

All'III.mo Giudice Es. Dott. Gilberto Orazio RAPISARDA

=====

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nella causa di cui al **Ruolo Gen. Es. Imm. N. 49/2023**

PROMOSSA DA

**PRISMA SPV Srl** e per essa **DO VALUE S.p.A** – creditrice procedente e pignorante, con sede legale in Roma Lungo Tevere Flaminio n.18, rappresentata e difesa dall'Avv. Giovanni Tumino presso il cui studio in Ragusa via Ing. Migliorisi n.16 è elettivamente domiciliata

CONTRO

**DEBITORI ESECUTATI** – convenuti.• **Premesse**

Con Ordinanza di nomina del **01 maggio 2023** l'III.mo Giudice **Dott. Gilberto Orazio Rapisarda**, nominava me **Arch. Vincenzo Giavatto**, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Ragusa al n°378 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Modica, con studio in Scicli, viale dei Fiori n°4, consulente tecnico di ufficio nella causa emarginata in epigrafe.

Ho accettato il mandato e prestato giuramento di rito in data **05 maggio 2023**.

Tale mandato, prevede la stima dei seguenti cespiti dei quali i debitori sono proprietari, ricadenti nel comune di Comiso in via Principe di Napoli n.113:

- a) Unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale, con tutti gli annessi e connessi, inerENZE e pertinenze, diritti, regioni, usi, azioni, servitù attive e passive.
- b) Unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale, con tutti gli annessi e connessi, inerENZE e pertinenze, diritti, regioni, usi, azioni, servitù attive e passive.

Il 12 agosto 2023, su richiesta dell'Avv. Giovanni Tumino rappresentante della parte creditrice pignorante, l'III.mo G.E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda dispone la riunione del procedimento RG Es. Imm. n.149/2023 a quello già precedente cioè RG Es. Imm. 49/2023 in quanto soggettivamente ed oggettivamente connesse.

La presente relazione si suddivide nei seguenti capitoli:

- Quesiti;
- Sopralluogo;
- Introduzione;

ARCH. VINCENZO GIAVATTO  
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,  
Cell.333.1672648

- Risposte ai quesiti del Giudice;

- Conclusioni;

- **Quesiti per l'esperto**

**1. Il giudice dell'esecuzione conferisce all'esperto il seguente incarico:**

- a. *Predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1,2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:*

- *Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare:*

- *Indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario del vitalizio)*
- *"descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni ecc.*

- *Sommatoria descrizione del bene*

- *Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;*

- *Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, dal titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:*

- *Indicare se il bene è "libero" oppure occupato dal "debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"*
- *In tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo ( se corrisposto anche dopo il*

*pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

- *Allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;*

- *Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*

- *Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc;*

- *Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di abitabilità dello stesso:*

- *Verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;*
- *Esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;*
- *Potenzialità edificatorie del bene;*
- *Quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità del bene (ove gravemente compromessa);*

- *Attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni*



dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

- **Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:**
  - Indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc);
  - Verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;
  - Determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;
  - Abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
- Indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;
- Motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì), della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise).

- **Sopralluogo congiunto Custode ed Esperto del 31 maggio 2023 - Via Principe di Napoli n.113, Comiso (RG)**

Il giorno 31 maggio 2023 alle ore 10.00, la sottoscritta Avv. Simona Tuminello, in qualità di Custode Giudiziario, si è recata presso l'immobile sito in Comiso (RG) via Principe di Napoli n.111 di concerto con

ARCH. VINCENZO GIAVATTO  
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,  
Cell.333.1672648

l'esperto stimatore nominato Arch. Vincenzo Giavatto, al fine di procedere all'accesso presso il predetto immobile per gli incombeni di rito.

Ivi giunti, nonostante il regolare preavviso inviato all'esecutata a mezzo raccomandata A/R n.20054135054-8 dalla stessa ricevuta in data 23.05.2023, non si è rinvenuta la presenza della debitrice né di altri soggetti rimanendo di talché interdetto l'accesso al civico al n.111.

Da informazioni assunte in loco e sulla base della planimetria catastale in possesso dell'Esperto, si è potuto accertare che l'immobile oggetto di verifica corrisponderebbe a quello di cui al civico 113.

Si è provveduto a verificare la presenza della debitrice in detto immobile, citofonando ai diversi inquilini ma, anche tale operazione ha avuto esito negativo, non avendo ricevuto alcuna risposta.

A questo punto, alle ore 10.40, si procede alla chiusura del presente verbale che, previa lettura, viene sottoscritto dal Custode e dall'Esperto.

Letto confermato e sottoscritto

- **Sopralluogo del 15 dicembre 2023- Via Principe di Napoli n.113, Comiso (RG)**

L'anno duemilaventitre, il giorno 31 del mese di maggio alle ore 10:00 il sottoscritto Arch. Vincenzo Giavatto, nominato CTU nel procedimento civile in atti presso il Tribunale Ordinario di Ragusa Sezione Esecuzioni Immobiliari al Ruolo RG 49/2023 Reg. Es., tra le parti **PRISMA SPV Srl** e per essa **DO VALUE S.p.A.** con sede in Roma, quale parte creditrice e pignorante, contro Debitori Esecutati quali parti convenute, previa comunicazione di sopralluogo trasmessa al difensore della parte attrice ed al debitore esecutato, si è recato presso il bene staggito oggetto della procedura su emarginata, ubicato in via Principe di Napoli n.113, a Comiso (Rg), per dare inizio alle operazioni peritali dei cespiti, in ottemperanza a quanto disposto dal Giudice Esecutore.

Al sopralluogo sono presenti oltre il sottoscritto CTU, l'Avv. Simona Tuminello in qualità di custode del bene, il Debitore Esecutato e i locatari del bene; per la creditrice procedente e pignorante nessuno è presente.

Dopo aver comunicato agli astanti che avrei proceduto alle verifiche generali del lotto interessato dalla procedura al fine di relazionare e stimare il bene così come richiesto dal Giudice Esecutore nell'Ordinanza di Nomina, ho dato inizio alle operazioni peritali che sono consistite nell'analisi particolare di quanto rinvenuto sui luoghi, attraverso la misurazione di tutti gli ambienti e dettagliata documentazione fotografica interna ed esterna degli stessi.

Non è stato possibile accedere al cespite attiguo, in quanto era presente solo un minore. Pertanto si rinvia a nuova data che verrà stabilita in concerto con la custode Avv. Simona Tuminello.

Alle ore 11.15 avendo espletato quanto in mio dovere ed in accordo con gli astanti, il sottoscritto CTU chiude le operazioni di rilievo metrico e fotografico compilando processo verbale di sopralluogo.

ARCH. VINCENZO GIAVATTO  
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,  
Cell.333.1672648



- **Introduzione**

Dopo aver provveduto:

- all'esatta individuazione dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare ed aver determinato, la divisibilità in natura poiché trattasi di due distinte unità immobiliari con accessi indipendenti, facenti parte di un complesso a sviluppo verticale con accesso condominiale comune;
- alla richiesta dei documenti necessari alla verifica sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro abitabilità;
- all'accertamento dei dati specifici nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, e gli ulteriori elementi necessari per gli aggiornamenti catastali;
- alla restituzione grafica del rilievo geometrico eseguito, si espone quanto segue:

- **RELAZIONE LOTTO 1**

**Lotto 1 – Unità immobiliare via Principe di Napoli n.113 piano II int. 4, Comune di Comiso (RG)**

L'unità immobiliare oggetto della presente C.T.U. fa parte di una costruzione con più proprietà ubicata nel comune di Comiso, con ingresso comune dal civico 113 di Via Principe di Napoli.

A seguito di ispezione telematica T1 157263 del 22.05.2024 effettuata presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ho acquisito la **Nota di trascrizione** Registro Generale n.5125 Registro Particolare n.3699 Presentazione n.3 del 29/03/2023, dall'esame della quale ho riscontrato che alla sezione B - immobili la particella con cui è censito il cespite, cioè **la numero 840 subalterno 15 del Foglio 73** del Comune di Comiso, indicata all'**unità negoziale n.1**, immobile n.2, è **riportata in modo corretto**; alla sezione C - Soggetti, il soggetto a favore è la creditrice procedente e il soggetto contro è il debitore esecutato per quota di  $\frac{1}{1}$  per il diritto di proprietà (**L1\_All. A**). **Vi è quindi corrispondenza con quanto si riscontra nell'atto di pignoramento.**

Si porta in evidenza che la particella indicata nell'atto di pignoramento, per effetto di variazione catastale del 08/08/2008 Pratica n. RG0143294 in atti dal 08/08/2008 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.12587.1/2008), acquisisce i seguenti nuovi identificativi: **particella 1927 subalterno 8.**

Dall'estratto di mappa (visura telematica) rilasciato dalla Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale – Territorio, prot. n. T5787/2023 del 31.05.2023 (**L1\_All. B**) si evince che il corpo di fabbrica di cui fa parte il cespite è **correttamente riportato in mappa.**

L'appartamento è oggi così censito nel N.C.E.U. del Comune di Comiso:

ARCH. VINCENZO GIAVATTO  
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,  
Cell.333.1672648

N.	SEZ	FOGLIO	PART.	SUB	ZONA CENS.	CATEG.	CLASSE	Sup. Cat.	RENDITA
1		73	1927	8	1	A/2	2	101 mq*	€ 387,34
<b>Indirizzo</b> VIA PRINCIPE DI NAPOLI n. 111 Interno 4 Piano 2									

\*Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015; dati relativi alla planimetria: data di presentazione 25.06.1967 prot. n. 1082.

