

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

IMMOBILIARE

Esecuzione immobiliare n° 23/2025

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Creditore Procedente:

Debitore Esecutato:

Giudice dell'esecuzione: Dott. Antonio Pianoforte

Custode Giudiziario: Dott.ssa Loredana Cipolla

Perito Estimatore
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	7
ACCERTAMENTI ESEGUITI	7
OPERAZIONI PERITALI	9
COSTITUZIONE LOTTO	9
UBICAZIONE	10
INFORMAZIONI URBANISTICHE	11
DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO	12
DATI, CONFORMITA' CATASTALE E CONFINI CATASTALI	14
LEGITTIMITA' URBANISTICA-EDILIZIA	15
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	15
STATO DI OCCUPAZIONE	15
PROPRIETA' E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO	16
ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	16
VERIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	17
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	18
OPERAZIONI PRELIMINARI: CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	18
STIMA SINTETICA-COMPARATIVA PER IL CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO	20
.....	21
.....	21
STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO	24
GIUDIZIO DI STIMA FINALE	24
CONCLUSIONI	25

RIEPILOGO ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

Piena proprietà (gravata dal diritto di abitazione a favore della madre della debitrice esecutata) di una casa in linea a due piani fuori terra, della superficie commerciale di 107,00 mq e della superficie utile di circa 71,00 mq, ubicata a Chiaramonte Gulfi in Corso Europa 88,90.

L'immobile risulta censito al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Chiaramonte Gulfi al Foglio 42, p.lla 2000 subalterno 3 e p.lla 2001 sub 3 (c.d. "mappale composto"), cioè risulta identificato al catasto terreni con due numeri di particelle diverse (i mappali 2000 e 2001) ma il fabbricato è unico, come dimostra la planimetria catastale, identica per entrambi i mappali.

Il pignoramento è stato trascritto per la quota di 1/1 contro la debitrice esecutata sull'immobile censito al Catasto Edilizio Urbano al Foglio 42, p.lla 2001 subalterno 3.

Pur essendo la planimetria catastale unica, si ritiene tecnicamente opportuno consigliare l'estensione del pignoramento al mappale 2001 sub 3, al fine di avere coerenza tra Catasto Terreni e Catasto Edilizio Urbano. Alla data di redazione della presente perizia non vi sono ulteriori formalità gravanti sul bene oltre quelle già riportate nella relazione notarile agli atti, da cancellare con il decreto di trasferimento.

Vi è continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore la data del pignoramento, con un titolo di proprietà che, da solo, copre il ventennio.

Le finiture dell'immobile sono modeste e molto datate, ma lo stato di manutenzione generale può definirsi discreto. Vi sono molti vani privi di aperture e quelli del piano terra non sono ben disimpegnati.

In tema di abbattimento delle barriere architettoniche il fabbricato ad oggi non è accessibile ma risponde ai requisiti di adattabilità.

Il fabbricato è privo di pratica edilizia e pertanto deve essere trasferito come fabbricato ante 67', come peraltro già fatto in occasione della stipula del rogito Notaio [REDACTED] del [REDACTED] ep. [REDACTED] che costituisce il titolo di proprietà.

L'immobile necessita di essere regolarizzato urbanisticamente e catastalmente in ragione di un ampliamento del balcone, avvenuto dopo la redazione della planimetria catastale, risalente al luglio 2002, quando detto balcone fu rappresentato di dimensioni più contenute.

I relativi costi sono stati stimati e detratti dal valore del lotto, così come i costi da sostenere per lo smaltimento di un serbatoio in cemento-amianto.

Il fabbricato non risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica pertanto sono stati stimati i costi da sostenere per la redazione, detraendo la cifra dal valore del lotto, come previsto dalla disposizione dei Giudici delle Esecuzioni del 18/11/2021.

L'unità immobiliare costituisce residenza della debitrice esecutata e del fratello, mentre la loro madre, che detiene il diritto di abitazione sull'immobile, risiede altrove.

Lotto unico:

- Valore dell'immobile 32.000,00 €;
- Valore dell'immobile gravato dal diritto di abitazione 24.000,00 € (abbattimento del 25% in ragione dell'età dell'avente diritto);
- Valore dell'immobile al netto delle spese per le regolarizzazioni, per lo smaltimento di un serbatoio in amianto e per la redazione dell'APE 18.450,00 €;
- valore a base d'asta al netto dell'abbattimento del 15% per vizi occulti 15.600,00 €.

