente ha conferito procura alla xxxxx, per la gestione ed il recupero dei crediti.

## ACCERTAMENTI ESEGUITI

Ad espletamento del mandato conferitomi, ho redatto il presente rapporto peritale, nella qualità di Esperto in materia di valutazioni sul bene oggetto della procedura esecutiva n. 85/2024, rispondendo in merito agli aspetti di *due diligence* previsti dall'art. 173-bis delle Disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile, in particolare attraverso la verifica ed il controllo:

- della completezza/idoneità dei documenti in atti;
- della corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- dei dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- delle note di trascrizione e dei titoli di trasferimento con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- della sussistenza di diritti di proprietà o di altri diritti reali parziari;
- della continuità delle trascrizioni nel ventennio;
- della regolarità edilizia e urbanistica, della dichiarazione di agibilità e dei costi da sostenere e per eventuali sanatorie oltre a eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute;
- di eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc;
- della completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del Codice di procedura civile, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei.

In relazione al predetto controllo, nel fascicolo è presente la relazione notarile del Notaio xxxxxx del 29/03/2024, per cui la documentazione appare completa.

Espletati i controlli relativi alla completezza della documentazione, il sottoscritto procedeva alla precisa individuazione del bene oggetto di pignoramento, per il quale il Creditore Procedente ha chiesto al GE la disposizione della vendita forzata, ovvero:

- Fabbricato per civile abitazione sito a Comiso in via Villari 9, posto ai piani terra, primo e secondo collegati tra loro tramite scala interna, composto da un vano ed accessorio al piano terra, due vani ed accessorio con balcone a livello al piano primo e da un vano ed accessorio con terrazzo a livello al secondo piano, confinante con la via Villari, con proprietà xxxx, con proprietà xxxx e con proprietà xxxx, censito al CEU del Comune di Comiso al F. 74, p.la 240, sub. 1, per il diritto di piena proprietà spettante al debitore esecutato, categoria A/4, classe 2, vani 5, rendita catastale 185,92 €.

Al fine di espletare il mandato ricevuto, lo scrivente ha provveduto:

- a richiedere presso l'Agazia del Territorio di Ragusa, tutta la documentazione catastale relativa all'immobile oggetto di pignoramento (planimetria catastale, visura catastale ed estratto di mappa), verificando la coerenza dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale dell'immobile e le eventuali rettifiche necessarie;
- ad accertare la destinazione urbanistica della zona in cui ricade l'immobile oggetto di perizia;
- ad accertare, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Comiso, la regolarità urbanistica/edilizia del fabbricato;
- a verificare il titolo di proprietà e la provenienza nel ventennio anteriore la data del pignoramento;
- ad estrarre presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, l'elenco delle formalità gravanti sui beni in oggetto;
- a verificare con il Custode Giudiziario nominato, l'atto di pignoramento e la relazione notarile;
- a verificare lo stato di possesso degli immobili.

Avendo il sottoscritto, svolto tutte le attività necessarie per rispondere compiutamente ed esaustivamente al mandato conferitogli, ha eseguito, infine, la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato.

**Prima di indicare il valore finale a base d'asta del bene oggetto di pignoramento, ho detratto i costi necessari per la regolarizzazione catastale e per lo smaltimento di materiale in amianto ed è stato operato un abbattimento forfettario del prezzo in ragione del 15%, dovuto alla possibile esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati.**

Seguono le conclusioni cui sono pervenuto per ciò che attiene i compiti previsti dall'art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile.

## OPERAZIONI PERITALI

Purtroppo si rileva che accedere ai luoghi è stato tutt'altro che semplice. Sentito il Custode Giudiziario, Avv. Ignazia Arezzo, veniva fissato il primo tentativo di accesso ai luoghi per il 24 maggio alle ore 16:00.

Alla data e all'ora stabilite, dopo aver avvisato le parti tramite PEC al creditore procedente e raccomandata al debitore esecutato, mi sono recato presso l'immobile oggetto della procedura, in uno al Custode. All'arrivo, abbiamo riscontrato la presenza della moglie del debitore esecutato, la quale inizialmente si è negata a rispondere al citofono. Solo dopo diversi solleciti ha aperto la porta, ma non ha consentito l'accesso all'immobile dichiarando di non aver letto il contenuto della raccomandata inviata dal custode.