L'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 al 08.08.2008 era censita al Foglio 73 particella 840 subalterno 15 (immobile predecessore).

Dal 08.08.2008 è censita al Foglio 73 particella 1927 subalterno 8. VARIAZIONE del 08.08.2008 Pratica n.

RG0143294 in atti dal 08.08.2008 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.12587.1/2008)

Ad oggi è censita come indicato alla superiore tabella.

Storia degli intestati dell'immobile estratta da certificato catastale storico per immobile rilasciato da Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali protocollo n. T5442/2023 del 31.05.2023 (L1\_All. C).

**Dati identificativi: immobile predecessore – Comune di Comiso (RG) Foglio 73 p.Ila 840 sub.15.**

Dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 al 07.07.1993

l'immobile è in ditta:

- LA PERNA Rosario Prop. ½
- PELLIGRA Rosario Prop. ½

Dal 07.07.1993 al 21.07.2004 con atto del 07.07.1993 Pubblico Ufficiale DR. GIACCHINO sede COMISO (RG)

Repertorio n.39726 – UR Sede di Vittoria (RG) Registrazione n.1405 registrato in data 22.07.1993 – VENDITE

Voltura n.5155.1/1993 – Pratica n.124822 in atti dal 25.07.2002

l'immobile è in ditta:

- BRULLO Carlo Prop. ½
- PELLIGRA Giovanna Prop. ½

Dal 21.07.2004 al 08.08.2008 con atto del 12.07.2004 Pubblico Ufficiale PARRINO NUNZIATA sede RAGUSA

(RG) Repertorio n.1976 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.9057.1/2004 Reparto PI

di Ragusa in atti dal 26.07.2004

l'immobile è in ditta:

ARCH. VINCENZO GIAVATTO  
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,  
Cell.333.1672648

- LUPO Maria Concetta Prop. 1/1 bene personale

**Dati identificativi: immobile attuale – Comune di Comiso (RG) Foglio 73 p.lla 1927 sub.8.**

Dal 08.08.2008 al 21.11.2018 Pratica n. RG0143294 in atti dal 08.08.2008 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (N.12587.1/2008).

**Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale: COMISO (C927) (RG) Foglio 73 Particella 840 subalterno 15.**

L'immobile è in ditta:

- LUPO Maria Concetta Prop. 1/1 bene personale

Dal 21.11.2018 con Atto del 21.11.2018 Pubblico Ufficiale MORELLO FILIPPO sede ROSOLINI (SR) Repertorio n. 5465 – COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare). Nota presentata con Modello Unico n. 12618.1/2018 Reparto PI di Ragusa in atti dal 21.12.2018

L'immobile è in ditta:

- Debitore esecutato prop. 1/1

All'attualità l'unità immobiliare è riportata in ditta:

Debitore esecutato prop. 1/1

Si ritiene utile segnalare che si trova l'annotazione **"passaggi intermedi da esaminare"**: si pone, quindi, in evidenza che tale annotazione è apposta dalla procedura, nel caso in cui non siano stati indicati, nel foglio informativo, gli estremi di protocollo delle domande di voltura di eventuali atti intermedi che abbiano interessato gli immobili oggetto di trascrizione; viene utilizzata anche nel caso di volture da trascrizione, non conseguenti a esplicita richiesta di esecuzione di volturazione automatica, quando i soggetti "contro" della nota di trascrizione non trovano rispondenza nella ditta intestata in catasto.

Sarebbe quindi opportuno procedere con una voltura di allineamento storico delle ditte proprietarie. Tuttavia **ciò non osta alla vendita/trasferimento del cespite.**

In data 31.05.2023 ho fatto richiesta telematica di visura planimetrica tramite il canale SISTER dell'Agenzia delle Entrate; la planimetria rilasciata con prot. n. T6752, presentata il 25.06.1967 **risulta non conforme** con quanto effettivamente riscontrato **"in loco"** (**L1\_All. D – Pln\_L1\_02**) e segnatamente:

- nella camera da letto matrimoniale è stata spostata la portafinestra (variazione prospettica)
- nella camera da letto quella indicata come finestra in realtà è portafinestra che immette nel balcone.

Per regolarizzare il bene sotto il profilo catastale occorre redigere e presentare un Doc.Fa per aggiornare la planimetria oggi presente in banca dati.

ARCH. VINCENZO GIAVATTO  
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,  
Cell.333.1672648



Il tutto ha un costo di € 50,00 (euro cinquanta/00) in tributi erariali più eventuale sanzione, oltre onorario del tecnico redattore abilitato per la presentazione tramite canale sister di Agenzia delle Entrate.

Il bene è lui pervenuto in forza dell'Atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Filippo Morello il giorno 21 del mese di novembre dell'anno 2018, repertorio n.5465 raccolta n.4051 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia di Ragusa il 21 dicembre 2018 al Registro generale n.18526 Registro particolare n.12618; con lo stesso il debitore esecutato acquista con ogni garanzia di legge *"... appartamento per civile abitazione posto al secondo piano che è quello con ingresso di fronte al vano scala condominiale, composto da salotto, cucina, sala da pranzo, corridoio, bagno, una camera da letto e terrazzo al piano, confinante con vano scala condominiale, con altro appartamento, salvo altri. Costituisce pertinenza del suddetto appartamento e si trasferisce unitamente ad esso alla parte acquirente il vano adibito a lavanderia posto al terzo piano del fabbricato, che è il secondo entrando dal corridoio condominiale, immobile da considerarsi "marginale" ai fini catastali ai sensi dell'articolo 3 comma 3 del D.M. 2 gennaio 1998 n.28..."* inoltre *"si trasferiscono alla parte acquirente con la comproprietà proporzionale delle parti ed impianti condominiali ai sensi dell'articolo 1117 Codice Civile come in via esemplificativa l'ingresso, la scala, il verde prospiciente su via Principe di Napoli, la terrazza posta al terzo piano, gli impianti idrico, termico e fognante, ma con espressa esclusione di qualsiasi diritto a posti auto."*  
**(L1\_All. E).**

Dovendo accertare la provenienza del bene nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, ho esaminato l'ispezione telematica n. T228386 del 30.01.2025 rilasciata da Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa - Ufficio provinciale -Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare, che ha una forbice temporale che va dal 01/01/1987 al 30/01/2024: periodo informatizzato dal 06/12/1989 al 29/01/2024 ed ho riscontrato le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare Foglio 0073 particella 00840 subalterno 0015 (oggi p.la 1927 sub.8) Comune di Comiso (RG) Catasto Fabbricati e l'ispezione telematica n.T205397 del 30.01.2024 rilasciata da Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa - Ufficio provinciale -Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare, che ha una forbice temporale che va dal 01/01/1987 al 30/01/2024: periodo informatizzato dal 06/12/1989 al 29/01/2024 ed ho riscontrato le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare Foglio 0073 particella 01927 subalterno 0008 **(L1\_All. F):**

- TRASCRIZIONE del 14/07/1993 – Registro Particolare 7284 Registro Generale 9149

Pubblico Ufficiale GIACCHINO RICCARDO Repertorio 39726 del 07/07/1993

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- TRASCRIZIONE del 22/07/2004 – Registro Particolare 9057 Registro Generale 16155

ARCH. VINCENZO GIAVATTO  
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,  
Cell.333.1672648



ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



- ISCRIZIONE del 22/07/2004 – Registro Particolare 5686 Registro Generale 16156

Pubblico Ufficiale PARRINO NUNZIATA Repertorio 1977/1228 del 21/07/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n.521 del 07/09/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/05/2007.