SCHEDA DI SINTESI LOTTO UNICO

SCHEDA DI SINTESI LOTTO UNICO	
E.I. 23/2025 Creditore Procedente: Debitore Esecutato: Giudice dell'Esecuzione: Dott. Antonio Pianoforte Custode Giudiziario: Dott.ssa Loredana Cipolla Esperto del procedimento: Ing. Arch. Pianif. Federico Piccitto	
Diritto e quota	Piena proprietà quota 1/1
Bene	Casa singola a due piani fuori terra gravata da diritto di abitazione
Ubicazione	Chiaramonte Gulfi, Corso Europa 88-90 Coord. Geografiche 37.03247423178577, 14.70148829755597
Titolarità	Atto a rogito del Notaio xxxxx del 19/04/1993 rep. [REDACTED] trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa il giorno 21/04/1993 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] da potere di xxxxx
Provenienza ventennale	Coperta dal titolo di proprietà sopra menzionato
Dati Catastali	C.E.U. Chiaramonte Gulfi Foglio 42, p.lla 2000 subalterno 3 e p.lla 2001 sub 3 (mappale composto)
Lotto	Piena proprietà di una casa singola a due piani fuori terra, gravata dal diritto di abitazione a favore della madre della debitrice esecutata, di anni 82
Verifica pignoramento	Il pignoramento è stato trascritto sulla p.lla 2000 subalterno 3 del Foglio 42. Pur essendo la planimetria catastale unica, si ritiene tecnicamente opportuno consigliare l'estensione del pignoramento al mappale 2001 sub 3, al fine di avere coerenza tra Catasto Terreni e Catasto Edilizio Urbano.
Occupazione	La casa risulta residenza della debitrice esecutata e del fratello. La madre della debitrice esecutata, residente altrove, possiede il diritto di abitazione sull'immobile di cui trattasi.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa.
Titolarità Urbanistica	Presso l'UTC non esiste alcuna pratica edilizia del fabbricato, essendo questo di antica realizzazione. Fa fede la planimetria catastale.
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	Occorre presentare una pratica di sanatoria e una di variazione catastale per l'ampliamento del balcone, con costi rispettivamente di 2.000,00 € e 2.500,00 €, detratti dal valore del lotto
Presenza di rifiuti	E' stata rilevata la presenza di un serbatoio in cemento-amianto, pertanto è stato stimato un costo per lo smaltimento pari a € 700,00, detraendo la cifra dal valore del lotto
Vincoli di edilizia residenziale pubblica	No
Divisibilità	L'immobile potrebbe essere fisicamente divisibile in due unità immobiliari ma non è assolutamente conveniente ragionare sull'ipotesi della divisione. Ne deriverebbero

	unità immobiliari di dimensioni estremamente ridotte, prive di aperture e dal valore complessivo inferiore rispetto al valore dell'intero
Valore di Mercato	32.000,00 € → 24.000,00 € considerando il gravame del diritto di abitazione
Valore al netto degli oneri stimati per le regolarizzazioni	18.450,00 € (a seguito della detrazione di 2.000,00 € per la regolarizzazione catastale, 2.500,00 € per la regolarizzazione urbanistica, 700,00 € per la sostituzione del serbatoio in cemento amianto e 350,00 € per la redazione dell'APE)
Valore di Vendita Forzata	15.600,00 €
Vendibilità e motivo	Piccolo immobile da ristrutturare a due piani fuori terra, con struttura in muratura portante che limita la possibilità di modifiche interne. Spazi compatti e distribuzione tradizionale del tipo in linea, con molti vani ciechi. Ideale come investimento e prezzi contenuti per chi cerca un immobile da personalizzare e mettere a reddito. Difficoltà di parcheggio, problematica diffusa anche nel resto del territorio comunale.
Vincoli	No
Vincoli non imposti	-
Edilizia agevolata	No
Oneri	-
APE	L'immobile non risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica pertanto sono stati stimati in 350,00 € i costi da sostenere per la redazione detraendo la cifra dal valore del lotto, come previsto dalla disposizione dei Giudici delle Esecuzioni del 18/11/2021
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	• Iscrizione del 29/03/2013 ai nn. [REDACTED] – Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 24/03/93 [REDACTED] emesso da xxxx contro xxxx per un capitale di €. 1.583,77 ed un totale di €. 3.098,74; • Iscrizione del 29/03/2013 ai nn. [REDACTED] – Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 24/03/93 [REDACTED] emesso da xxxxx contro xxxx per un capitale di €. 2.211,15 ed un totale di €. 4.131,66; • Iscrizione del 06/12/2018 ai nn. [REDACTED] – Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 12/03/2018 [REDACTED] emesso da Giudice di Pace di Ragusa a favore di xxx contro la debitrice eseguita per un capitale di €. 2.910,91 ed un totale di €. 8.000,00; • Trascrizione n. [REDACTED] del 31/01/25 nascente da pignoramento immobiliare del 16/01/25 [REDACTED] emesso da Tribunale di Ragusa a favore del Creditore procedente contro la debitrice eseguita.