La moglie del debitore ci ha fornito il numero di telefono del marito, che contattato telefonicamente ha dato la sua disponibilità per l'accesso, chiedendo di fissarlo subito dopo pranzo, intorno alle 14:00, per motivi di lavoro. È stata quindi concordata la data del quattro giugno per l'orario indicato ed il Custode ha nuovamente provveduto ad inviare la formale comunicazione tramite raccomandata, che stavolta rimaneva in giacenza.

Solo il giorno prima, il Custode è stato avvisato tramite messaggio che non sarebbe stato possibile procedere con l'accesso a causa di impegni imprevisti del debitore e della moglie.

Dopo diversi solleciti telefonici da parte del Custode al debitore esecutato, quest'ultimo ha manifestato ostilità all'accesso. Di conseguenza, si è deciso di abbandonare ogni tentativo bonario per concordare l'accesso con il debitore e di fissare un ultimo tentativo, prima di coinvolgere le forze dell'ordine, per la data del 26 giugno alle ore 14:00, comunicando il tutto a mezzo raccomandata.

Giunti sul posto, la moglie del debitore esecutato non ha aperto la porta ed ha chiesto lei l'intervento dei carabinieri. Questi, giunti sul posto, dopo aver acquisito le generalità sia dello scrivente che del Custode, hanno fornito assistenza per accedere all'immobile.

Ho pertanto potuto effettuare il rilievo geometrico e fotografico dell'immobile mentre il Custode ha tentato per l'ennesima volta di informare la moglie del debitore esecutato sullo stato della procedura esecutiva, sul proprio ruolo e sui doveri del debitore esecutato. Alle ore 15:00 sono state quindi concluse le operazioni peritali.

## COSTITUZIONE LOTTO

L'immobile oggetto di pignoramento e di perizia costituisce un lotto unico, non essendoci i presupposti né le ragioni per una divisione.

Il lotto è costituito dalla piena proprietà del fabbricato per civile abitazione sito a Comiso in via Villari 9, posto ai piani terra, primo e secondo collegati tra loro tramite scala interna. L'immobile è composto da un vano ed accessorio al piano terra, due vani ed accessorio con balcone a livello al piano primo e da un vano ed accessorio con terrazzo a livello al secondo piano. Confina con la via Villari, con proprietà xxx, con proprietà xxx e con proprietà xxx e risulta censito al CEU del Comune di Comiso al F. 74, p.la 240, sub. 1, categoria A/4, classe 2, vani 5, rendita catastale 185,92 €.

Il quartiere Le Grazie di Comiso è una zona residenziale che ha preso forma tra gli anni '60 e '70, in seguito all'espansione urbana della città. Storicamente legata alla presenza della Chiesa di Maria SS. delle Grazie, un importante punto di riferimento religioso e culturale per i residenti del quartiere, la zona è ben servita da attività essenziali come tabacchini, panifici e fruttivendoli, offrendo ai residenti comodità e servizi a breve distanza.

Negli ultimi anni il quartiere ha visto un'evoluzione della sua composizione demografica, con l'arrivo di nuove famiglie, principalmente di origine straniera. Questo ha arricchito la comunità locale, pur mantenendo l'originario carattere semplice e vivace del quartiere ed il forte senso di vicinato, caratteristiche che potrebbero non soddisfare chi è in cerca di contesti residenziali più esclusivi e riservati.

Le coordinate geografiche del fabbricato, nel sistema di riferimento WGS84, sono le seguenti: 36°56'36.51" N, 14°36'00.75 E.



Fig. 1: Ortofoto con indicazione dell'ubicazione del fabbricato

## DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il fabbricato oggetto di perizia è un edificio in linea con struttura portante in muratura e solai in laterocemento gettati in opera. Costruito orientativamente tra la fine degli anni '50 e i primi anni '60, si sviluppa su tre piani fuori terra.