Cancellazione totale eseguita in data 07/09/2007 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D. Lgs 385/1993)



- ISCRIZIONE del 23/05/2007 – Registro Particolare 3289 Registro Generale 12666

Pubblico Ufficiale PARRINO NUNZIATA Repertorio 4857/3469 del 22/05/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- TRASCRIZIONE del 21/12/2018 - Registro Particolare 12618 Registro Generale 18526



Pubblico ufficiale MORELLO FILIPPO Repertorio 5465/4051 del 21/11/2018

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



- TRASCRIZIONE del 29/03/2023 – Registro Particolare 3699 Registro Generale 5125

Pubblico Ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 457 del 15/03/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Dovendo procedere ad accertare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia, ho effettuato presso il Comune di Comiso istanza di accesso e rilascio copie atti amministrativi relativamente al fascicolo contenente titoli abilitativi e quanto altro afferente la costruzione in oggetto, e, nel dettaglio, il



fascicolo contenente il Nulla Osta Edilizio del 26.10.1965 e successiva variante esitata con parere favorevole dalla Commissione Edilizia nella seduta del 10.09.1966.

Da un attento esame del fascicolo edilizio-urbanistico acquisito presso il Comune di Comiso, posso affermare che il cespite risulta **non conforme con quanto riportato nell'elaborato grafico "Variante al progetto della casa del sig. La Perna R.rio approv. in data 26 ott.1965"** esitato con parere favorevole dalla Commissione Edilizia nella seduta del 10.09.1966, allegato all'autorizzazione alle modifiche al progetto, a condizione che l'altezza totale misurata nel punto massimo dell'arretramento di ml. 15.00 **(L1\_All.G)**, e segnatamente la volumetria realizzata è inferiore a quella autorizzata. Tuttavia, la recente sentenza del Consiglio di Stato n. 2952/2024 ha fatto chiarezza ritornando su un aspetto importante contenuto nel Testo unico dell'edilizia: le tolleranze costruttive entro il 2% non costituiscono violazione edilizia come sancito dall'articolo 34 bis del DPR 380/01. **(Pln\_L1\_01).**

Inoltre l'unità immobiliare presenta, difformità alla Variante edilizia ultima, in quanto è stata oggetto di interventi di manutenzione straordinaria e variazione prospettica (ampliamento vano finestrato spostamento apertura finestrata bagno ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 come recepito dall'articolo 1, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio compreso il frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari urbane purché aventi la stessa destinazione d'uso; (art. 3, c. 2 lett. a della L.R. 10 agosto 2016 n. 16, così come modificata dall'art. 4 della L.R. 23/2021), ha i presupposti per poter essere regolarizzata; essendo interventi già realizzati si applicherà il pagamento di una sanzione come indicato all'art. 3, comma 6 della L.R. 10 agosto 2016 n. 16 così come modificata dall'art. 4 della L.R. 23/2021; costi per la regolarizzazione del fabbricato ad oggi si quantificano in: - Diritti di segreteria CILA tardiva in € 55,00 (euro cinquantacinque/00);

- Diritti di istruzione CILA tardiva € 30,00 (euro trenta/00);

- Sanzione € 1000,00 (euro mille/00)

L'unità immobiliare risulta priva di certificato di agibilità per cui l'eventuale aggiudicatario dovrà procedere a proprie spese alla richiesta del documento. Ad oggi i costi da sostenere per la SCA, ad oggi, sono i seguenti:

Diritti di istruzione € 55,00. Resta escluso l'onorario tecnico del professionista redattore della SCA e del CIS (Certificato di idoneità sismica).

I costi complessivi per la regolarizzazione ammontano a **€ 1.140,00** (euro millecentoquaranta/00) ) dai quali resta escluso l'onorario tecnico del professionista incaricato della regolarizzazione.

#### • Descrizione sintetica dell'immobile

L'unità staggita è posta al piano secondo di una struttura immobiliare che si sviluppa verticalmente, ubicata nel Comune di Comiso, servita da strada di accesso con ingresso pedonale in condominio dal civico

113 di via Principe di Napoli. Insiste su un lotto di terreno dalla forma irregolare (**FO\_L1\_01**) e confina, su due lati con altre costruzioni realizzate in aderenza, con via Principe di Napoli e con cortile interno.

Il corpo di fabbrica di cui fa parte il cespite è a tre piani fuori terra, oltre la copertura a terrazza su cui insistono dei volumi destinati a lavanderia; è stato realizzato con struttura intelaiata con travi e pilastri in cemento armato.

E' ubicato nel centro storico del paese, zona densamente abitata. A poca distanza vi sono scuole, edifici storici e di culto, e svariate attività commerciali.

L'appartamento staggito confina a nord con via Principe di Napoli, ad ovest con appartamento di altra ditta e con ballatoio che si diparte dal vano scala condominiale, a sud con cortile interno condominiale ed infine ad est con altra costruzione in aderenza.

#### **LOTTO 1 - Unità immobiliare via Principe di Napoli n.113 - piano II - int. 4**

Il cespite è ubicato a Comiso, lungo la via Principe di Napoli e vi si accede dal civico n.113, ingresso pedonale condominiale. Il piano di campagna su cui è stato realizzato il complesso condominiale digrada in direzione nord-ovest ed ha il fronte prospettico delimitato da muretto con soprastante ringhiera in ferro con disegni geometrici e cancello di accesso pedonale in ferro anch'esso, che immette nel cortile condominiale al cui centro è stata realizzata un'aiuola. (**FO\_L1\_02 - FO\_L1\_03 - FO\_L1\_04**)

L'alloggio oggetto di esecuzione immobiliare è posto al piano secondo interno 4 e lo si raggiunge attraversando il cancello pedonale in ferro e la gradinata che sbarca a piano del cortile pavimentato con mattoni in graniglia di cemento e bordura in marmo; qui sulla destra vi è il portoncino con struttura e telaio in ferro e vetri, che garantisce luminosità all'atrio condominiale dal quale si diparte la scala che consente di sbarcare appunto ai piani primo e secondo. (**FO\_L1\_05 - FO\_L1\_06 - FO\_L1\_07 - FO\_L1\_08**). Le pareti, il soffitto dell'androne e l'intradosso delle scale condominiali sono finiti con ultimo strato di tonachino di colore chiaro; il piano di calpestio dell'androne è pavimentato con mattoni in marmo tipo calacatta così come i pianerottoli, le alzate e pedate della scala; la ringhiera è in ferro tinteggiato marrone, mentre il corrimano è rivestito in legno. Anche la scala è abbastanza luminosa perché, ai pianerottoli che prospettano sul cortile interno, vi sono portefinestre a due ante con telaio e struttura in ferro finito con pittura grigia e vetro semplice e grata anti-intrusione in ferro tinteggiata bianca, che si aprono sui ballatoi che accompagnano agli appartamenti (due per ogni piano). (**FO\_L1\_09 - FO\_L1\_10 - FO\_L1\_11**).

Il piano di calpestio del ballatoio del secondo piano è rivestito con mattoni in gres porcellanato opaco effetto buccia d'arancia color sabbia stonalizzato posato con fuga e zoccolino battiscopa; le soglie sono in marmo travertino e la ringhiera parapetto è in ferro di colore grigio. (**FO\_L1\_12**).



Il cespite oggetto della presente perizia di stima è posto frontalmente lo sbarco al ballatoio ed è composto da 4 vani principali, spazi abitativi della casa adibiti a soggiorno, camera da letto matrimoniale, camera da letto doppia e cucina, e un bagno vano accessorio, spazio che si collega direttamente ai vani principali e che serve per lo svolgimento delle attività domestiche.

Ha una superficie lorda complessiva di mq 94,50 circa e mq 47,45 circa di superficie non residenziale.

Il portoncino d'ingresso all'appartamento è a due ante, con telaio e struttura in alluminio anodizzato marrone; l'anta fissa è con struttura e telaio in alluminio anodizzato marrone e inserto in vetro satinato, mentre l'anta mobile è con pannello bugnato a doghe verticali. **(FO\_L1\_13).**

Si viene accolti nell'ingresso - soggiorno della superficie di mq 18,80 circa le cui pareti ed il soffitto sono rifiniti con ultimo strato di tonachino con finitura a pittura bianca. Il piano di calpestio è pavimentato con marmette quadrangolari di graniglia di marmo con varie tonalità di colore e zoccolino battiscopa in tinta **(FO\_L1\_14).** E' uno spazio che non gode di luce naturale diretta poiché è privo di aperture finestrate; prende poca luce che filtra dall'anta fissa a vetro del portoncino d'ingresso durante le ore diurne.

L'ingresso soggiorno funge da punto nodale attorno al quale si sviluppano gli altri spazi abitativi principali della casa adibiti a camera da letto matrimoniale, camera da letto doppia e cucinino.