DETTAGLIO SUPERFICI IMMOBILE

Superficie commerciale	107,00 mq
Somma superficie utile vani	70,71 mq
DETTAGLIO SUPERFICI VANI	
Soggiorno PT da civ. 90	12,40 mq
Rip. Vano soggiorno	0,75 mq
Vano pranzo PT	8,90 mq
Cucina PT	4,70 mq
wc/lavanderiaPT	5,50 mq
Ingresso PT da civ. 88	1,40 mq
Dis. P1	0,95 mq
Bagno	3,68 mq
Vano sgombero cieco	9,24 mq
Camera da letto	17,43 mq
Ripostiglio	2,90 mq
Balcone	2,86 mq

MINIATURA PLANIMETRIA

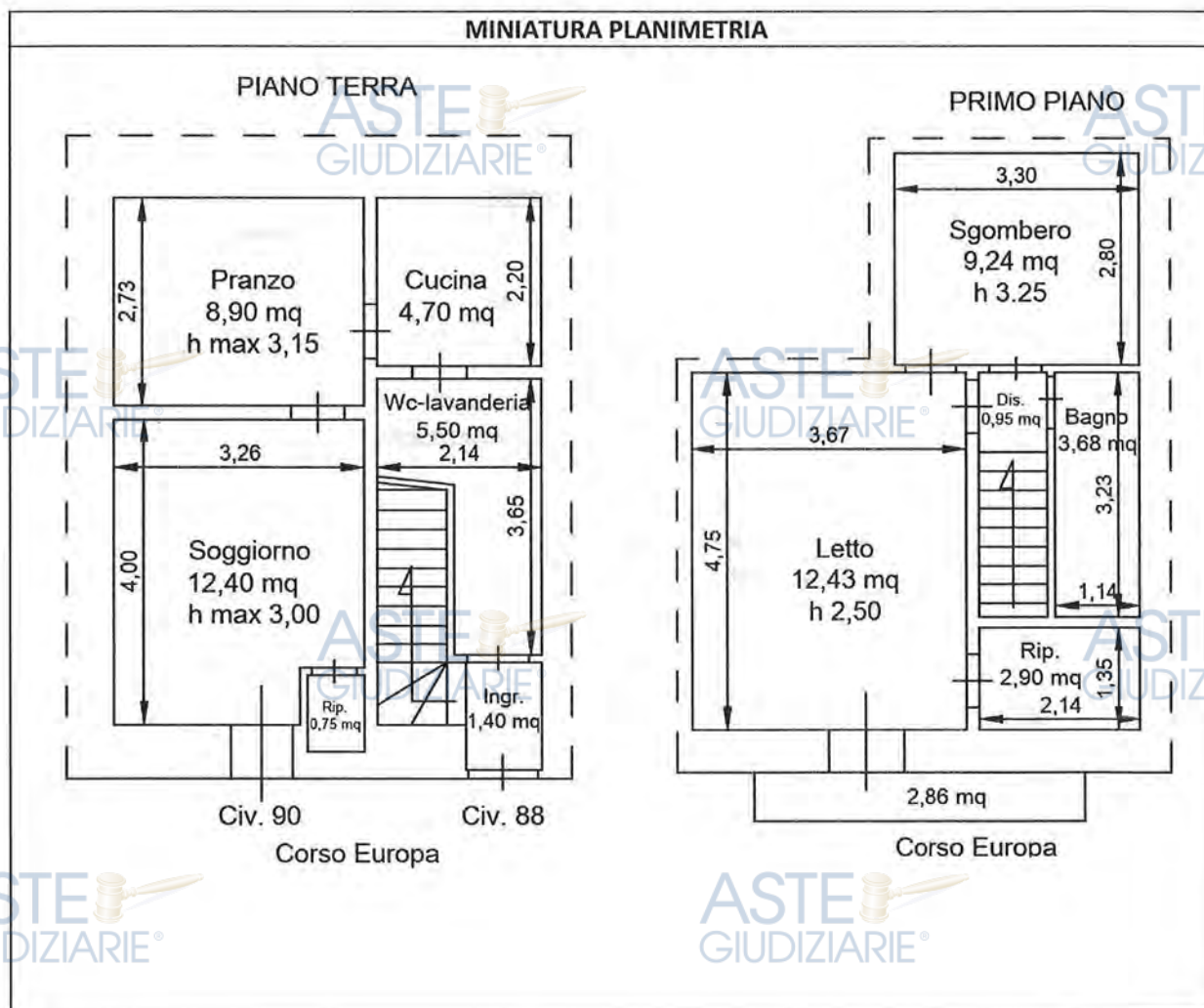


FOTO RAPPRESENTATIVE



Prospetto Corso Europa n. 88-90



Soggiorno PT



Vano pranzo e cucina PT



Camera da letto P1



wc/lavanderia PT



Disimpegno P1

PREMESSA E STATO DELLA PROCEDURA

L'Ill.mo Sig. Giudice Antonio Pianoforte, 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°23/2025 R.G., unitamente al Custode Giudiziario Dott.ssa Loredana Cipolla.

Ricevuto l'avviso di nomina a mezzo PEC e preso conoscenza del mandato conferitomi, accettavo l'incarico prestando giuramento di rito il giorno 05/03/2025, trasmettendo telematicamente il modello allegato all'ordinanza di nomina di Esperto, firmato digitalmente.