Al piano terra si trova un ampio soggiorno, con superficie utile di circa 24 mq, oltre un piccolo servizio igienico ricavato nel sottoscala. L'altezza netta del soggiorno è di 3,20 m. L'accesso al vano avviene sia dal pianerottolo della scala di ingresso che tramite una porta finestra su via Villari, che fornisce un'illuminazione naturale appena sufficiente rispetto all'ampia superficie del vano. L'infisso è in legno e vetro, con scuretti in legno; si segnala che uno dei vetri è rotto. Il servizio igienico ricavato nel sottoscala ha una superficie utile di circa 3 mq ed è dotato di WC e lavabo, con pareti piastrellate fino a metà altezza.

L'accesso alla scala che conduce ai piani superiori avviene dal civico 9 di via Villari, attraverso un portone in legno.

Al primo piano è presente un vano cieco, attualmente adibito a camera da letto, avente superficie utile di circa 10 mq, dal quale è possibile accedere alla camera da letto matrimoniale, della superficie netta di circa 16 mq. L'altezza netta del primo piano è pari a 3,15 m.

La camera da letto presenta un balcone a livello con affaccio sulla via Villari, sul quale è possibile uscire tramite porta finestra dotata di infisso interno ed avvolgibile in legno. Il balcone presenta una larghezza di circa 80 cm per una superficie di circa 3 mq.

All'interno del vano è installato un climatizzatore Toyotomi Izuru Inverter 9000 BTU, che costituisce l'unico impianto di riscaldamento/raffrescamento dell'abitazione.

La camera da letto è dotata di bagno in camera con l'alzata di un gradino. Il bagno, avente superficie utile di circa 2 mq, è dotato di wc, bidet, lavabo e doccia e presenta pareti parzialmente piastrellate.

L'aeroilluminazione del bagno è garantita da una finestra con affaccio in parte sul balcone, apertura dotata di infisso interno scorrevole in alluminio e vetro ed avvolgibile in legno.

All'interno del bagno è stata rilevata un'importante presenza di umidità per infiltrazioni idriche al soffitto, che hanno interessato anche le pareti. Dette infiltrazioni sono provenienti dal terrazzo soprastante, che evidentemente non è più dotato della necessaria impermeabilizzazione. Il maggior grado di umidità del vano, per la presenza della doccia, contribuisce a catalizzare il fenomeno.

Le due porte del primo piano sono in legno di tipo economico.

Al secondo piano è presente un vano cucina-pranzo avente superficie netta di circa 18 mq, dal quale è possibile accedere al terrazzo a livello. Il vano oltre alla porta-finestra è dotato anche di una finestra. Entrambe le aperture sono in alluminio e vetro.

E' inoltre presente un piccolo ambiente ad uso dispensa di appena un metro quadro, ricavato realizzando una soletta a sbalzo sul vano scala interno.

Il soffitto del vano cucina presenta alcune macchie di umidità, segno di scarso isolamento termico del solaio, dovute anche ad infiltrazioni idriche dalla copertura.

L'altezza netta del secondo piano è pari a 2,95 m.

Il terrazzo presenta una superficie utile di circa 13 mq oltre balcone di circa 3 mq. Sul terrazzo è presente un vano accessorio ad uso lavanderia, della superficie netta di circa 3 mq, dotato di porta in ferro e copertura in cemento amianto.

I costi stimati per la sostituzione della copertura in amianto del vano accessorio sono stimati in 1.300,00 €, importo che verrà detratto dal valore del lotto.

La pavimentazione di tutti i piani è in piastrelle di ceramica e la scala è rivestita in marmo. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre gli impianti idrico, elettrico e fognario sono sottotraccia.

La distribuzione dei vani nei tre piani segue il tipico schema delle case in linea, con ambienti unici prospicienti verso l'esterno (piano terra e secondo) oppure con due ambienti mal disimpegnati e ciechi, come nel caso del primo piano.

Le condizioni di manutenzione e lo stato d'uso dell'abitazione sono mediocri.

## DATI E CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile oggetto di perizia risulta censito al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Comiso al Foglio 74, p.lla 240 subalterno 1, con i seguenti dati di classamento:

Categoria	Classe	Vani	Superficie catastale	Rendita catastale
A/4 – Abitazione di tipo popolare	2	5	84 mq (escluse aree scoperte 79 mq)	€. 185,92

La planimetria catastale dell'appartamento, risalente al giugno 1989, risulta conforme allo stato di fatto rilevato in occasione dell'accesso ai luoghi, tuttavia si fa presente che la superficie commerciale determinata dallo scrivente in 110 mq, calcolata ai sensi della norma UNI EN 15733-2011 e del DPR 139/98, si discosta abbastanza dalla superficie desumibile dalla visura catastale (84 mq), quando invece le due superfici generalmente dovrebbero tendere verso un valore simile.