Sulla destra, attigualmente l'ingresso soggiorno **(FO\_L1\_15)** varcata una porta con struttura e telaio in legno tamburato impiallacciato essenza noce di tanganica ci si immette nel vano adibito a camera da letto matrimoniale della superficie di mq 20,85, le cui pareti ed il soffitto sono rifiniti con ultimo strato in tonachino finito con pittura bianca; il piano di calpestio è rifinito con marmette quadrangolari di graniglia di marmo con tonalità rosso granata e zoccolino battiscopa in tinta **(FO\_L1\_16 – FO\_L1\_17).** La portafinestra a due ante battenti con telaio e struttura in alluminio a taglio freddo color avorio e vetrocamera garantisce una ottimale luminosità e ricambio d'aria alla camera; l'avvolgibile in PVC funge da elemento oscurante e il vano di raccoglimento è rivestito con cassonetto in legno **(FO\_L1\_18)**; la portafinestra apre su un balcone aggettante sul cortile interno, pavimentato con mattonelle rettangolari color rosso granata e tozzetto quadrato di color avorio; la ringhiera parapetto è in ferro con motivi geometrici, finitura grigio chiaro **(FO\_L1\_19).**

A seguire sulla destra l'altro vano destinato a camera da letto doppia **(FO\_L1\_20 – FO\_L1\_21 – FO\_L1\_22)** della superficie di mq 20.30 le cui pareti e soffitto sono con ultimo strato di tonachino finito con pittura bianca; il piano di calpestio è finito con marmette di graniglia di marmo in prevalenza rosato e zoccolino battiscopa in tinta. La porta interna è in legno tamburato impiallacciato essenza noce di tanganica. La camera è abbastanza luminosa, gode di luce e aria diretta che filtra dalla portafinestra; l'infisso a due ante battenti è con telaio e struttura in alluminio a taglio freddo color avorio e vetrocamera; l'avvolgibile in PVC funge da elemento oscurante e il vano di raccoglimento è rivestito con cassonetto in



legno; la portafinestra apre sullo stesso balcone (mq 7,75) della camera da letto e aggetta sul cortile interno **(FO\_L1\_23 – FO\_L1\_24)**.

Usciti dalla camera da letto doppia si percorre il camminamento della superficie di mq 6,45, lungo il quale sul lato sinistro si aprono due porte che rispettivamente immettono nella cucina e nel bagno; la pavimentazione del corridoio continua a tappeto dall'ingresso soggiorno, così come le finiture delle pareti e del soffitto sono le medesime già descritte per l'ingresso soggiorno **(FO\_L1\_25)**.

Alla cucina della superficie di mq 8,20 si accede salendo un piccolo gradino; il piano di calpestio, rialzato rispetto al corridoio, è rivestito con mattoni in gres porcellanato semilucido color ghiaccio stonalizzato; le pareti ed il soffitto sono rifinite con ultimo strato di tonachino pitturato bianco; le due pareti su cui poggiano le basi della cucina con i fuochi, il lavello, la base di appoggio-lavoro e i pensili, sono in parte rivestite con un rifascio di mattonelle che fungono da paraschizzi **(FO\_L1\_26 – FO\_L1\_27)**. Frontalmente la porta di ingresso si apre una finestra a due ante scorrevoli con struttura e telaio in alluminio a taglio freddo di colore avorio e vetrocamera; non vi sono elementi oscuranti; questa si affaccia sul ballatoio che aggetta sul cortile interno fronte strada **(FO\_L1\_28 – FO\_L1\_29)**.

Attiguamente vi è il servizio igienico della superficie di mq 4,25, il cui piano di calpestio è rifinito con mattoni in gres effetto marmo con venature a contrasto. Le pareti ed il soffitto sono rifiniti con ultimo strato di tonachino pitturato bianco; prende luce e aria direttamente da una finestra ad una anta con struttura e telaio in alluminio a taglio freddo di colore avorio e vetro camera satinato opaco **(FO\_L1\_30)**. E' provvisto di tutti i pezzi igienico sanitari come w.c., lavabo, bidet e piatto doccia in porcellana bianca e relativa rubinetteria **(FO\_L1\_31)**.

Frontalmente il corridoio di accompagnamento, vi è una porta in alluminio a taglio freddo di colore avorio, con lamelle mobili tipo persiana che affaccia su una terrazza che si collega al ballatoio (mq 7,10) che aggetta sul cortile interno fronte strada. Il terrazzo della superficie di mq 25,00 (di cui 12 coperti), è pavimentato con mattoni in gres porcellanato opaco color sabbia stonalizzato posato con fuga; la ringhiera parapetto è in ferro tinteggiato grigio. **(FO\_L1\_32 – FO\_L1\_33 – FO\_L1\_34 – FO\_L1\_35)**.

Lo stato generale di conservazione dell'alloggio è discreto, non si evidenziano tracce di muffe o umidità. Da un primo esame condotto a vista, senza ausilio di mezzi tecnici il cespite non sembra essere oggetto di cedimenti strutturali; presenta esternamente alcune parti di intonaco ammalorato e scrostato **(FO\_L1\_36)**. Gli impianti esistenti non sono adeguati alle più recenti vigenti norme in materia di sicurezza essendo essi risalenti all'epoca di costruzione degli immobili, sono eseguiti in parte sottotraccia e in parte sono a vista **(FO\_L1\_37)**.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno elettrico. E' sprovvisto di impianti di climatizzazione invernale ed estiva; vi è l'impianto citofonico.

Al piano terzo sulla destra appena sbarcati sul pianerottolo, troviamo quattro locali chiusi da porte in lamiera che in atto di vendita vengono indicati come locali lavanderia, ma che in realtà sono ripostigli (FO\_L1\_38 – FO\_L1\_39).

Interpellato il debitore circa l'amministrazione del compendio condominiale, riferisce che pur essendovi quattro alloggi, il condominio non è costituito.

Sentito il debitore circa lo stato abitativo del cespite staggito ha dichiarato che l'immobile è locato ed è stabilmente abitato; a supporto di quanto affermato, ha prodotto copia contratto di locazione con allegata richiesta di registrazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Vittoria presentata in data 31.10.2020 e acquisita con protocollo 201003110010334030 – 000001; il contratto è stato registrato il 31.10.2020 al n.002404 – serie 3T e codice identificativo TYH20T002404000QH.

Nello stesso si legge: “...l'immobile oggetto di locazione è concesso per il solo uso residenziale.....la locazione avrà la durata di anni tre, decorrenti dal 09.10.2020 al 08.10.2023 e potrà essere rinnovato per lo stesso periodo su palese volontà delle parti.....” (L1\_All.H).

**Si ritiene necessario ed utile specificare che in data 03 aprile 2024, in concomitanza con il sopralluogo presso altra u.i. staggita limitrofa, si è appreso che il cespite non è più abitato.**

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) con ID 547486 allegato all'atto di vendita, redatto dall'Arch. Rosario Mallia, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Ragusa al n. 584 e all'Albo dei certificatori Regione Sicilia al n.13740 censisce l'edificio in classe energetica F. Il periodo di validità indicato è decennale quindi con scadenza 16.11.2028.

#### • STIMA DEL CESPITE

Per determinare il valore venale dell'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, ubicata nella via principe di Napoli n.113 piano II int. 4, a Comiso, procederò con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo di stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Verrà pertanto calcolato esponendo gli adeguamenti e le correzioni alla stima. Si prenderanno come riferimento i valori comparativi dell'OMI.

Il valore di mercato verrà estrapolato moltiplicando la superficie commerciale per la quotazione al mq a cui aggiungerò il coefficiente di merito.

Esame della banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Ragusa, nel Comune di Comiso riferiti al secondo semestre dell'anno 2023: zona B1, microzona catastale n°0 tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, ovvero fascia Centrale/centro storico, per abitazioni di tipo economico con finiture esterne ordinarie, prive di

ARCH. VINCENZO GIAVATTO  
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,  
Cell.333.1672648

elementi di pregio e con rifiniture interne di ordinaria fattura con materiali che non hanno caratteristiche di particolare qualità con destinazione d'uso residenziale ed uno stato conservativo buono indica:

- Per la residenza una forbice di valore tra € 420,00 e € 610,00 al mq e considerando lo stato dell'immobile si reputa congruo il valore pari a **€ 550,00/mq** (Euro cinquecentocinquanta/00 al mq);
- per la veranda e i balconi un valore pari al 30% del valore dell'immobile **€ 165,00/mq** (euro centosessantacinque/00 al mq);

Si ha quindi:

Destinazione immobile	Superficie immobile	Valore medio di mercato al mq	Valore
Residenza	Mq 94,53	€/mq 550,00	€. 51.991,50
Terrazza e balconi +51	Mq. 47,45	€/mq 165,00	€. 7.829,25
		<b>SOMMANO</b>	<b>€. 59.820,75</b>

**Per un totale di €. 59.820,75** (euro cinquantanovemilaottocentoventi/75).

Questo valore verrà corretto in funzione del coefficiente di merito, necessario per allineare il valore iniziale a quello da attribuire effettivamente al bene. Il coefficiente di merito del bene oggetto della presente relazione, in considerazione dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile, è pari al -3% e pertanto si ha:

Valore	Coefficiente di merito -3%	Valore effettivo del bene
€. 59.820,75	$(59.820,75 \times (-3\%)) = 1.794,62$	€. 58.026,13

Valore effettivo € 58.026,13, (Euro cinquantottomilaventisei/13) e per arrotondamento:

**€ 58.000,00 (Euro cinquantottomila/00)**

Il valore complessivo di mercato risultante dagli accertamenti eseguiti e dalle considerazioni e valutazioni sopra espresse, verrà ulteriormente corretto in funzione della riduzione per assenza di garanzia da vizi del bene venduto. Quest'ultima correzione di stima tiene conto la particolare condizione dell'acquirente che

partecipa alle vendite giudiziarie di non poter godere della garanzia per vizi dell'immobile compravenduto, condizione che è invece assicurata nella vendita privatistica. La citata correzione di stima tiene inoltre in debito conto l'ambito in cui avverrà la vendita degli immobili pignorati che è quello delle aste giudiziarie, soggetto a prassi e vincoli procedurali ben precisi e con valori di assegnazione presumibilmente inferiori a quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato.