La procedura esecutiva 23/2025 è stata promossa dalla xxxxx, difesa dall'avv. xxxx, contro la sig.ra xxxxx, difesa dall'avv. [REDACTED]

Dal pignoramento immobiliare del 16/01/2025 [REDACTED], trascritto il 31/01/25 ai nn. [REDACTED], si legge che la xxxx sarebbe creditrice della sig.ra xxxx, in virtù di un vaglia cambiario sottoscritto dalla stessa n.q. di socio accomodatario di xxxx

Il credito, alla data del pignoramento, era pari a 113.165,12 € oltre interessi, spese e compensi successivi al precetto.

Il creditore procedente ha dunque sottoposto a pignoramento la piena proprietà spettante alla debitrice esecutata dell'immobile sito in Chiaramonte Gulfi in Corso Europa n. 88-90, censito al CEU Foglio 42 p.lla 2001 sub 3 in categoria A/3.

Il Creditore procedente, in data 04/06/2025, ha provveduto a versare agli atti gli avvisi ai creditori iscritti xxxxxx.

Alla data di redazione della presente perizia non risulta alcun intervento nella procedura.

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, 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 comproprietà 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 xxxxx, 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 Chiaramonte Gulfi in Corso Europa n. 88-90, posto ai piani terra e primo collegati tra loro tramite scala interna, censito al CEU del Comune di Chiaramonte Gulfi al Foglio 42 p.la 2001 sub 3, per il diritto di piena proprietà spettante alla debitrice esecutata, categoria A/3, classe 2, vani 4,5, rendita catastale 278,89 €.

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

- a richiedere presso l'Agenzia 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 Chiaramonte Gulfi, la regolarità urbanistica/edilizia del fabbricato;
- a verificare il titolo di proprietà e la provenienza nel ventennio anteriore la data del pignoramento, acquistando copia del rogito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa;
- ad estrarre presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, l'elenco delle formalità gravanti sui beni in oggetto;
- a verificare l'atto di pignoramento e la relazione notarile;
- a verificare lo stato di utilizzo dell'immobile, estraendo copia dei certificati di residenza della debitrice esecutata, del fratello e della madre.

Avendo il sottoscritto, svolto tutte le attività necessarie per rispondere compiutamente ed esaurientemente 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 abbattuto il valore dell'immobile, risultando gravato dal diritto di abitazione, e detratto i costi necessari per la regolarizzazione catastale ed edilizia, per lo smaltimento di materiale in cemento-amianto e per la redazione dell'APE. Infine 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

Sentito il Custode Giudiziario, Dott.ssa Loredana Cipolla, veniva fissato il primo tentativo di accesso ai luoghi per il giorno 11 aprile alle ore 11:00.

Alla data e all'ora stabilite, dopo aver avvisato il creditore procedente a mezzo pec e la debitrice esecutata tramite raccomandata, mi sono recato presso l'immobile oggetto della procedura, in uno al Custode. All'arrivo, abbiamo riscontrato la presenza della debitrice esecutata, la quale ha consentito l'accesso all'immobile e pertanto lo scrivente ha potuto effettuare il rilievo geometrico e fotografico, mentre il custode rendeva edotta la debitrice esecutata sullo stato della procedura, sul proprio ruolo e sui doveri della stessa debitrice.

Alle ore 11:30 sono state quindi concluse le operazioni peritali senza alcuna difficoltà da rilevare.

COSTITUZIONE LOTTO

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

L'immobile potrebbe essere fisicamente divisibile in due unità immobiliari ma non è assolutamente conveniente ragionare sull'ipotesi della divisione. Ne deriverebbero unità immobiliari di dimensioni estremamente ridotte, prive di aperture e dal valore complessivo inferiore rispetto al valore dell'intero.

Il lotto è costituito dalla piena proprietà (gravata dal diritto di abitazione a favore della madre della debitrice esecutata, di anni 82) del fabbricato per civile abitazione a due piani fuori terra, sito a Chiaramonte Gulfi nel Corso Europa 88-90, censito al Catasto Edilizio Urbano al Foglio 42, p.lla 2001 sub 3 e p.lla 2000 sub 3 (mappale composto).

UBICAZIONE

Il fabbricato oggetto di perizia è ubicato a Chiaramonte Gulfi in Corso Europa n. 88-90. Le coordinate geografiche del fabbricato, sono le seguenti: 37.03247423178577, 14.70148829755597.



Fig. 1: Ortofoto con ubicazione del fabbricato

L'immobile si trova in una zona centrale e ben servita del paese. La posizione è ideale per la vita quotidiana, grazie alla vicinanza a scuole, uffici postali, supermercati, servizi pubblici e luoghi di culto, tutti facilmente raggiungibili a piedi. Corso Europa, infatti, è ben collegato alle altre principali arterie cittadine, come Corso J.F. Kennedy e Corso Umberto Primo, che attraversano il centro e garantiscono un accesso agevole anche verso le aree periferiche. Va segnalato che, data la posizione centrale, il parcheggio nelle immediate vicinanze può non essere sempre facile.

INFORMAZIONI URBANISTICHE

Il comune di Chiaramonte Gulfi è dotato di P.R.G. approvato con D.A. n.543 del 17.10.97.