Tale importante differenza di 26 mq, può essere dovuta all'epoca di presentazione dell'ultima planimetria (1989) oppure ad un errato classamento. Ad ogni modo ho simulato una variazione catastale con l'odierno programma DOCFA 4.0 dell'Agenzia delle Entrate, addivenendo ad una superficie catastale del tutto in linea con la superficie commerciale determinata, che pertanto si conferma.

Il trasferimento dell'immobile potrà comunque avvenire, abbattendo il valore di stima di un importo pari a 700,00 € per le spese tecniche (compresi diritti d'ufficio) che l'aggiudicatario dovrà sostenere al fine di rettificare la superficie commerciale e di conseguenza la rendita catastale, rendita che si attesterebbe indicativamente, nell'ordine di 327 € circa.

## LEGITTIMITA' URBANISTICA-EDILIZIA

Con il rogito del 18 ottobre 2019, tramite il quale il debitore esecutato ha acquistato il fabbricato oggetto di perizia, la dante causa ha dichiarato che l'immobile è stato edificato prima del 1° settembre 1967 in base alla Legge Ponte, che estendeva l'obbligo della licenza edilizia per gli immobili al di fuori del centro abitato. Inoltre, è stato affermato che non sono state apportate modifiche all'immobile.

Tuttavia, poiché l'immobile si trova in prossimità del centro storico e nel 1967 non poteva essere considerato al di fuori del centro abitato (il centro storico non va confuso con il centro abitato!), ho effettuato un controllo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Comiso.

Sono state esaminate le vecchie rubriche contenenti i progetti edilizi partendo dalla prima disponibile del 1963 ma non è stato trovato alcun progetto né su via Villari né a carico della sig.ra xxxx, che con atto del 1983 ha venduto il fabbricato alla dante causa.

Alla luce di quanto emerso, nei casi in cui la legittimità edilizia non è dimostrabile mediante il reperimento del progetto (nel caso specifico evidentemente il progetto risale a prima del 1963 e quindi non è presente in archivio), è prassi dell'UTC, considerare valida la dichiarazione di immobile ante 1967 riportata nel titolo di proprietà e pertanto ai fini della legittimità edilizi fa fede la planimetria catastale.

## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In occasione dell'acquisto operato dal debitore esecutato nel 2019, l'immobile è stato dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, attestato che è stato fornito allo scrivente dal Notaio xxxx. L'APE, che si allega, ha validità fino al 14 ottobre 2029 e l'immobile è classificato nella classe energetica G.

## STATO DI OCCUPAZIONE

La casa è abitata dal nucleo familiare del debitore esecutato, costituito da quest'ultimo, dalla moglie e dai loro quattro figli, tre dei quali minori. Ciò è stato constatato durante il sopralluogo eseguito e confermato dal certificato di stato di famiglia rilasciato al sottoscritto in data 02/10/2024 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Comiso.

## PROPRIETA'

La piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento è pervenuta al debitore esecutato, in regime di separazione legale dei beni, giusto l'atto di compravendita a rogito del Notaio xxxx del 18/10/2019 rep. 8040, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa il giorno 22/10/2019 ai nn. 15334/10910, da potere di xxxxxx

## CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

Alla sig.ra xxxxl'immobile era pervenuto:

- per la quota di 1/2 della piena proprietà giusto l'atto del 04/06/83 rep. 41207 a rogito del Notaio Demostene trascritto in data 07/06/83 ai nn. 7670/6935;
- per la restante quota di 1/2 della piena proprietà in virtù della successione in morte del coniuge Vona Salvatore deceduto il 25/12/88, denuncia n.332 vol. 203 Ufficio del registro di Vittoria, trascritta in data 14/10/89 ai nn. 15686/13077, giusto testamento a rogito del Notaio Demostene del 18/06/88, verbale del 30/12/88, registrato a Vittoria il 16/01/89 al n. 76.

Vi è continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento ad eccezione della trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in morte di xxxx.