Quindi in relazione alla tipologia dell'immobile oggetto di valutazione si applica una riduzione percentuale del 15% sul valore di mercato.

Prendendo gli importi sopra descritti, e considerando tutto quanto sopra, si espone la seguente tabella di stima:

Valore di mercato cespite	€ 58.000,00
Riduzione forfettaria del 15% per assenza garanzia vizi occulti	-€ 8.700,00
Spese regolarizzazione edilizia e catastale*	-€ 1.190,00
<b>Valore di mercato finale unità immobiliare</b>	<b>€. 48.110,00</b>

Diconsi Euro quarantottomilacentodieci/00.

## LOTTO 2

- **Sopralluogo congiunto Custode ed Esperto del 12 gennaio 2024- Via Principe di Napoli n.113, Comiso (RG)**

Il giorno 12 gennaio 2024 alle ore 15.30 l'Avv. Simona Tuminello in qualità di Custode Giudiziario, si è recato presso l'immobile sito in Comiso (RG) via Principe di Napoli n.113 piano secondo int.3 di proprietà del debitore esecutato per effettuare l'accesso.

Sono presenti i signori:

- Avv. Simona Tuminello in qualità di Custode Giudiziario;
- arch. Vincenzo Giavatto, quale Esperto Stimatore;

Si premette che è stata trasmessa formale comunicazione di nomine del Custode Giudiziario e dell'Esperto, nonché avviso del presente accesso all'esecutato, a mezzo raccomandata inviata in data 03.01.2024, ed al creditore procedente ed al creditore iscritto a mezzo pec del 12.01.2024.

Nessuno è presente per l'Esecutato.

Non è stato possibile accedere all'immobile in quanto nessuno era presente presso lo stesso.

Si chiude, dunque, il presente verbale alle ore 16.15.

- **Sopralluogo congiunto Custode ed Esperto del 23 gennaio 2024 - Via Principe di Napoli n.113, Comiso (RG)**

Il giorno 23 gennaio 2024 alle ore 16.00 l'avv. Simone Tuminello in qualità di Custode Giudiziario, si è recato presso l'immobile sito in Comiso via Principe di Napoli n.113, piano secondo int.3 di proprietà dei debitori esecutati per effettuare l'accesso.

Sono presenti i sigg.ri Avvocato Simona Tuminello, l'Arch. Vincenzo Giavatto nonché il debitore esecutato, il quale anche in nome e per conto del coniuge esecutato anch'esso, dichiara di non abitare l'immobile da periziare assegnato, non sa dire se ufficialmente, alla ex compagna del figlio, la quale pur avvertita, non è presente.

Si provvede a citofonare ma non si riceve risposta. Il debitore esecutato dichiara di non possedere e chiavi dell'immobile e, pertanto, si desiste dall'accesso e alle 16.50 si chiude il presente verbale previa sottoscrizione dei presenti e previa consegna all'Esecutato dell'informativa per il debitore.

- **Sopralluogo congiunto Custode ed Esperto del 03 aprile 2024 – Via Principe di Napoli n.113, Comiso (RG)**

Il giorno 3 aprile 2024 alle ore 11.00 l'avv. Simona Tuminello in qualità di custode Giudiziario, si è recato presso l'immobile sito in Comiso (RG) via Principe di Napoli n.113, piano secondo int.3 di proprietà dei debitori esecutati per effettuare il primo accesso.

Sono presenti i signori:

ARCH. VINCENZO GIAVATTO  
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,  
Cell.333.1672648



- Avv. Simona Tuminello in qualità di Custode Giudiziario;

- Arch. Vincenzo Giavatto, quale Esperto stimatore;

- detentrici dell'immobile.

Si premette che è stata trasmessa formale comunicazione di nomina del Custode Giudiziario e dell'Esperto con il precedente avviso di accesso del 12.01.2024, nonché è stato concordato con i debitori esecutati e con la detentrici dell'immobile l'accesso odierno a mezzo delle vie brevi telefoniche ed al creditore procedente e al creditore iscritto a mezzo pec del 23.03.2024.

Il sottoscritto CTU comunica agli astanti che procede alle verifiche generali del lotto interessato dalla procedura al fine di relazionare e stimare il bene così come richiesto dal Giudice Esecutore nell'Ordinanza di Nomina, quindi da inizio alle operazioni peritali che sono consistite nell'analisi particolare di quanto rinvenuto sui luoghi, attraverso la misurazione di tutti gli ambienti e dettagliata documentazione fotografica interna ed esterna degli stessi.

#### **RELAZIONE LOTTO 2 – Unità immobiliare via Principe di Napoli n.113 piano II int. 3, Comune di Comiso (RG)**

L'unità immobiliare oggetto della presente C.T.U. fa parte di una costruzione con più proprietà ubicata nel comune di Comiso, con ingresso comune dal civico 113 di Via Principe di Napoli.

A seguito di ispezione telematica T1 131565 del 23.05.2024 effettuata presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ho acquisito la **Nota di Trascrizione** Registro Generale n.12672 Registro Particolare n.9416 Presentazione n.2 del 28/07/2023, dall'esame della quale ho riscontrato che alla sezione B – immobili, la particella con cui è censito il cespite, cioè la **numero 1927 subalterno 7 del Foglio 73** del Comune di Comiso, indicata all'**unità negoziale n.1**, immobile n.1 – identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Foglio 73 particella 840 subalterno 14 del Comune di Comiso, è riportata in modo corretto; alla sezione C - Soggetti, il soggetto a favore è la creditrice procedente e i soggetti contro sono i debitori esecutati per quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno in regime di comunione legale dei beni (**L2\_All. A**). **Vi è quindi corrispondenza con quanto si riscontra nell'atto di pignoramento.**

Dall'estratto di mappa (visura telematica) rilasciato dalla Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale – Territorio, prot. n. T5787/2023 del 31.05.2023 (**L2\_All. B**) si evince che il corpo di fabbrica di cui fa parte il cespite è **correttamente riportato in mappa.**

L'appartamento è oggi così censito nel N.C.E.U. del Comune di Comiso:

ARCH. VINCENZO GIAVATTO  
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,  
Cell.333.1672648

N.	SEZ	FOGLIO	PART.	SUB	ZONA CENS.	CATEG.	CLASSE	Sup. Cat.	RENDITA
1		73	1927	7	1	A/2	2	133 mq*	€ 387,34
<b>Indirizzo</b> VIA PRINCIPE DI NAPOLI n. 111 Interno 3 Piano 2									

\*Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015; dati relativi alla planimetria: data di presentazione 25.07.1967 prot. n. 1080.

L'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 al 08.08.2008 era censita al Foglio 73 particella 840 subalterno 14 (immobile predecessore).

Dal 08.08.2008 è censita al Foglio 73 particella 1927 subalterno 7. VARIAZIONE del 08.08.2008 Pratica n.

RG0143292 in atti dal 08.08.2008 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.12586.1/2008)

Ad oggi è censita come indicato alla superiore tabella.

Storia degli intestati dell'immobile desunta da certificato catastale storico per immobile rilasciato da Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali protocollo n. T5395/2023 del 31.05.2023 (L2\_All. C).