L'edificio oggetto di perizia, secondo la zonizzazione del P.R.G., ricade interamente in Zona Territoriale Omogenea A "Zone residenziali del centro storico", ovvero quella zona residenziale con prevalente carattere abitativo, ma con possibilità di destinazione mista, differenziata, compatibile con la residenza, circoscritta nell'ambito di Chiaramonte Centro e che rappresenta il centro storico del territorio comunale e che viene individuata nella sua totalità quale zona di recupero ai sensi della legge 475/78.

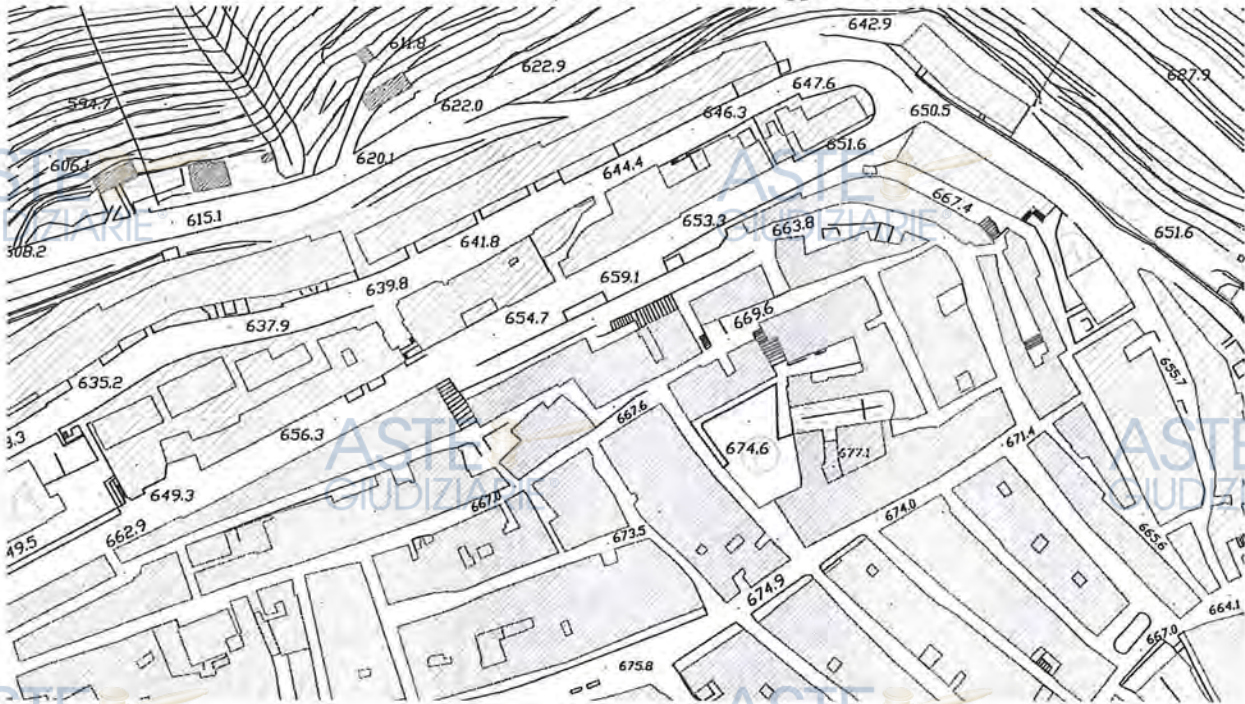


Fig. 2: Ubicazione immobile su stralcio P.R.G. – Zona Territoriale Omogenea B1 "Città Consolidata"

In tale Zona sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 11 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.. Il fabbricato non risulta gravato dal vincolo paesaggistico né da vincoli idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.. Tuttavia, trovandosi nel centro storico, qualsiasi intervento edilizio che interessi le parti esterne dell'edificio dovrà essere preventivamente sottoposto al parere della Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Ragusa.

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.

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il fabbricato oggetto di perizia è un modesto edificio in linea, avente una forma in pianta pressoché rettangolare, articolato su due piani fuori terra. La struttura portante è in muratura. Al piano terra, i vani presentano coperture con volte a botte, mentre il primo piano è coperto da solai e da controsoffitti. La copertura del fabbricato è a tetto inclinato con manto in tegole del tipo "coppo siciliano".

L'edificio, di costruzione particolarmente datata, sembrerebbe originato dalla fusione di due unità immobiliari al piano terra, a cui è successivamente seguita la sopraelevazione del primo piano.

L'immobile dispone di due accessi dalla pubblica via, rispettivamente dai civici 88 e 90 di Corso Europa.

Dal civico 90 si accede a un vano soggiorno di superficie netta pari a 12,40 mq con un piccolo vano ripostiglio sul lato destro della superficie di circa 0,75 mq. Il vano soggiorno conduce, sul retro, ad un vano cieco di 8,90 mq, utilizzato come vano pranzo, il quale è a sua volta comunicante con la cucina, anch'essa priva di aperture e della superficie utile di circa 4,70 mq.

