

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI RAGUSA
PROCEDIMENTO R.G. n° 35/2023
G.E. DOTT. GILBERTO ORAZIO RAPISARDA

**OGGETTO: RELAZIONE DI STIMA AI SENSI DELL'ART. 173 BIS DELLE
DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE DEL C.P.C.**

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

RAPPRESENTATO E DIFESO DALL'AVV.TO [REDACTED]

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED]

INDICE

| | |
|--|----|
| Premessa | 3 |
| Identificazione del bene..... | 3 |
| Sommara descrizione del bene..... | 4 |
| Stato di possesso del bene..... | 6 |
| Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente | 7 |
| Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene e che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente | 9 |
| Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso | 9 |
| Attestato di prestazione energetica..... | 11 |
| Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa | 11 |
| Indicazione del valore finale del bene | 17 |
| Motivato parere sulla comoda divisibilità del bene ovvero sull'alienazione separata della quota pignorata | 18 |
| Schema riepilogativo: SCHEDA SINTETICA..... | 19 |
| Schema riepilogativo: SCHEDA IMMOBILE..... | 21 |

Premessa

Giusto decreto di nomina del 26 marzo 2023 del G.E. Dottore Gilberto Orazio Rapisarda, con successiva accettazione in data 11 maggio 2023, è stato conferito l'incarico di Perito Estimatore al sottoscritto Dottore Agronomo Giuseppe Iacono, iscritto al numero 408 Sezione A del Registro di Anzianità dell'Ordine Professionale dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Ragusa, e iscritta al numero 799 dell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Ragusa categoria Agricola, con indirizzo di Posta Elettronica Certificata giuseppeiacono@pec.epap.it.

Come stabilito con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c., nomina del perito estimatore e del custode giudiziario del 26 marzo 2023, letti gli atti depositati ed esaminata la documentazione prodotta, il sottoscritto Perito Estimatore espone quanto segue, in risposta al quesito conferitogli dal G.E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda.

In considerazione della complessiva consistenza dei beni oggetto di pignoramento, ovvero un oggettivo rapporto pertinenziale, nonostante la autonomia funzionale e reddituale, al fine di non svalutarne il valore è stata valutata una procedura di vendita in un unico lotto.

Identificazione del bene

Le operazioni peritali sono state precedute da una verifica preliminare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali (cfr. Allegato A), relativamente ai dati catastali e ai confini dell'immobile oggetto della procedura in epigrafe.

L'immobile oggetto di esecuzione, sito in Comiso (RG) nella Via Ippari n° 44, è costituito da un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, con vano accessorio posto al piano terzo, nonché posto auto di pertinenza al piano seminterrato. L'immobile è localizzato nella fascia periferica Ovest, appena fuori dal perimetro del centro storico del perimetro urbano di Comiso, ubicato in Zona Territoriale Omogena B Sottozona B1 secondo il vigente P.R.G. del Comune di Comiso. L'immobile risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Comiso al Foglio di Mappa

17 particella 229 sub 2 e 18 meglio identificato come segue:

| N.C.E.U. del Comune di Comiso | | | | | | | |
|-------------------------------|------------|-----|-----------|--------|-------------------|--|----------|
| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
| 17 | 229 | 18 | A/2 | 2 | 7 vani | 168 m ² 165 m ² escluse aree scoperte | € 542,28 |
| | | 2 | C/6 | 2 | 16 m ² | 19 m ² | € 29,75 |

La particella sopra indicata, risulta di proprietà esclusiva, nella misura di $\frac{1}{1}$ della signora [REDACTED]

[REDACTED] debitore nella procedura esecutiva oggetto della presente.

L'immobile confina in circondario con:

- a Nord con la Via Giuseppe Lagrange, con [REDACTED]
- a Ovest con la Via Ippari;
- a Sud con proprietà [REDACTED]
- a Est con proprietà [REDACTED]

Successivamente alla predetta verifica preliminare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali, previa comunicazione predisposta dal Custode Giudiziario, in data 31 maggio 2023 alle ore 15:30, sono state eseguite le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione, proseguite con un secondo accesso effettuato in data 05 ottobre 2023 alle ore 15:30 e finalizzato ad un nuovo rilievo fotografico dei luoghi.