**Dati identificativi: immobile predecessore – Comune di Comiso (RG) Foglio 73 p.Ila 840 sub.14.**

Dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 al 07.07.1993

l'immobile è in ditta:

- LA PERNA Rosario Prop. ½
- PELLIGRA Rosario Prop. ½

Dal 07.07.1993 al 21.07.2004 con atto del 07.07.1993 Pubblico Ufficiale GIACCHINO R. Sede COMISO (RG) Repertorio n.39726 – COMPRAVENDITA Voltura n.5155.2/1993 – in atti dal 28.04.1998

l'immobile è in ditta:

- BRULLO Beatriz Prop. ½

Dal 21.07.2004 al 08.08.2008 con atto del 21.07.2004 Pubblico Ufficiale PARRINO NUNZIATA sede RAGUSA (RG) Repertorio n.1976 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.9056.1/2004 Reparto PI di Ragusa in atti dal 26.07.2004

l'immobile è in ditta:

- LUPO Maria Concetta Prop. 1/1 bene personale

ARCH. VINCENZO GIAVATTO  
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,  
Cell.333.1672648

**Dati identificativi: immobile attuale – Comune di Comiso (RG) Foglio 73 p.lla 1927 sub.7.**

Dal 08.08.2008 al 21.11.2018 Pratica n. RG0143292 in atti dal 08.08.2008 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (N.12586.1/2008).

**Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale: COMISO (C927) (RG) Foglio 73 Particella 840 subalterno 14.**

L'immobile è in ditta:

- LUPO Maria Concetta Prop. 1/1 bene personale

Dal 21.11.2018 con Atto del 21.11.2018 Pubblico Ufficiale MORELLO FILIPPO sede ROSOLINI (SR) Repertorio n. 5465 – COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare). Nota presentata con Modello Unico n. 12617.1/2018 Reparto PI di Ragusa in atti dal 21.12.2018

L'immobile è in ditta:

- Debitore esecutato prop. 1/1 in regime di comunione dei beni

All'attualità l'unità immobiliare è riportata in ditta:

Debitore esecutato prop. 1/1 in regime di comunione dei beni

Si ritiene utile segnalare che si trova l'annotazione **"passaggi intermedi da esaminare"**: si pone, quindi, in evidenza che tale annotazione è apposta dalla procedura, nel caso in cui non siano stati indicati, nel foglio informativo, gli estremi di protocollo delle domande di voltura di eventuali atti intermedi che abbiano interessato gli immobili oggetto di trascrizione; viene utilizzata anche nel caso di volture da trascrizione, non conseguenti a esplicita richiesta di esecuzione di volturazione automatica, quando i soggetti "contro" della nota di trascrizione non trovano rispondenza nella ditta intestata in catasto.

Sarebbe quindi opportuno procedere con una voltura di allineamento storico delle ditte proprietarie.

**Tuttavia ciò non osta alla vendita/assegnazione del cespite.**

In data 31.05.2023 ho fatto richiesta telematica di visura planimetrica tramite il canale SISTER dell'Agenzia delle Entrate; la planimetria rilasciata con prot. n. T699, presentata il 25.07.1967 **risulta non conforme** con quanto effettivamente riscontrato "in loco." (**L2\_All. D – Pln\_L2\_01**).

**Difficoltà riscontrate: abbattimento parete divisoria tra il bagno e l'ingresso con conseguente chiusura della finestra del bagno; il "ripostiglio" è stato modificato per realizzare il bagno; è stata aumentata la superficie calpestabile del vano cucina, e ampliamento vano porta della zona living e segnatamente:**

- abbattimento divisorio tra ingresso e bagno, con aumento della superficie dell'ingresso e chiusura finestra;
- realizzazione nuovo bagno, ottenuto alzando una parete divisoria nel ripostiglio;
- apertura nuova finestra nel ripostiglio;

ARCH. VINCENZO GIAVATTO  
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,  
Cell.333.1672648

- abbattimento delle due pareti dello spazio indicato in planimetria con la sigla N.U.

- ampliamento vano porta zona living.

Per regolarizzare il bene sotto il profilo catastale occorre redigere e presentare un Doc.Fa per aggiornare la planimetria oggi presente in banca dati.

Il tutto ha un costo di € 50,00 (euro cinquanta/00) in tributi erariali più eventuale sanzione, oltre onorario del tecnico redattore abilitato per la presentazione tramite canale sister di Agenzia delle Entrate.

Il bene è lui pervenuto in forza dell'Atto di vendita rogato dal Notaio Dott. Filippo Morello, Notaio in Rosolini, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Siracusa, il giorno 21 del mese di novembre dell'anno 2018, repertorio n.5465 raccolta n.4051 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia di Ragusa il 21 dicembre 2018 al Registro generale n.18525 Registro particolare n.12617; con lo stesso il debitore esecutato acquista con ogni garanzia di legge *".... appartamento per civile abitazione posto al secondo piano che è quello con ingresso a destra salendo le scale, composto da ingresso, cucina, sala da pranzo, disimpegno, ripostiglio, bagno e due camere da letto, confinante con vano scala condominiale, con l'appartamento che sarà oggetto della seconda vendita, con la detta via, salvo altri. Costituisce pertinenza del suddetto appartamento e si trasferisce unitamente ad esso alla parte acquirente il vano adibito a lavanderia posto al terzo piano del fabbricato, che è il primo entrando dal corridoio di ingresso condominiale, immobile da considerarsi "marginale" ai fini catastali ai sensi dell'articolo 3 comma 3 del D.M. 2 gennaio 1998 n.28....."* inoltre *"si trasferiscono alla parte acquirente con la comproprietà proporzionale delle parti ed impianti condominiali ai sensi dell'articolo 1117 Codice Civile come in via esemplificativa l'ingresso, la scala, il verde prospiciente su via Principe di Napoli, la terrazza posta al terzo piano, gli impianti idrico, termico e fognante, ma con espressa esclusione di qualsiasi diritto a posti auto."* **(L2\_AII. E).**

Dovendo accertare la provenienza del bene nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, ho esaminato l'ispezione telematica n. T123589 del 23.05.2024 rilasciata da Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa - Ufficio provinciale -Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare, che ha una forbice temporale che va dal 01/01/1980 al 23/05/2024: periodo informatizzato dal 06/12/1989 al 22/05/2024 ed ho riscontrato le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare Foglio 0073 particella 1927 subalterno 0007 Comune di Comiso (RG) Catasto Fabbricati **(L2\_AII. F):**

- TRASCRIZIONE del 21/12/2018 - Registro Particolare 12617 Registro Generale 18525  
Pubblico ufficiale MORELLO FILIPPO Repertorio 5465/4051 del 21/11/2018  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 28/07/2023 – Registro Particolare 9416 Registro Generale 12672

ARCH. VINCENZO GIAVATTO  
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,  
Cell.333.1672648

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dovendo procedere ad accertare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia, ho effettuato presso il Comune di Comiso istanza di accesso e rilascio copie atti amministrativi relativamente al fascicolo contenente titoli abilitativi e quanto altro afferente la costruzione in oggetto, e nel dettaglio il fascicolo contenente il Nulla Osta Edilizio del 26.10.1965 e successiva variante esitata con parere favorevole dalla Commissione Edilizia nella seduta del 10.09.1966.

Da un attento esame del cartiglio edilizio-urbanistico acquisito presso il Comune di Comiso, posso affermare che il cespite risulta **non conforme con quanto riportato nell'elaborato grafico "Variante al progetto della casa del sig. La Perna R.rio approv. in data 26 ott.1965"** esitata con parere favorevole dalla Commissione Edilizia nella seduta del 10.09.1966, allegata all'autorizzazione alle modifiche al progetto, a condizione che l'altezza totale misurata nel punto massimo dell'arretramento di ml. 15,00 (**L2\_All.G**). Quindi quanto graficamente rappresentato nella tavola in variante **non collima** con quanto verificato sui luoghi e restituito (**Pln\_L2\_02**).

**Difformità riscontrate:** è stata aumentata la superficie calpestabile dell'ingresso abbattendo la tramezzatura del bagno del quale è stata murata la finestra; il bagno è stato ricavato all'interno del ripostiglio ridistribuendone la superficie; è stato realizzato vano finestrato nel ripostiglio; è stata allargata l'apertura di accesso alla zona living.

Considerando che l'unità immobiliare presenta, quindi, difformità alla Variante edilizia ultima, in quanto è stata oggetto di interventi di manutenzione straordinaria sensi dell'art. 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 come recepito dall'articolo 1, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio compreso il frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari urbane purché aventi la stessa destinazione d'uso; (art. 3, c. 2 lett. a della L.R. 10 agosto 2016 n. 16, così come modificata dall'art. 4 della L.R. 23/2021), ha i presupposti per poter essere regolarizzata; essendo interventi già realizzati si applicherà il pagamento di una sanzione come indicato all'art. 3, comma 6 della L.R. 10 agosto 2016 n. 16 così come modificata dall'art. 4 della L.R. 23/2021; costi per la regolarizzazione del fabbricato ad oggi si quantificano in:

- Diritti di segreteria CILA tardiva in € 55,00 (euro cinquantacinque/00);
- Diritti di istruzione CILA tardiva € 30,00 (euro trenta/00);
- Sanzione € 1000,00 (euro mille/00)

L'unità immobiliare risulta priva di certificato di agibilità per cui l'eventuale aggiudicatario dovrà procedere a proprie spese alla richiesta del documento. Ad oggi i costi da sostenere per la SCA, ad oggi, sono i seguenti:



Diritti di istruzione € 55,00. Resta escluso l'onorario tecnico del professionista redattore della SCA e del CIS (Certificato di idoneità sismica).