La cucina è collegata a un vano adibito a wc/lavanderia in parte ricavato nello spazio al di sotto della scala che conduce al primo piano. Il vano wc/lavanderia presenta una superficie netta di 5,50 mq circa, ed al suo interno del quale sono presenti un lavatoio e, in una nicchia, una doccia ed un wc. Anche questo vano risulta privo di aperture.

In corrispondenza della stessa nicchia si trova una riserva idrica costituita da un serbatoio in cemento-amianto, poggiato su due putrelle metalliche.

La presenza del serbatoio in cemento-amianto comporta un costo stimato per lo smaltimento pari a € 700,00, importo che sarà detratto dal valore complessivo del lotto, ponendo l'operazione di smaltimento a carico dell'aggiudicatario.

Il vano wc/lavanderia comunica con un piccolo vano ingresso dal civico 88 di Corso Europa, ricavato per circa 60 cm all'interno dello spessore del muro, per una superficie utile di 1,40 mq.

Dal vano ingresso si accede al primo piano tramite una scala in muratura.

Al piano primo, al termine della rampa, si apre un piccolo disimpegno della superficie utile di 0,95 mq da cui si accede a tre vani, ciascuno collocato a una quota diversa rispetto al disimpegno oltre che a quote diverse tra loro, ed in particolare:

- un bagno di 3,68 mq, dotato di tutti i sanitari (lavabo, wc, bidet e doccia);
- un vano sgombero cieco di superficie calpestabile pari a 9,24 mq;
- una camera da letto doppia di 17,43 mq, comunicante con un ripostiglio di circa 2,90 mq.

Tra questi, solo la camera da letto è dotata di aeroilluminazione naturale, grazie a una porta finestra con affaccio sul balcone prospiciente Corso Europa.

Detto balcone presenta dimensioni di 0,65 m x 4,40 m, per una superficie di 2,86 mq.

La superficie utile dell'immobile, derivante dalla somma delle superfici nette dei singoli vani è pari a 70,71 mq mentre la superficie commerciale è pari a 107,00 mq.

Le altezze dei vani a piano terra sono variabili, essendo la copertura del tipo a volta a botte, con linea di chiave superiore a 3 metri. Al primo piano si evidenzia invece che la camera da letto presenta un'altezza di 2,50 m, inferiore a quella di 2,70 prevista dalla normativa di settore in materia igienico-sanitaria e di abitabilità degli immobili.

Il prospetto sulla pubblica via non è rifinito. Le finiture dell'immobile sono modeste e molto datate, ma lo stato di manutenzione generale può definirsi discreto.

LEGITTIMITA' URBANISTICA-EDILIZIA

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) del Comune di Chiaramonte Gulfi non risultano pratiche edilizie relative al fabbricato in oggetto, trattandosi di un immobile molto datato, sicuramente edificato in data antecedente al 01/09/1967.

Alla luce di quanto emerso, nei casi in cui non sia possibile dimostrare la legittimità edilizia tramite il reperimento del progetto originario, è prassi dell'UTC fare riferimento alla planimetria catastale. In tal senso, valgono le stesse considerazioni espresse in merito alla legittimità catastale: si rileva infatti una modifica al balcone, avvenuta in epoca recente, successivamente alla planimetria catastale redatta nel luglio 2002.

La regolarizzazione urbanistico-edilizia comporta la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001. I costi stimati per tale procedura ammontano ad almeno 2.500,00 €, comprensivi di sanzione amministrativa, IVA e contributi previdenziali.

Tale importo verrà detratto dal valore del lotto e posto a carico dell'aggiudicatario.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il fabbricato oggetto di perizia non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica e pertanto prima del decreto di trasferimento, ad avvenuta liquidazione e saldo prezzo, sarà necessario redigere l'APE.

Il costo stimato per redigere l'APE, pari a 350,00 € compreso onorario ed accessori come per legge, è stato detratto dal valore del lotto e posto a carico dell'aggiudicatario, che dovrà versare la cifra al CG in occasione del saldo prezzo, procedura stabilita dagli Ill.mi Giudici delle Esecuzioni con disposizione del 18/11/2021.

Il fabbricato non è riscaldato, quindi alla data di redazione della presente perizia non occorre far predisporre il libretto di impianto propedeutico alla redazione dell'APE.

STATO DI OCCUPAZIONE

In occasione dell'accesso ai luoghi la debitrice esecutata ha dichiarato che l'immobile è abitato dalla stessa, dal fratello sig. xxxx e dalla madre sig.ra xxx.

Dal certificato di residenza che lo scrivente ha richiesto presso l'ufficio anagrafe, è emerso che sia la debitrice esecutata che il fratello xxxx, risiedono presso l'immobile oggetto di pignoramento, essendo stato erroneamente dichiarato all'Ufficio che gli immobili sarebbero due, uno con accesso dal civico 88 e l'altro dal civico 90, quando in realtà l'immobile è unico, seppur con due accessi dal Corso Europa.