In realtà, ai sensi dell'art. 46 delle NTA, per lotti di terreno aventi una superficie non superiore a mq 120 (il fabbricato in questione presenta un'area di sedime di 43 mq circa), la densità edilizia fondiaria massima è di 9 mc/mq, ferma l'altezza massima di 11 m.

Il fabbricato non risulta gravato dal vincolo paesaggistico nè da vincoli idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc..

Non vi sono faglie sismiche nelle immediate vicinanze del fabbricato né fenomeni di dissesto idrogeologico o rischio idraulico riscontrabili dall'analisi del Piano di Assetto Idrogeologico.

Trattandosi di immobile censito al Catasto Edilizio Urbano, per il passaggio di proprietà non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica della zona.

## ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate in data 18/09/2024, non sono state riscontrate nuove formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento oltre quelle già elencate nella relazione notarile agli atti redatta il 29/03/2024 dal Notaio xxxxx.

Per il fabbricato a tre piani fuori terra, sito a Comiso nella via Villari n. 9, censito al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Comiso al Foglio 74, p.lla 240 subalterno 1, le formalità da cancellare con il Decreto di Trasferimento sono:

- Iscrizione del 22/10/2019 reg. part. 2080 reg. gen. 15335 – Ipoteca legale a favore di Bxxxxx contro il debitore esecutato, per un capitale di €. 38.000,00 ed un montante ipotecario di €. 57.000,00, in forza di atto per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 18/10/2019 rep. 8041 Notaio xxxx;
- Trascrizione del 21/03/2024 reg. part. 3457 reg. gen. 5011 – Pignoramento 517 del 22/02/2024 a favore di xxxxx contro il debitore esecutato per un credito di €. 39.415,51 oltre interessi e spese.

Si segnala che sull'immobile in questione sono state riscontrate altre formalità relative a due rogiti del 1991 e 1992. Dopo aver richiesto le relative note di trascrizione, ho accertato che queste riguardavano in realtà un altro immobile situato a Comiso in via La Marmora 32, sebbene all'epoca fosse anch'esso identificato con la p.lla 240.

## VERIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Sulla piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia, sito a Comiso nella via Villari n. 9, censito al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Comiso al Foglio 74, p.lla 240 subalterno 1, in data 21/03/2024 ai nn. 5011/3457, è stato trascritto il pignoramento del 22/02/2024 rep. 517.

Detto pignoramento è trascritto a favore di xxxxxx per un credito di 39.415,51 oltre interessi e spese, contro il debitore esecutato, come generalizzato in premessa.

I dati riportati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del pignoramento, identificano esattamente l'immobile oggetto di pignoramento, secondo la corretta quota di proprietà, dati che corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione acquisita ed alle verifiche tecniche effettuate in loco.

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Per stabilire il valore dell'immobile, lo scrivente ha eseguito due metodologie di stima:

- sintetica-comparativa, in base al valore di mercato ottenuto attraverso indagini di mercato: metodo di stima basato sul confronto di valori unitari che consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni simili a quello oggetto di stima;
- analitica, mediante capitalizzazione del reddito prodotto dal bene.

La media tra i due valori ottenuti ha determinato il più probabile valore di mercato dell'immobile.

L'unità di misura prescelta dal sottoscritto è il metro quadrato di superficie commerciale.

## OPERAZIONI PRELIMINARI: CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini del computo della superficie commerciale di un immobile si fa riferimento alla norma UNI EN 15733-2011, che ha sostituito la norma UNI 10750-2005.

La superficie complessiva commerciale dell'unità immobiliare è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie ponderata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, sono considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento e non sono aggiunti alla superficie dell'appartamento.

Il computo delle superfici viene effettuato con i seguenti criteri di ponderazione:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali se in comunione con altre unità immobiliari;
- 100% delle superfici delle pareti portanti perimetrali nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari).

Le Superfici accessorie di un'unità immobiliare rappresentano gli "elementi destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento dell'unità immobiliare principale, alla quale sono, di solito, fisicamente ed economicamente uniti". Non sono indispensabili all'uso della unità principale, ma ne aumentano le utilità e i comodi. Sono da considerarsi:

- **pertinenze esclusive di ornamento:** i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini, ecc...
- **pertinenze esclusive a servizio:** i locali di uso esclusivo, annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito, taverne, ecc...).