Sommatoria descrizione del bene

In data 31 maggio 2023 è stato eseguito l'accesso presso l'immobile distinto in appartamento per civile abitazione posto al piano secondo e locale accessorio posto al piano terzo, nonché con posto auto di pertinenza al piano seminterrato, durante il quale sono state effettuate le necessarie indagini e gli opportuni rilievi metrici e fotografici (cfr. Allegato C), sono stati esaminati i confini, le strutture, gli impianti e lo stato di manutenzione. L'immobile, sito in Comiso, ha accesso pedonale dal civico n° 44

della Via Ippari, con accesso carrabile dalla Via Giuseppe Lagrange.

L'immobile, costituito da due unità immobiliari facenti parte di un fabbricato composto da tre piani fuori terra, è localizzato nella fascia periferica Ovest, appena fuori dal perimetro del centro storico del perimetro urbano di Comiso, ubicato in Zona Territoriale Omogena B Sottozona B1 secondo il vigente P.R.G. del Comune di Comiso che, giusto art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione, rappresenta "*La città consolidata*".

Dal civico n° 44 della Via Ippari, si accede tramite un portone di ingresso al vano scala, che conduce al piano secondo dove si trova l'appartamento per civile abitazione, nonché al piano terzo dove si trova il vano accessorio, ambedue censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Comiso al Foglio di Mappa 17 particella 229 sub 18. Al piano seminterrato a cui si accede tramite scivolo carrabile in cemento dalla Via Giuseppe Lagrange, è presente un posto auto di pertinenza, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Comiso al Foglio di Mappa 17 particella 229 sub 2. L'appartamento per civile abitazione sito al secondo piano, internamente risulta composto da ingresso, cucina, soggiorno – sala da pranzo, lavanderia, bagno, corridoio, ripostiglio e tre camere da letto. Complessivamente, al lordo dei muri interni e quelli perimetrali esterni per la quota parte di pertinenza, l'appartamento si sviluppa per una superficie coperta di m² 150,00, mentre la superficie utile netta calpestabile è pari a m² 132,88. Al piano terzo su terrazzo calpestabile è presente un vano accessorio che, al lordo dei muri interni e quelli perimetrali esterni per la quota parte di pertinenza, si sviluppa per una superficie coperta di m² 12,00, mentre la superficie utile netta calpestabile è pari a m² 10,00. È ancora da conteggiarsi la superficie esterna identificate con il ballatoio di m² 8,00 che si affaccia sulla Via Ippari. Il parcheggio al piano seminterrato, al lordo dei muri interni e quelli perimetrali esterni per la quota parte di pertinenza, si sviluppa per una superficie coperta di m² 20,00, mentre la superficie utile netta calpestabile è pari a m² 17,00.

L'immobile è stato costruito, giusto Concessione Edilizia n° 3283, rilasciata in data 10 dicembre 1987 dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Comiso, e successiva variante al progetto approvato con la Concessione Edilizia n° 3914 del 14 ottobre 1989, composto al piano seminterrato da locale garage con un posto auto di pertinenza, al piano secondo da abitazione con cinque vani e tre accessori, con copertura piana a lastrico solare praticabile, con vano accessorio. Si tratta di un edificio con struttura portante in muratura, fondazione costituita da plinti e cordolature di fondazione intelaiate in calcestruzzo armato, pilastri, travi e solai del tipo misto in cemento armato e blocchi di calcare tenero, solai in laterocemento gettati in opera. Lo stato manutentivo generale dell'unità immobiliare risulta essere mediocre, evidenziando la necessità di rifacimento della facciata esterna e del manto di copertura del lastrico solare.

Dall'accertamento dello stato dei luoghi, per quanto riguarda il piano secondo e il piano terzo, in raffronto sia con la planimetria catastale in atti presso la competente Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali, sia con il progetto architettonico oggetto di Concessione Edilizia n° 3283, rilasciata in data 10 dicembre 1987 e successiva variante con Concessione Edilizia n° 3914, rilasciata in data 14 ottobre 1989 dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Comiso, non sono state rilevate variazioni e/o difformità rispetto alla consistenza originaria, fatta eccezione per una diversa destinazione d'uso dei singoli vani catastali.