Si rileva inoltre che, giusto l'atto a rogito del notaio xxxxx del 19/04/1993, sull'immobile grava il diritto di abitazione a favore della sig.ra xxxx, di anni 82, la quale tuttavia risiede altrove, come accertato dallo scrivente presso l'Ufficio anagrafe.

I tre certificati di residenza sono allegati al presente rapporto di valutazione.

PROPRIETA' E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

La piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento è pervenuta alla debitrice esecutata, giusto l'atto a rogito del notaio xxxxx del 19/04/1993, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa il giorno 21/04/1993 - Registro Particolare - Registro Generale da potere di xxxx.

Si rileva che, per come ho accertato mediante acquisto del rogito presso la conservatoria dei registri immobiliari di Ragusa, i sig.ri xxxx si sono riservati la quota di 1/2 ciascuno del diritto di abitazione e che il sig. xxxx è deceduto senza che sia stata presentata la voltura catastale per l'aggiornamento dell'intestazione catastale.

Il titolo di proprietà è allegato al presente rapporto di valutazione.

ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate in data 17/08/2025 ed in data 21/08/2025, non sono state riscontrate nuove formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento oltre quelle già elencate nella relazione notarile agli atti redatta dal Notaio xxxx.

Per il fabbricato a due piani fuori terra, sito a Chiaramonte Gulfi in Corso Europa n. 88-90, censito al CEU del Comune di Chiaramonte Gulfi al Foglio 42 p.lla 2001 sub 3 e p.la 2000 sub 3 (c.d. "mappale composto"), le formalità da cancellare con il Decreto di Trasferimento sono:

- Iscrizione del 29/03/2013 ai nn. - Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 24/03/93 emesso da xxxx a favore di xxxx contro xxxx per un capitale di € 1.583,77 ed un totale di € 3.054,70
- Iscrizione del 29/03/2013 ai nn. - Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 24/03/93 emesso da xxxx a favore di xxxx contro xxxx per un capitale di € 2.211,15 ed un totale di € 4.131,65
- Iscrizione del 06/12/2018 ai nn. - Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 12/03/2018 emesso da Giudice di Pace di Ragusa a favore di xxxx contro la debitrice esecutata per un capitale di € 2.510,91 ed un totale di € 3.904,00
- Trascrizione n. del 31/01/25 nascente da pignoramento immobiliare del 16/01/25 emesso da Tribunale di Ragusa a favore del Creditore procedente contro la debitrice esecutata.

VERIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Sulla piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia, sito a Chiaramonte Gulfi nel Corso Europa 88-90, censito al Catasto Edilizio Urbano al Foglio 42, p.la 2001 subalterno 3, è stato trascritto ai nn. 003/125 in data 31/01/25, il pignoramento immobiliare del 16/01/2025 n. 58.

Detto pignoramento è trascritto a favore del creditore procedente contro la debitrice esecutata, come generalizzati in premessa, per un credito di 11.165,11 € oltre interessi, spese e compensi successivi al precetto.

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, corrispondente alla piena proprietà che risulta però gravata dal diritto di abitazione a favore della madre della debitrice esecutata, dati che corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione acquisita ed alle verifiche tecniche effettuate in loco.

Tuttavia si rileva che catastalmente l'immobile è censito come "mappale composto", cioè risulta identificato al catasto terreni con due numeri di particelle diverse (i mappali 2000 e 2001) ma il fabbricato al catasto urbano è unico, come dimostra la planimetria catastale, identica per entrambi i mappali.

Tecnicamente sussiste quindi univocità tra l'immobile pignorato e solo una parte dei dati catastali del mappale composto, rilevando la mancata trascrizione del pignoramento sulla porzione di immobile identificato al catasto terreni con il mappale 2000 sub 3.

Pur essendo la planimetria catastale unica, si ritiene tecnicamente opportuno consigliare l'estensione del pignoramento al mappale 2001 sub 3, al fine di avere coerenza tra Catasto Terreni e Catasto Edilizio Urbano.

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 107,00 così determinata:

- 100% delle superfici calpestabili, 100% delle superfici delle pareti divisorie interne, 100% delle superfici delle pareti perimetrali verso l'esterno fino a uno spessore massimo di 50 cm e 50% delle superfici delle pareti perimetrali verso altre unità immobiliari → 106,00 mq;
- Superficie balcone → $2,86 \text{ mq} \cdot 0,30 = 0,86 = 1 \text{ mq}$.

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.

Ai fini della valutazione, sono stati selezionati alcuni annunci di case singole in vendita aventi caratteristiche simili a quelle del fabbricato oggetto di stima, in particolare la distribuzione su più livelli e la collocazione nel centro storico.

Considerata la dimensione contenuta del centro urbano di Chiaramonte, non si è ritenuto necessario suddividere il territorio in microzone, in quanto l'intero centro abitato può essere considerato omogeneo sotto il profilo urbanistico e commerciale. L'importante, ai fini della comparazione, è che gli immobili selezionati ricadano all'interno del perimetro urbano e non siano situati in aree periferiche o in contrade, dove i valori di mercato possono essere significativamente differenti.