Le superfici delle pertinenze esclusive dell'unità immobiliare principale vengono omogeneizzate ed aggiunte alla superficie dell'unità avente funzione principale, ottenendo così la superficie commerciale complessiva dell'immobile.

La nuova norma UNI EN 15733-2011 non contiene più le indicazioni circa la ponderazione delle superfici, originariamente contenute nella vecchia norma UNI 10750-2005, pertanto per il calcolo delle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento si fa riferimento al DPR 139/98:

- 30% della superficie di terrazze o balconi comunicanti (fino a 25 mq);
- 10% della quota di terrazze o balconi comunicanti eccedente i 25 mq;
- 15% della superficie di terrazze o balconi non comunicanti (fino a 25 mq);
- 5% della quota di terrazze o balconi non comunicanti eccedente i 25 mq;
- 10% delle aree scoperte fino a 25 mq;
- 2% della quota delle aree scoperte eccedente i 25 mq;

Per quanto concerne la superficie commerciale delle pertinenze di servizio (cantine, soffitte ecc.), non costituenti unità immobiliari autonome, secondo quanto disposto dal DPR 139/98, la superficie omogeneizzata si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Sempre ai sensi del DPR 139/98 si specifica che:

- i muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm. mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alle stesse sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati (DPR 138/98);
- La superficie complessiva è sempre arrotondata al metro quadrato per difetto/eccesso;
- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie.

**La superficie commerciale del fabbricato è pari a mq 110,00** così determinata:

- 100% delle superfici calpestabili, 100% delle superfici delle pareti divisorie interne, 100% delle superfici delle pareti perimetrali verso l'esterno e 50% delle superfici delle pareti perimetrali verso altre unità immobiliari → 102,00 mq;
- Superficie terrazzo e balconi →  $(3,00+3,00+13,00) \text{ mq} * 0,30 = 6,00 \text{ mq}$ ;
- Superficie locale accessorio sul terrazzo →  $3,00 \text{ mq} * 0,50 = 2,00 \text{ mq}$ .

## STIMA SINTETICA-COMPARATIVA PER IL CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Il metodo di stima sintetico comparativo permette di valutare un immobile confrontandolo con proprietà simili in vendita o vendute, presenti nella stessa area di quella ove ricade il bene oggetto di stima e con le medesime caratteristiche.

Nel caso in esame, considerato che la zona “Le Grazie” di Comiso ha un mercato particolarmente attivo per il target di immobili del comparto urbanistico di riferimento, che comprende piccoli fabbricati di vecchia fattura e dal basso valore di mercato, che spesso vengono acquistati e messi reddito per locazioni, ho individuato numerosi annunci di case in vendita nella zona.

Filtrando le caratteristiche degli annunci, restringendo il cerchio a quelli dotati di ampia documentazione fotografica e riguardanti fabbricati del tipo in linea a due o tre piani fuori terra con terrazzo a livello, ho selezionato quattro immobili comparabili, del tutto simili a quello oggetto di stima.

Le caratteristiche dei quattro comparabili, tutte desumibili facilmente dalla documentazione fotografica allegata agli annunci, sono state confrontate con quelle dell’immobile oggetto di perizia al fine di individuarne il più probabile prezzo unitario di vendita al metro quadro, noti i quattro prezzi unitari dei comparabili.

La media dei quattro comparabili individuati, le cui caratteristiche sono riportate nella tabella a pagina 19, è pari a 326,50 €/mq, con un valore massimo di 410,00 €/mq ed uno minimo di 276,00 €/mq.

Ritenendo che il fabbricato oggetto di perizia presenti caratteristiche di poco superiori alla media dei prezzi unitari dei quattro comparabili, ho assegnato un valore unitario di 350,00 €/mq.

Applicando il valore unitario determinato alla superficie commerciale della casa oggetto di stima si ottiene il più probabile valore di mercato pari ad €. 38.500,00 (110 mq x 350 €/mq).

## STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Il secondo criterio di stima analitica utilizzato è quello della capitalizzazione del reddito netto annuo e ordinario percepibile dal proprietario dell’immobile, che si attua applicando la formula:

$$V=RN/r$$

Dove:

- V = Valore attuale dell’immobile
- RN = reddito netto (beneficio fondiario nel caso di terreni e immobili agricoli)
- R = Saggio di capitalizzazione

Si procede quindi al calcolo del Reddito Netto che è dato dalla seguente formula:

$$RN=RLT-S$$

Dove:

- RLT= Reddito Lordo Totale Annuo
- S=Spese (assicurazioni, manutenzioni, tributi, amministrazione, sfitti, inesigibilità ed interessi, ecc.)

Il canone di locazione mensile per l’immobile oggetto di perizia può essere stabilito in 200,00 € circa, che rapportato all’intero anno restituisce un Reddito Lordo di €. 2.400,00.

Il reddito netto annuo si ottiene detraendo dal reddito lordo tutte le spese di gestione che, complessivamente, secondo la letteratura estimativa (*Forte, De Rossi, Realfonso, Michieli*) si considerano pari al 30% del reddito lordo totale annuo.

$$RN = RLT - S = 2.400,00 \text{ €} \times 0,70 = 1.680,00 \text{ €}$$

Tenuto conto delle condizioni influenti sulla variazione del saggio (comodi e scomodi rilevati in sede di sopralluogo e di cui già discusso), si ritiene equo capitalizzare il reddito determinato ad un tasso medio del 4 %, per cui si ottiene il seguente valore:

$$V = RN/r = 1.680,00 \text{ €}/0,04 = 42.000,00 \text{ €}$$

### GIUDIZIO DI STIMA FINALE

I risultati ottenuti utilizzando i due metodi utilizzati per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima sono stati mediati, determinando così il più probabile valore di mercato del fabbricato.

Il più probabile valore della piena proprietà dell'immobile, applicando il metodo di stima sintetico-comparativo, è stato determinato in €. 38.500,00 mentre utilizzando il metodo di stima analitico per capitalizzazione del reddito, il valore ottenuto è stato di 42.000,00 €.

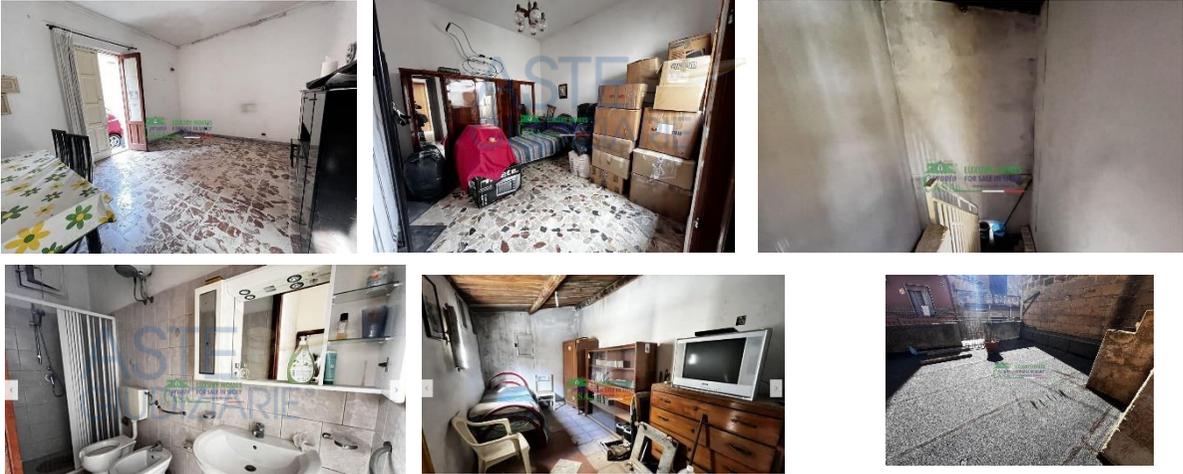
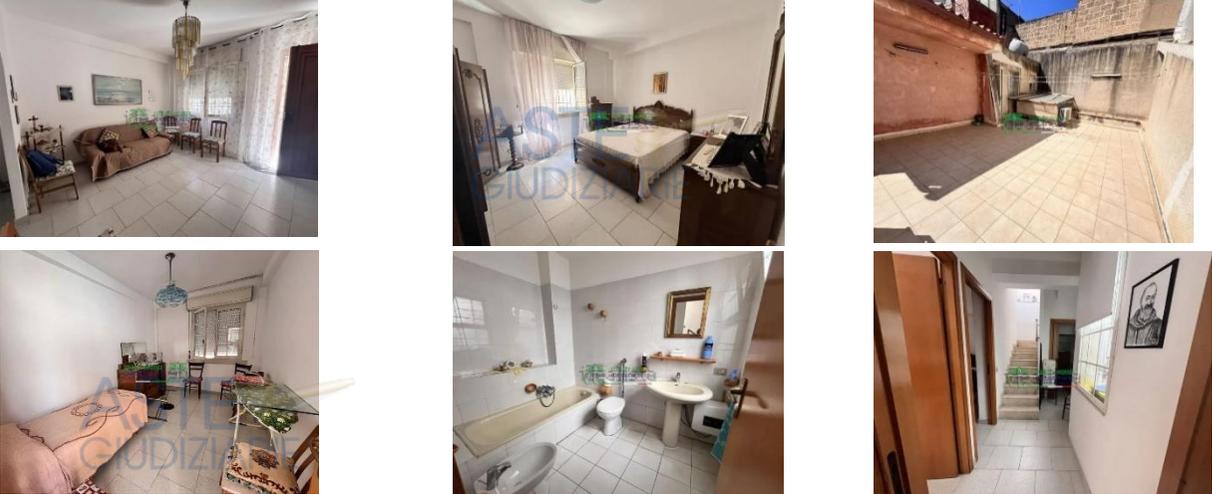
**La piena proprietà dell'immobile è stata quindi definitivamente valutata in un importo in cifra tonda pari ad €. 40.000,00**, importo ritenuto congruo non sono per tutto quanto sopra esposto ma anche alla luce della contro-verifica operata in base al valore catastale dell'immobile, che con una rendita catastale congrua di circa 327 € (quella odierna è errata) si attesterebbe a poco meno di 38.000,00 €.