I costi complessivi per la regolarizzazione ammontano a € 1.140,00 (euro millecentoquaranta/00) dai quali resta escluso l'onorario tecnico del professionista incaricato della regolarizzazione.

Le difformità edilizie dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere messo in ripristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

- **Descrizione sintetica dell'immobile**

L'unità staggita è posta al piano secondo di una struttura immobiliare che si sviluppa verticalmente, ubicata nel Comune di Comiso, servita da strada di accesso con ingresso pedonale in condominio dal civico 113 di via Principe di Napoli. Insiste su un lotto di terreno dalla forma irregolare (FO\_L2\_01) e confina, su due lati con altre costruzioni realizzate in aderenza, con via Principe di Napoli e con cortile interno.

Il corpo di fabbrica di cui fa parte il cespite è a tre piani fuori terra, oltre la copertura a terrazza su cui insistono dei volumi destinati a lavanderia; è stato realizzato con struttura intelaiata con travi e pilastri in cemento armato.

E' ubicato nel centro storico del paese; è una zona densamente abitata. A poca distanza vi sono scuole, edifici storici e di culto, e svariate attività commerciali.

L'appartamento staggito confina a nord con via Principe di Napoli, ad ovest con appartamento di altra ditta e con ballatoio che si diparte dal vano scala condominiale, a sud con cortile interno condominiale ed infine ad est con vano scala.

**LOTTO 2 - Unità immobiliare via Principe di Napoli n.113 - piano II - int. 3**

Il cespite è ubicato a Comiso, lungo la via Principe di Napoli e vi si accede dal civico n.113, ingresso pedonale condominiale. Il piano di campagna su è stato realizzato il complesso condominiale digrada in direzione nord-ovest ed ha il fronte prospettico delimitato da muretto con soprastante ringhiera in ferro con disegni geometrici e cancello di accesso pedonale in ferro anch'esso, che immette nel cortile condominiale al cui centro è stata realizzata un'aiuola. (FO\_L2\_02 - FO\_L2\_03 - FO\_L2\_04)

L'alloggio oggetto di esecuzione immobiliare è posto al piano secondo interno 3 e lo si raggiunge attraversando il cancello pedonale in ferro e la gradinata che sbarca a piano del cortile, pavimentato con mattoni in graniglia di cemento e bordura in marmo; qui sulla destra vi è il portoncino con struttura e telaio in ferro e vetri, che garantire luminosità all'atrio condominiale dal quale si diparte la scala che consente di sbarcare appunto ai piani primo e secondo. (FO\_L2\_05 - FO\_L2\_06 - FO\_L2\_07 - FO\_L2\_08). Le pareti, il soffitto dell'androne e l'intradosso delle scale condominiali sono finiti con ultimo strato di tonachino di colore chiaro; il piano di calpestio dell'androne è pavimentato con mattoni in marmo tipo calacatta così come i pianerottoli, le alzate e pedate della scala; la ringhiera è in ferro tinteggiato marrone, mentre il

corrimano è rivestito in legno. Anche la scala è abbastanza luminosa perché provvista, ai pianerottoli che prospettano sul cortile interno, di portefinestre a due ante con telaio e struttura in ferro finito con pittura grigia e vetro semplice e grata anti-intrusione in ferro tinteggiata bianca, che si aprono sui ballatoi che accompagnano agli appartamenti (due per ogni piano). **(FO\_L2\_09 - FO\_L2\_10 - FO\_L2\_11).**

Il piano di calpestio del ballatoio del secondo piano è rivestito con mattoni in gres porcellanato opaco effetto buccia d'arancia color sabbia stonalizzato posato con fuga e zoccolino battiscopa; le soglie sono in marmo travertino e la ringhiera parapetto è in ferro di colore grigio. **(FO\_L2\_12).**

Il cespite oggetto della presente perizia di stima è posto sulla destra rispetto allo sbarco dal ballatoio ed è composto da 4 vani principali, spazi abitativi della casa adibiti a zona living, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola e cucina, e un bagno vano accessorio, spazio che si collega direttamente ai vani principali e che serve per lo svolgimento delle attività domestiche.

Ha una superficie lorda complessiva di mq 115,20 circa e mq 10,15 circa di superficie non residenziale.

Il portoncino d'ingresso all'appartamento è di tipo blindato a una anta, ed esternamente è rivestito con pannello in laminato a doghe orizzontali essenza noce scuro mentre il pannello in laminato interno è di colore bianco. **(FO\_L2\_13 - FO\_L2\_14).**

Entrando si viene accolti nell'ingresso - disimpegno della superficie di mq 12,75 circa, le cui pareti e soffitto sono rifiniti con ultimo strato di tonachino con finitura a pittura bianca. Il piano di calpestio è rivestito con listoni in laminato essenza rovere sbiancato che in più parti presenta seri segni di rigonfiamento causati da perdita di acqua che ne ha quindi deformato la struttura; inoltre in corrispondenza del portoncino il laminato è stato rimosso e sostituito con battuto di cemento. E' uno spazio che non gode di luce naturale e di aria diretta poiché è privo di aperture finestrate. Vi sono installati l'impianto di illuminazione di emergenza e l'impianto di climatizzazione basato su un'unità a pompa di calore divisa in due parti: un compressore-scambiatore di calore e un diffusore di impianto di climatizzazione con split. Ambiente ben conservato, che non presenta tracce di muffe o condense. **(FO\_L2\_15 - FO\_L2\_16 - FO\_L2\_17).**

L'ingresso disimpegno funge da punto nodale attorno al quale si sviluppano gli altri spazi abitativi principali della casa adibiti a area living, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola e cucina.

Sulla destra, attigualmente l'ingresso disimpegno (FO\_LU\_08) varcata una porta con struttura e telaio in legno tamburato laccato bianco ci si immette nella cucina della superficie di mq 17,95 circa, di cui tre pareti e il soffitto sono rifiniti con ultimo strato in tonachino finito con pittura bianca; la parete su cui poggiano il blocco piano cottura, lavello, piano di lavoro e relativi pensili è in parte rivestita con mattoni in gres color avorio lucido i quali fungono da paraschizzi. Il piano di calpestio è pavimentato con mattoni in gres porcellanato opaco color grigio stonalizzato. Gode di luce naturale durante le ore diurne e di aria diretta garantite da una finestra a ante scorrevoli con struttura in PVC e vetrocamera sprovvista di oscurante che

prospetta sul ballatoio, e di una finestrella di tolleranza con struttura in alluminio e vetro smerigliato, barre anti-intrusione e zanzariera a rullo, che prospetta sul cortile interno; anche questa è sprovvista di oscurante. Vi è installato l'impianto di illuminazione di emergenza. **(FO\_L2\_18 - FO\_L2\_19 - FO\_L2\_20 - FO\_L2\_21 - FO\_L2\_22 - FO\_L2\_23 - FO\_L2\_24 - FO\_L2\_25).**

Sulla sinistra, attigualmente l'ingresso – disimpegno, oltrepassando un'apertura a giorno si sviluppa la zona living della superficie di mq 21,30, le cui pareti e soffitto sono con ultimo strato di tonachino finito con pittura bianca; la pavimentazione prosegue a tappeto dall'ingresso, è quindi con listoni in laminato essenza rovere sbiancato e zoccolino battiscopa in tinta. E' uno spazio alquanto luminoso, per presenza di un'ampia finestra a due ante scorrevoli con struttura in PVC e vetrocamera che prospetta sul ballatoio; è sprovvista di elemento oscurante. L'ambiente è riscaldato da una stufa a pellet. **(FO\_L2\_26 - FO\_L2\_27 - FO\_L2\_28 - FO\_L2\_29 - FO\_L2\_30 - FO\_L2\_31).**

Usciti dalla zona living e frontalmente il portoncino d'ingresso si sviluppa il camminamento (della superficie di mq 6,60, lungo il quale sul lato destro si aprono due porte che rispettivamente immettono nel bagno – ripostiglio e nella camera da letto singola; la pavimentazione del corridoio continua a tappeto dall'ingresso soggiorno, così come le finiture delle pareti sono le medesime già descritte per l'ingresso soggiorno; parte del soffitto è stata controsoffittata. **(FO\_L2\_32 - FO\_L2\_33).**