Filtrando le caratteristiche degli annunci, restringendo il cerchio a quelli dotati di ampia documentazione fotografica e riguardanti fabbricati del tipo in linea a più piani fuori terra, ho selezionato sei immobili comparabili simili a quello oggetto di stima.

Le caratteristiche dei sei 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 sei prezzi unitari dei comparabili.

Nel confronto con i comparabili selezionati, si evidenzia che il bene oggetto di stima presenta, in alcuni casi, caratteristiche qualitative e tipologiche migliori (ad esempio in termini di stato manutentivo o posizione), mentre in altri casi risultano più favorevoli le condizioni degli immobili comparati.

La media dei cinque comparabili individuati, le cui caratteristiche sono riportate nella tabella a pagina 22, è pari a 364,77 €/mq, con un valore massimo di 400,00 €/mq ed uno minimo di 220,00 €/mq.

Si evidenzia che i comparabili con i valori unitari più bassi sono quelli che presentano, in realtà, caratteristiche migliori rispetto al bene oggetto di stima. Questo aspetto conferma l'impostazione prudenziale adottata nella presente valutazione, orientata a evitare la sovrastima del valore del fabbricato ed a garantire una stima coerente con le condizioni reali del mercato locale.

Sono state inoltre consultate le Banche Dati delle quotazioni immobiliari *OMI, Borsino Immobiliare e Requot* riferite all'anno 2024 secondo semestre, selezionando i prezzi unitari di vendita di immobili di tipo economico in zona centrale. Le ricerche hanno restituito valori a partire da 350,00-400,00 €/mq.

Alla luce di tutte le informazioni acquisite e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima, tra cui la mancanza di disimpegno nei vani del piano terra, la presenza di numerosi vani privi di aperture e l'elevata incidenza della superficie dei muri portanti rispetto a quella netta dell'immobile, ritengo congruo assegnare al fabbricato oggetto di perizia un valore unitario pari a 300,00 €/mq.

Applicando il valore unitario determinato alla superficie commerciale della casa oggetto di stima si ottiene il più probabile valore di mercato pari ad €. 32.100,00 (107 mq x 300 €/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, sfiti, inesigibilità ed interessi, ecc.)

Il canone di locazione mensile per l'immobile oggetto di perizia può essere stabilito in 150,00 € circa, che rapportato all'intero anno restituisce un Reddito Lordo di €. 1.800,00.

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.

$$RN = RLT - S = 1.800,00 \text{ €} \times 0,70 = 1.260,00 \text{ €}$$

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:

$$V = RN/r = 1.260,00 \text{ €} / 0,04 = 31.500,00 \text{ €}$$

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 €. 32.100,00 mentre utilizzando il metodo di stima analitico per capitalizzazione del reddito, il valore ottenuto è stato di 31.500,00 €.

La piena proprietà dell'immobile è stata quindi definitivamente valutata in un importo in cifra tonda pari ad €. 32.000,00, importo ritenuto congruo non solo per tutto quanto sopra esposto ma anche alla luce della contro-verifica operata in base al valore catastale, che risulta di poco superiore rispetto al valore di stima.

Sull'immobile grava tuttavia il diritto di abitazione a favore della sig.ra Brullo Concetta nata nel 1943, i cui effetti sono simili all'usufrutto in quanto l'aggiudicatario non potrà disporre del bene sin quando il titolare del diritto di abitazione sarà in vita.

Il valore della piena proprietà del bene viene pertanto ragguagliato all'età della titolare del diritto di abitazione (82 anni) applicando il coefficiente tabellare come se si trattasse di nuda proprietà e usufrutto.

Si determina quindi un valore della piena proprietà gravata dal diritto di abitazione, di **24.000,00 € (il 75%)**.

Al valore determinato vanno detratte le spese necessarie che l'aggiudicatario dovrà sostenere per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali stimate rispettivamente 2.000,00 € e 2.500,00 € oltre alle spese per la rimozione del serbatoio in cemento-amianto, stimate in 700,00 €.

Si addivene così ad un importo di 18.800,00 €, al quale bisogna detrarre anche le spese per la redazione dell'APE, procedura stabilita dagli Ill.mi Giudici delle Esecuzioni con disposizione del 18/11/2021. Il costo per la redazione dell'ape è di 350,00 € compreso onorario ed accessori come per legge, pertanto si determina un valore di 18.450,00 €.

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 15.682,50 €, importo che si arrotonda in **15.600,00 €**.

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 fotografico;
- B. Planimetria catastale;
- C. Certificati di residenza;
- D. Titolo di proprietà;
- E. Elenco formalità gravanti sul bene;
- F. Trasmissione perizia alle parti.

Il verbale di accesso ai luoghi è stato già versato agli atti dal Custode Giudiziario della procedura.

Con osservanza

Comiso, lì 21/08/2025

F.to l'Esperto

Ing. Arch Pianif. Federico Piccitto