Al valore determinato vanno detratte le spese necessarie che l'aggiudicatario dovrà sostenere per l'adeguamento della superficie catastale e per la sostituzione della copertura in cemento amianto del vano accessorio in terrazzo, complessivamente stimate in 2.000,00 €, addivenendo ad un importo di €. 38.000,00.

Infine è stato applicato l'abbattimento forfettario in ragione del 15%, dovuto alla possibile esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati.

**Il valore a base d'asta della piena proprietà dell'appartamento che ha costituito il lotto unico viene dunque fissato in 32.300,00 €.**

Comparabile	Prezzo di vendita (€)	Superficie (mq)	P.U. (€/mq)	Foto comparabile		
<b>1) Zona delle Grazie</b> Casa indipendente su tre livelli costituita da tre vani, un ripostiglio due servizi e terrazzo a livello.	32.000,00	100,00	320,00	  		
				  		
<b>2) Via Torquato Tasso 20</b> Casa indipendente su tre livelli costituita da otto vani, due bagni e terrazzo a livello.	35.000,00	127,00	276,00	  		
				  		

<p><b>3) Zona ristorante Tocco d'oro</b> Casa indipendente su due livelli costituita da tre vani oltre accessori e terrazzo a livello.</p>	<p>21.000,00</p>	<p>70,00</p>	<p>300,00</p>	
<p><b>4) Vicino Chiesa di Maria Santissima delle Grazie</b> Casa indipendente su due livelli costituita da quattro vani oltre accessori e terrazzo a livello.</p>	<p>45.000,00</p>	<p>110,00</p>	<p>410,00</p>	



## CONCLUSIONI

Il sottoscritto, consapevole di aver svolto scrupolosamente le indagini, le verifiche e le ricerche utili alla procedura per il completo espletamento dell'incarico ricevuto, 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:

- A. Rilievo stato di fatto;
- B. Rilievo fotografico;
- C. Planimetria catastale;
- D. Elenco formalità gravanti sul bene;
- E. Titolo di proprietà.
- F. Attestato di Prestazione Energetica;
- G. Certificato stato di famiglia;
- H. Trasmissione perizia alle parti.

Il verbale di accesso ai luoghi è nella disponibilità del Custode Giudiziario della procedura.

Con osservanza  
Comiso, lì 04/10/2024

F.to l'Esperto  
Ing. Arch Pianif. Federico Piccitto