Al bagno, della superficie di mq 7,52 circa si accede attraversando una porta in legno tamburato laccato bianco; il piano di calpestio è rifinito con mattoni in gres porcellanato opaco grigio; una parte e il soffitto sono rifiniti con ultimo strato in gesso scagliola pitturato bianco, mentre la parete su cui poggiano i lavabi è rivestita, così come il divisorio dell'altezza di ml.2,50 posto tra il bagno e il ripostiglio della superficie di mq 3,16 circa; prende luce e aria diretta da due aperture a vasistas con struttura e telaio in alluminio color avorio e vetro smerigliato, provviste di barre anti-intrusione. E' provvisto di tutti i pezzi igienico-sanitari come vaso, lavabi, bidet e cabina doccia e relativa rubinetteria. **(FO\_L2\_34 - FO\_L2\_35 - FO\_L2\_36 - FO\_L2\_37 - FO\_L2\_38 - FO\_L2\_39 - FO\_L2\_40 - FO\_L2\_41).**

Attigualmente vi è un ambiente della superficie di mq 8,16, adibito a camera da letto singola il cui piano di calpestio è rifinito listoni in laminato essenza rovere sbiancato e relativo zoccolino battiscopa. Le pareti ed il soffitto sono rifiniti con ultimo strato di tonachino pitturato bianco; prende luce e aria direttamente da una finestra a due ante con struttura e telaio in PVC color avorio e vetrocamera, ed è sprovvista di oscurante. Lo stato di conservazione è discreto, alle pareti e soffitto sono presenti evidenti tracce di muffa e percolature, si rende quindi necessario sanificare e ritinteggiare. **(FO\_L2\_42 - FO\_L2\_43).**

Frontalmente il corridoio di accompagnamento, vi è una porta in legno tamburato laccato bianco, che immette nella camera da letto matrimoniale della superficie di mq 20,00 circa; la pavimentazione continua a tappeto dal corridoio; le parti ed il soffitto sono rifiniti con ultimo strato di tonachino e pittura bianca. E' un vano alquanto luminoso, prende luce e aria diretta attraverso una portafinestra con telaio e struttura in PVC di colore avorio e vetrocamera che si affaccia su un balcone, della superficie di mq 2,55

circa, che aggetta sul cortile interno; l'avvolgibile in PVC funge da elemento oscurante e il vano di raccoglimento è rivestito con cassonetto in legno; la portafinestra apre su un balcone che aggetta sul cortile interno. Il balcone è pavimentato con mattonelle rettangolari color rosso granata e tozzetto quadrato di color avorio; la ringhiera parapetto è in ferro con motivi geometrici, finitura grigio chiaro. **(FO\_L2\_44 - FO\_L2\_45 - FO\_L2\_46 - FO\_L2\_47).**

Vi è installato l'impianto di climatizzazione basato su un'unità a pompa di calore divisa in due parti: un compressore-scambiatore di calore e un diffusore di impianto di climatizzazione con split. **(FO\_L2\_48).**

Lo stato generale di conservazione dell'alloggio è discreto, si evidenziano alcune tracce di muffe e umidità, necessità quindi di sanificazione e tinteggiatura. **(FO\_L2\_49 - FO\_L2\_50).**

Da un primo esame condotto a vista, senza ausilio di mezzi tecnici il cespite non sembra essere oggetto di cedimenti strutturali; presenta esternamente alcune parti di intonaco ammalorato e scrostato.

Gli impianti idrico, elettrico e fognante sono eseguiti sottotraccia.

L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla caldaia alimentata con gas in bombole, posta esternamente all'abitazione e precisamente sul ballatoio, all'interno di un mobiletto realizzato in alluminio. Vi è l'impianto citofonico. **(FO\_L2\_51 - FO\_L2\_52 - FO\_L2\_53).**

Al piano terzo sulla destra appena sbarcati sul pianerottolo, troviamo quattro locali chiusi da porte in lamiera che in atto di vendita vengono indicati come locali lavanderia, ma che in realtà sono ripostigli. **(FO\_L2\_54 - FO\_L2\_55).**

Interpellato il debitore circa l'amministrazione del compendio condominiale, riferisce che pur essendovi quattro alloggi, il condominio non è costituito.

Sentito il debitore circa lo stato abitativo del cespite staggito ha dichiarato che l'immobile stato assegnato alla ex nuora con figlio minorenni ed è stabilmente abitato.

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) con ID 547491 allegato all'atto di vendita, redatto dall'Arch. Rosario Mallia, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Ragusa al n. 584 e all'Albo dei certificatori Regione Sicilia al n.13740 censisce l'edificio in classe energetica F. Il periodo di validità indicato è decennale quindi con scadenza 16.11.2028.

#### • STIMA DEL CESPITE

Per determinare il valore venale dell'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, ubicata nella via principe di Napoli n.113 piano II int. 3, a Comiso, procederò con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo di stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Verrà pertanto calcolato esponendo gli adeguamenti e le correzioni alla stima. Si prenderanno come riferimento i valori comparativi dell'OMI.

ARCH. VINCENZO GIAVATTO  
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,  
Cell.333.1672648

Il valore di mercato verrà estrapolato moltiplicando la superficie commerciale per la quotazione al mq a cui aggiungerò il coefficiente di merito.

Esame della banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Ragusa, nel Comune di Comiso riferiti al secondo semestre dell'anno 2023:

zona B1, microzona catastale n°0 tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, ovvero fascia Centrale/centro storico, per abitazioni di tipo economico con finiture esterne ordinarie, prive di elementi di pregio e con rifiniture interne di ordinaria fattura con materiali che non hanno caratteristiche di particolare qualità con destinazione d'uso residenziale ed uno stato conservativo buono indica:

- Per la residenza una forbice di valore tra € 420,00 e € 610,00 al mq e considerando lo stato dell'immobile si reputa congruo il valore pari a **€ 600,00/mq** (Euro seicento/00 al mq);
- per la veranda e i balconi un valore pari al 30% del valore dell'immobile **€ 180,00/mq** (euro centoottanta/00 al mq);

Si ha quindi:

Destinazione immobile	Superficie immobile	Valore medio di mercato al mq	Valore
Residenza	Mq 115,20	€/mq 600,00	€. 69.120,00
Balconi	Mq. 10,15	€/mq 180,00	€. 1827,00
		<b>SOMMANO</b>	<b>€. 70.947,00</b>

**Per un totale di €. 70.947,00** (euro settantamilanovecentoquarantasette/00)

Questo valore verrà corretto in funzione del coefficiente di merito, necessario per allineare il valore iniziale a quello da attribuire effettivamente al bene. Il coefficiente di merito del bene oggetto della presente relazione, in considerazione dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile, è pari al -3% e pertanto si ha:

Valore	Coefficiente di merito -3%	Valore effettivo del bene
€. 70.947,00	$(70.947,00 (- 3\%)) = 2.128,41$	€. 68.818,59



Valore effettivo **€ 68.818,59**, (Euro sessantottomilaottocentodiciotto/59) e per arrotondamento:

**€ 68.820,00 (Euro sessantottomilaottocentoventi/00)**

Il valore complessivo di mercato risultante dagli accertamenti eseguiti e dalle considerazioni e valutazioni sopra espresse, verrà ulteriormente corretto in funzione della riduzione per assenza di garanzia da vizi del bene venduto. Quest'ultima correzione di stima tiene conto la particolare condizione dell'acquirente che partecipa alle vendite giudiziarie di non poter godere della garanzia per vizi dell'immobile compravenduto, condizione che è invece assicurata nella vendita privatistica. La citata correzione di stima tiene inoltre in debito conto l'ambito in cui avverrà la vendita degli immobili pignorati che è quello delle aste giudiziarie, soggetto a prassi e vincoli procedurali ben precisi e con valori di assegnazione presumibilmente inferiori a quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato.

Quindi in relazione alla tipologia dell'immobile oggetto di valutazione si applica una riduzione percentuale del 15% sul valore di mercato.

Prendendo gli importi sopra descritti, e considerando tutto quanto sopra, si espone la seguente tabella di stima:

Valore di mercato cespite	€ 68.820,00
Riduzione forfettaria del 15% per assenza garanzia vizi occulti	-€ 10.325,00
Spese regolarizzazione edilizia e catastale*	-€ 1.140,00
<b>Valore di mercato finale unità immobiliare</b>	<b>€ 57.357,00</b>

\*Non è incluso l'onorario del tecnico redattore

Diconsi Euro cinquantasettemilatrecentocinquantasette/00 e per arrotondamento:

**€ 57.360,00 (Euro Cinquantasettemilatecentosessanta/00)**

#### • Conclusioni

Nella speranza di avere risposto in modo esauriente ai quesiti posti dal Signor Giudice, si rimette la presente perizia e si resta a disposizione per eventuali chiarimenti o nuovi quesiti.

Tanto per l'incarico ricevuto

DOTT. ARCH. VINCENZO GIAVATTO

ARCH. VINCENZO GIAVATTO  
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,  
Cell.333.1672648