Stato di possesso del bene

L'immobile identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Comiso al Foglio di Mappa 17 particella 229 sub 2 e 18, in base alle risultanze della relazione di visura ipocatastale ex art. 567 c.p.c., certificata ai sensi della Legge n° 302/1998 dal Notaio Giulia Barbagallo Palermo (PA), risulta appartenere in piena proprietà pari a $\frac{1}{1}$, alla Signora [REDACTED], nata a Comiso il [REDACTED], in virtù del titolo seguente:

- ✓ atto di compravendita del 30 novembre 2004, a rogito Notaio [REDACTED] in

██████████, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 01 dicembre 2004 repertorio n° 126293/38341, ai nn. 25235 R.G. e 14464 R.P., per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni da potere di ██████████
██████████ per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni da potere di ██████████

In occasione dell'accesso del 31 maggio 2023, è stato accertato che l'unità immobiliare al piano secondo e terzo risulta abitata dal debitore, con il proprio nucleo familiare.

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

Sotto il profilo urbanistico, dalla consultazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Comiso, si evince che l'immobile ricade in Zona Territoriale Omogena B Sottozona B1 secondo il vigente P.R.G. del Comune di Comiso che, giusto art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione, rappresenta "La città consolidata". La parte urbana consolidata comprendente le aree edificate, di formazione novecentesca e recente, caratterizzate da forti rimaneggiamenti, da isolati di forma prevalentemente rettangolare di impianto pressoché regolare, definiti per la maggior parte da lotti aggregati a schiera anche a doppio fronte, e da edilizia con caratteri e tipologia eterogenei, nonché le aree urbane edificate di recente formazione definenti frange della città consolidata con isolati di forma irregolare a volta non ancora completamente edificati, includenti edilizia moderna anche con quattro elevazioni fuori terra. Si attuano con interventi diretti, attraverso concessioni e autorizzazioni, nel rispetto dei seguenti indici urbanistici ed edilizi:

- indice volumetrico fondiario: $I_{vf} = 5,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- altezza massima: $h_{\text{max}} = 11,00 \text{ m}$;
- numero massimo di elevazioni fuori terra: $n = 3$;
- rapporto di copertura: $R_c = 0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$;

- distanze:
 - ✓ dai fabbricati = nulla o metri 10,00 (sono consentite le deroghe nei casi previsti dall'art. 39 della L.R. n° 19/72 e ss.mm.ii.);
 - ✓ dai confini del lotto = nulla o metri 5,00;
 - ✓ dai confini stradali = è consentita l'edificazione su preesistente allineamento stradale.

Le destinazioni d'uso compatibili nella zona sono quelle indirizzate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni complementari della residenza permanente o temporanea, siccome già definite, nonché esercizi di vicinato e medie strutture di vendita secondo i dettami della legge regionale 28/99 e del D.P.R.S. 11 luglio 2000, oltreché attrezzature ricettive, alberghiere e turistiche. Per gli edifici di nuova costruzione prospettanti sul fronte di strade aperte al transito veicolare è vietata la destinazione residenziale al piano terra. Il piano rialzato potrà essere reso abitabile per un'altezza del suo piano di calpestio non inferiore a metri 1,50 dal piano stradale.

Sono consentite trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti, nel rispetto delle norme antisismiche, nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale, mediante singola concessione.

Interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica possono realizzarsi mediante piani di recupero ex L. n° 457/78, sia pubblici che privati. Gli edifici dovranno essere armonizzati all'impianto urbanistico esistente. Sono consentite le formazioni di cortili, patii, mentre sono vietate le chiostrine ed i cavedi. Sono consentite tipologia a palazzine isolate, a schiera, in linea o a torre. Copertura a terrazzo o a falde con tegole. È consentita l'edificazione in aderenza. Per la realizzazione di attrezzature ricettive, alberghiere e turistiche, fermo restando l'indice volumetrico fondiario di $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ e previo vincolo alla destinazione, l'altezza massima raggiungibile sarà di metri 13 con un numero di elevazioni fuori terra massimo pari a 4.

Per il resto, allo stato attuale non risultano formalità, vincoli o oneri gravanti e che resteranno a

carico dell'acquirente, ivi compresi vincoli di carattere storico-artistico.

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

L'immobile sopra descritto risulta gravato dalle seguenti formalità:

- ✓ Iscrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa ai nn. 25248 R.G. e 8467 R.P. del 01 dicembre 2004 - Ipoteca volontaria derivante da garanzia di mutuo fondiario, giusto atto a rogito notaio [REDACTED] in [REDACTED] repertorio 126294 del 30 ottobre 2004, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] per gli immobili identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Comiso al Foglio di Mappa 17 particella 229 sub 2 e 18;
- ✓ Iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art. 77 dpr 602/73 – atto [REDACTED] di [REDACTED] ai nn. 4061 R.G. e 507 R.P. del 19 marzo 2019, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], contro [REDACTED] per gli immobili identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Comiso al Foglio di Mappa 17 particella 229 sub 2 e 18;
- ✓ Trascrizione ai nn. 4027 R.G. e 2896 R.P. del 10 marzo 2023 - verbale di pignoramento immobili, notificato dal Tribunale di Ragusa in data 14 febbraio 2023, repertorio 398, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] per gli immobili identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Comiso al Foglio di Mappa 17 particella 229 sub 2 e 18.

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

Le due unità immobiliari identificate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Comiso al Foglio di Mappa 17 particella 229 sub 2 e 18, come anzidetto, sono costituite da un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo e locale lavanderia posto al piano terzo, con

posto auto di pertinenza al piano seminterrato. L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato composto da tre piani fuori terra, realizzato giusto Concessione Edilizia n° 3283, rilasciata in data 10 dicembre 1987 e successiva variante con Concessione Edilizia n° 3914, rilasciata in data 14 ottobre 1989 dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Comiso (cfr. Allegato B).

Si tratta di un edificio con struttura portante in muratura, fondazione costituita da plinti e cordolature di fondazione intelaiate in calcestruzzo armato, pilastri, travi e solai del tipo misto in cemento armato e blocchi di calcare tenero, solai in laterocemento gettati in opera. L'immobile risulta altresì dotato di allaccio alla rete fognaria comunale ed alla rete idrica comunale.

Dall'accertamento dello stato dei luoghi, per quanto riguarda il piano secondo e il piano terzo, in raffronto sia con la planimetria catastale in atti presso la competente Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali, sia con il progetto architettonico oggetto di Concessione Edilizia n° 3283, rilasciata in data 10 dicembre 1987 e successiva variante con Concessione Edilizia n° 3914, rilasciata in data 14 ottobre 1989 dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Comiso, non sono state rilevate variazioni e/o difformità rispetto alla consistenza originaria, fatta eccezione per una diversa distribuzione degli spazi interni con variazione della destinazione d'uso dei singoli vani catastali per il piano secondo e terzo. Si tratta di semplici difformità rispetto alla consistenza originaria, dovuti al cambio di destinazione d'uso da cucina a sala da pranzo e da bagno-lavanderia a cucina al piano secondo, nonché da lavanderia a ripostiglio con cucinino al piano terzo. Queste modeste variazioni e/o difformità, come verificato presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Comiso, risultano essere difformità perfettamente sanabili, con un costo stimato pari a **€ 1.000,00** comprensivo anche degli onorari professionali spettanti e del versamento degli importi determinati ai sensi del comma 3 dell'articolo 20 della Legge Regionale n° 4 del 16 Aprile 2003, nonché della sanzione amministrativa pecuniaria che, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n° 380 del 06 Giugno 2001, non può essere inferiore a € 516,00. Tutto ciò evidenzia altresì la necessità di predisporre un idoneo atto di aggiornamento catastale

tramite procedura DoCFA (Documenti Catasto Fabbricato), da presentare presso la competente Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali, per il quale si stima un costo complessivo di € **500,00**.

Presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Comiso è stata accertata la presenza, per il piano seminterrato e piano terra rialzato, dell'Autorizzazione di Agibilità n° 57 del 04 novembre 1989, mentre per il piano primo, piano secondo e terrazzo con locali accessori, dell'Autorizzazione di Abitabilità n° 6 del 17 febbraio 1990.

Attestato di prestazione energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'art. 3 del D.P.R. n° 412 del 26 Agosto 1993. Secondo la normativa vigente, in particolare nel D.M. 26/06/2015 "*Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*", in conformità alle Direttive comunitarie, l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) va realizzato obbligatoriamente dal 01 Luglio 2009 in caso di compravendita di immobili e dal 01 Luglio 2010 in caso di locazione. Relativamente all'immobile in oggetto, poiché non è mai stato interessato da operazioni di compravendita e/o locazione, come comprovato dalle ricerche eseguite sul Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici "APE-Sicilia", non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Ai fini della presente, conformemente a quanto richiesto dal G.E., per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per l'immobile sito in Comiso Via Ippari n° 44 piano 2°, catastalmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Comiso al Foglio di Mappa 17 particella 229 sub 18, si stima un costo complessivo di € **250,00**.

Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

L'immobile oggetto di pignoramento, si compone di due unità immobiliari identificate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Comiso al Foglio di Mappa 17 particella 229 sub 2 e

18, rappresentate da un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo e locale accessorio posto al piano terzo, con posto auto di pertinenza al piano seminterrato, facenti parte di un corpo di fabbrica composto da tre piani fuori terra.

L'unità immobiliare identificata con l'appartamento per civile abitazione, posto al piano secondo identificato al N.C.E.U. del Comune di Comiso al Foglio di Mappa 17 particella 229 sub 18, si raggiunge dal vano scala, il cui accesso avviene dalla Via Ippari n° 44. L'appartamento, internamente si compone di un ingresso di m² 6,41, un soggiorno di m² 29,15, una sala da pranzo di m² 21,35, una cucina di m² 8,50, un bagno-lavanderia di m² 3,48, un corridoio di m² 5,90, un bagno di m² 7,24, un ripostiglio di m² 4,95, una camera da letto di m² 9,75, una camera da letto di m² 16,15 e una camera da letto di m² 20,00. Le superfici scoperte sono rappresentate da un ballatoio di m² 8,00. Tutti i vani principali sono dotati di illuminazione ed areazione naturale grazie ad ampie finestre e portefinestre. Le pavimentazioni sono costituite da mattoni in gres porcellanato, così come i battiscopa. Le pareti risultano tutte rifinite con idropittura lavabile, mostrando qualche difetto nell'intonaco, soprattutto tra i vani adibiti a cucina e sala da pranzo. Difatti, come verificato presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Comiso, con SCIA n° 0014893 del 21 aprile 2016, il lastrico solare è stato oggetto di ripristino della pavimentazione e della zoccolatura, in ragione delle infiltrazioni delle acque meteoriche e conseguente ammaloramento delle unità immobiliari sottostanti, ivi compresa l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, anch'essa oggetto di interventi ripristino delle parti ammalorate. Come verificato in occasione dell'accesso effettuato in data 31 maggio 2023, è evidente che gli interventi effettuati nell'anno 2016 non siano stati risolutivi, evidenziando ancora porzioni ammalorate soprattutto tra i vani adibiti a cucina e sala da pranzo. Il portoncino di ingresso, dal vano scale, dell'abitazione e le porte interne sono in legno, le finestre e le portefinestre sono in alluminio e le tapparelle avvolgibili in PVC. L'unità immobiliare è opportunamente dotata di impianto idrico ed elettrico sottotraccia. L'impianto elettrico è completo di corpi illuminanti, prese, interruttori e quadro elettrico. Alcuni ambienti sono dotati di elementi

climatizzatori per il raffrescamento estivo. L'impianto di riscaldamento, invece, è rappresentato da elementi radiatori e vecchia caldaia a gasolio oramai in disuso da diversi anni. Poiché l'unità immobiliare è priva di allaccio alla rete di distribuzione di gas metano, viene impiegato un boiler elettrico per il riscaldamento dell'acqua sanitaria, mentre in cucina viene utilizzata l'alimentazione tramite bombola di gas GPL. L'immobile è collegato alla rete di distribuzione idrica comunale per la fornitura idrica domestica, nonché alla rete fognaria per lo smaltimento dei reflui civili. Le rifiniture esterne del fabbricato sono complete e presentano uno stato manutentivo mediocre, evidenziando la necessità di rifacimento della facciata esterna e del manto di copertura del lastrico solare.

Il vano accessorio posto al piano terzo, identificato al N.C.E.U. del Comune di Comiso al Foglio di Mappa 17 particella 229 sub 18, si raggiunge dal medesimo vano scala avente accesso dalla Via Ippari n° 44. Questo si compone di un locale cucina-pranzo di m² 10,00, dotato di illuminazione ed areazione naturale grazie ad una finestra. Le pavimentazioni sono costituite da mattoni in graniglia di marmo e battiscopa in gres. Le pareti non mostrano difetti nell'intonaco e risultano tutte rifinite con idropittura lavabile. Il portoncino di accesso e la finestra sono in alluminio preverniciato. L'unità immobiliare è opportunamente dotata di impianto idrico sottotraccia ed impianto elettrico a vista. L'impianto elettrico è completo di corpi illuminanti, prese e interruttori. Non sono presenti né elementi climatizzatori per il raffrescamento estivo, né impianto di riscaldamento.

L'unità immobiliare identificata con l'appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, con locale accessorio posto al piano terzo, identificato al N.C.E.U. del Comune di Comiso al Foglio di Mappa 17 particella 229 sub 18, per i vani principali e accessori diretti, al lordo delle murature interne e delle murature esterne/perimetrali (fino alla mezzeria nei tratti confinanti), sviluppa una superficie coperta lorda pari a m² 162,00. Le pertinenze esclusive esterne, al lordo delle murature esterne/perimetrali, si compongono di un ballatoio di m² 8,00.

L'unità immobiliare identificata con posto auto di pertinenza al piano seminterrato, identificato

al N.C.E.U. del Comune di Comiso al Foglio di Mappa 17 particella 229 sub 2, ha accesso carrabile dalla Via Giuseppe Lagrange, tramite scivolo carrabile in cemento. Attraverso uno spazio comune di transito e manovra, si accede al posto auto di pertinenza, avente superficie utile di m² 17,00. Questo si presenta parzialmente rifinito, la pavimentazione è costituita in calcestruzzo e le pareti mostrano qualche difetto nell'intonaco. Dotato di impianto elettrico a vista ma privo di corpi illuminanti, prese e/o interruttori. L'unità immobiliare identificata con posto auto di pertinenza (particella 229 sub 2), al lordo delle murature interne e delle murature esterne/perimetrali (fino alla mezzeria nei tratti confinanti), sviluppa una superficie coperta lorda pari a m² 20,00.

L'immobile oggetto di esecuzione, sito in Comiso (RG) nella Via Ippari n° 44, costituito da un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, con locale accessorio al piano terzo, posto auto di pertinenza al piano seminterrato, riassumendo, per i vani principali e accessori diretti, al lordo delle murature interne e delle murature esterne/perimetrali (fino alla mezzeria nei tratti confinanti), al piano secondo sviluppa una superficie coperta lorda pari a m² 150,00. La pertinenza accessoria non comunicante con i vani principali, al lordo delle murature interne e delle murature esterne/perimetrali (fino alla mezzeria nei tratti confinanti), al piano terzo sviluppa una superficie coperta lorda pari a m² 12,00. La pertinenza accessoria non comunicante con i vani principali, al lordo delle murature interne e delle murature esterne/perimetrali (fino alla mezzeria nei tratti confinanti), al piano seminterrato sviluppa una superficie coperta lorda pari a m² 20,00. Le pertinenze esclusive esterne al piano secondo, al lordo delle murature esterne/perimetrali, si compongono di un ballatoio di m² 8,00,

Determinate le superfici coperte lorde e le superfici scoperte, si procede all'applicazione degli opportuni coefficienti di ragguglio per omogeneizzare le superfici accessorie a quella principale, al fine di ottenere la superficie commerciale:

- Vani principali e accessori diretti: m² 150,00 x 100% = m² 150,00
- Superfici di ornamento - ballatoio: m² 8,00 x 30% = m² 2,40

- Vani e pertinenze accessorie non comunicanti: $m^2 12,00 \times 35\% = m^2 4,20$
- Vani accessori e parcheggi - posto auto coperto: $m^2 20,00 \times 50\% = m^2 10,00$

La superficie commerciale, con riferimento al D.P.R. n° 138 del 23 Marzo 1998, è pari alla somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile, corrispondente a $m^2 167,00$ (arrotondato al m^2 per eccesso della somma corrispondente a $m^2 166,60$).

Metodo di stima – Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile in oggetto, tra i metodi di stima più usati e noti, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima sintetico-comparativo che tiene conto del valore dell'immobile nel rapporto domanda-offerta locale di beni con caratteristiche similari a quelli in esame, attraverso indagini di mercato condotte presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, paragonando l'immobile in esame ad immobili di pari appetibilità e caratteristiche con le detrazioni e le aggiunte ritenute necessarie per l'uniformità di giudizio. Dette indagini, specificatamente, sono state condotte confrontando gli immobili secondo i parametri raggruppati nelle seguenti categorie:

- ✓ *caratteristiche di localizzazione* (ubicazione dell'immobile rispetto alle principali vie d'accesso);
- ✓ *caratteristiche di posizione* (esposizione prevalente dell'unità immobiliare; luminosità);
- ✓ *caratteristiche tipologiche* (età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive; dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità, ecc.; tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture).

Il riferimento al valore unitario degli immobili con caratteristiche similari, secondo i parametri sopradescritti, si è tenuto conto del particolare momento del mercato immobiliare e del periodo considerato. Il parametro tecnico, utilizzato come elemento di confronto tra i beni simili e l'immobile in oggetto con il metodo uniparametrico uniequazionale, è il parametro fisico "unità di misura della superficie" espresso in m^2 , secondo la seguente equazione:

$$V_f : S_f = \sum V_f : \sum S_f$$

dove: V_f = valore dell'immobile oggetto di valutazione;

S_f = superficie dell'immobile in oggetto;

$\sum V_f$ = sommatoria dei valori noti e correnti di immobili simili della zona;

$\sum S_f$ = sommatoria delle superfici degli immobili di cui al precedente punto.

Il valore incognito V_f , dallo sviluppo dell'equazione, sarà

$$V_f = S_f \times (\sum V_f / \sum S_f)$$

in cui il termine $(\sum V_f / \sum S_f)$, da quanto premesso, corrisponde ai prezzi medi noti di beni simili della zona, per localizzazione, posizione, tipologia, etc., che sono stati oggetto di compravendita e proporzionalmente comparati, riferiti all'unità di misura (coefficiente parametrico).

Valore commerciale – Da indagini eseguite su beni ubicati urbanisticamente in Zona Territoriale Omogena B Sottozona B1 del vigente P.R.G. del Comune di Comiso, nella medesima Via Ippari n° 44 e con caratteristiche simili al bene in oggetto, in considerazione della consistenza, destinazione d'uso, data di costruzione, stato di conservazione, nonché delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile in oggetto, si è potuto dedurre che il valore unitario riferito al m² di superficie commerciale è mediamente di € 700,00.

Tra i fattori incidenti sul valore dell'immobile in oggetto, si osserva che l'unità immobiliare si presenta di buona luminosità ed esposizione, uno stato di conservazione e manutenzione mediocre. Infine, si osserva che l'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Comiso al Foglio di Mappa 17 particella 229 sub 2 e 18, è un edificio privo ascensore, pertanto il coefficiente di merito individuato è pari al 75% del valore commerciale sopra determinato. Dunque, in ragione degli anzidetti adeguamenti e correzioni, applicando il coefficiente di merito individuato, il valore commerciale unitario risulta:

$$€ 700 \times 75\% = \mathbf{€ 525,00}$$

Per l'immobile oggetto di esecuzione, sito in Comiso (RG) nella Via Ippari n° 44, costituito da

un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, con locale accessorio al piano terzo, posto auto di pertinenza al piano seminterrato, identificato al N.C.E.U. del Comune di Comiso al Foglio di Mappa 17 particella 229 sub 2 e 18, il valore è così determinato:

$$\text{superficie commerciale} \times \text{valore unitario} = \text{m}^2 167,00 \times \text{€}/\text{m}^2 490,00 = \text{€ } 87.675,00$$

Si procede, come espressamente richiesto nell'incarico conferito dal G.E., all'abbattimento forfettario pari al 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 sottoscritto Perito Estimatore, quindi: € 87.675,00 – 15% = € **74.523,75**

Pertanto, il valore dell'immobile, comprensivo del citato abbattimento forfettario, risulta essere pari a € 74.523,75 (euro settantaquattrocinquecentoventitre/75). A questo valore occorre ancora sottrarre i costi stimati per sanare la diversa distribuzione degli spazi interni, i costi stimati per la presentazione dei necessari atti di aggiornamento catastale (DoCFA), nonché i costi stimati per la redazione e registrazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Indicazione del valore finale del bene

In considerazione dei costi stimati per sanare la diversa distribuzione degli spazi interni, i costi stimati per la presentazione dei necessari atti di aggiornamento catastale (DoCFA), nonché i costi stimati per la redazione e registrazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), si procede alla correzione del valore precedentemente determinato, con la decurtazione degli anzidetti costi come di seguito riportato:

$$\text{€ } 74.523,75 - \text{€ } 1.000,00 - \text{€ } 500,00 - \text{€ } 250,00 = \text{€ } 72.773,75$$

Il valore dell'immobile, al netto degli anzidetti costi di regolarizzazione, è stato determinato pari a **€ 73.000,00** (euro settantatremila/00 arrotondato per eccesso dal corrispondente importo di € 72.773,75).

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

L'immobile oggetto di pignoramento, comprende la totalità delle quote di proprietà dello stesso debitore esecutato, pertanto ai fini della procedura di vendita, non trattandosi di pignoramento di quota, si esclude qualsiasi divisibilità del bene, ovvero l'alienazione separata di quote con rispettiva valutazione commerciale.

Tanto si è ritenuto di precisare.

Si allegano alla presente:

- ✓ Allegato A – Atti catastali (Visure storiche delle particelle 229 sub 2 e 18, Planimetrie catastali delle particelle 229 sub 2 e 18);
- ✓ Allegato B – Concessione Edilizia n° 3914, rilasciata in data 14 ottobre 1989; Autorizzazione di abitabilità n° 6 del 17 febbraio 1990;
- ✓ Allegato C – Documentazione fotografica.

Ragusa, 14 ottobre 2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Dottore Agronomo GIUSEPPE IACONO

| | |
|---|---|
| Vincoli | Vincoli urbanistici definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Comiso, per la Zona Territoriale Omogena B Sottozona B1 del vigente P.R.G. del Comune di Comiso, che giusto art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione, rappresenta "La città consolidata". |
| Edilizia agevolata | - Non Pertinente - |
| Oneri | I costi di regolarizzazione incidenti sul valore dell'immobile sono: - costi stimati per sanare la diversa distribuzione degli spazi interni € 1.000,00; - costi stimati per la presentazione dei necessari atti di aggiornamento catastale (DoCFA) € 500,00; - costi stimati per la redazione e registrazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) € 250,00. |
| APE | Come disposto dal G.E., l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) sarà predisposto solo dopo il versamento del saldo prezzo e prima dell'emissione del decreto di trasferimento. |
| Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli | Iscrizioni |
| | Iscrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa ai nn. 25248 R.G. e 8467 R.P. del 01 dicembre 2004 - Ipoteca volontaria derivante da garanzia di mutuo fondiario, giusto atto a rogito notaio [REDAZIONE] repertorio 126294 del 30 ottobre 2004, a favore di [REDAZIONE] con sede in [REDAZIONE] contro [REDAZIONE] per gli immobili identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Comiso al Foglio di Mappa 17 particella 229 sub 2 e 18. |
| | Iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art. 77 dpr 602/73 – atto [REDAZIONE] di [REDAZIONE] ai nn. 4061 R.G. e 507 R.P. del 19 marzo 2019, a favore di [REDAZIONE] con sede in [REDAZIONE] (RG), contro [REDAZIONE] per gli immobili identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Comiso al Foglio di Mappa 17 particella 229 sub 2 e 18. |
| | Trascrizioni |
| | Trascrizione ai nn. 4027 R.G. e 2896 R.P. del 10 marzo 2023 - verbale di pignoramento immobili, notificato dal Tribunale di Ragusa in data 14 febbraio 2023, repertorio 398, a favore di [REDAZIONE] con sede in [REDAZIONE] contro [REDAZIONE], per gli immobili identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Comiso al Foglio di Mappa 17 particella 229 sub 2 e 18. |

Schema riepilogativo: **SCHEMA IMMOBILE**

Allegato 4 del decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c., nomina del perito estimatore e del custode giudiziario

| | | | | |
|--|--|------------------------|--------|---------------------------------|
| Descrizione | Appartamento per civile abitazione in Comiso Via Ippari n°44, appartenente alla categoria catastale “abitazione di tipo civile”, che si trova al piano secondo con annesso vano accessorio al piano terzo, posto auto al piano seminterrato. | | | |
| Destinazione | Appartamento per civile abitazione. | | | |
| CARATTERISTICHE | Acronimo | Sup. (m ²) | Indice | Sup. Commerc. (m ²) |
| Superficie principale | S1 | 150,00 | 1,00 | 150,00 |
| Superficie balconi | SUB | 8,00 | 0,30 | 2,40 |
| Superficie pertinenze | SUP vano accessorio | 12,00 | 0,35 | 4,20 |
| Superficie pertinenze | SUP posto auto | 20,00 | 0,50 | 10,00 |
| Superficie commerciale | (SUP) | m ² 167,00 | | |
| Valore di Mercato | | | | € 87.675,00 |
| Valore di stima di VENDITA FORZATA | | | | € 73.000,00 |
| Valore del Canone di Mercato (se richiesto) | | | | €/mese 000,00 |



