

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**RELAZIONE DI
PERIZIA ESTIMATIVA**

TRIBUNALE DI RAGUSA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°157/2025 R.G. Es.

CREDITORE PROCEDENTE: COMMERFIDI SOC COOP.

DEBITORE: *****

Giudice dell'Esecuzione: *Dott.* *****

Data del giuramento del P.E. *04.09.2025*

Udienza Fissata: *02.02.2026*

Il P.E.

Dott.arch. *****



SCHEMA SINTETICA

LOTTO Unico

Esec. 157/2025 COMMERFIDI SOC COOP., CONTRO

*****nato a Ragusa (Rg) il 27/01/1959 C.F. *****

Giudice Dott. *****

Custode Giudiziario Avv. *****

Esperto Estimatore Arch. *****

Diritto	L' immobile è in possesso per ½ della proprietà al debitore ***** , per ½ al coniuge ***** ***** , in regime di comunione legale dei beni.
Bene	Trattasi di un fabbricato al piano terra di mq. 53 circa, adibito a garage e deposito.
Ubicazione	Comune di Comiso (Rg), accessibile da via Giuseppe Parini n. ***** , e da via Vittorio Alfieri n. ***** . Coord. Geografiche: (36.943432, 14.598834)
Titolarità	Il possesso deriva da un atto di compravendita del 25/09/1996, rogito notaio Dott. ***** di Comiso, Repertorio n. 47992 Raccolta n. 3560 registrato all'Ufficio del Registro di Vittoria Rg in data 24.10.1996 ai nn. 11516/9412. La titolarità del bene, è dovuta al diritto reale di proprietà ai coniugi ***** e ***** , che in parte uguali acquistavano.



	<p>Si è proceduto alla verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio preso in esame alla data del pignoramento (17.06.2025), si rilevano le seguenti provenienze per l'immobile pignorato:</p> <p>agli esecutati l'immobile è pervenuto con atto notarile di compravendita del 25 settembre 1996 nello studio del Notaio Riccardo Gioacchino in Comiso al n. di repertorio 47992, raccolta n. 3560 Registrato a Vittoria il 14.10.1996 n. 1556, dal venditore ***** , il quale era pervenuto con atto di Donazione a rogito notaio Giovanni Demostene in Comiso in data 17.06.1972.</p>
Provenienza ventennale	
Dati Catastali	<p>Fabbricato sito nel comune di Comiso (Rg) censito al N.C.E.U. al foglio 18 part.IIa **2 sub 1, cat. A/6, classe 3, consistenza 3 vani Superficie 53 mq, rendita €. 94,51, indirizzo via Giuseppe Parini n. ** Piano T-1;</p>
Lotto	Lotto unico
Occupazione	L'immobile è occupato dal sig. ***** , così come dichiarato in fase di accesso.
Completezza Documentazione ex art. 567, c. 2	Si riscontra la difformità sulla proprietà indicata nell'Atto di Pignoramento. Trattasi piuttosto di bene in proprietà per ½ all'esecutato ***** , e per ½ a



	***** in regime di comunione dei beni.
	Il fabbricato, oggi presenta delle Irregolarità:
Irregolarità e Abusi	1) Modifica al prospetto; 2) variazione della distribuzione planimetrica; 3) Cambio di destinazione d'uso (da abitazione a garage-deposito)
Titolarità Urbanistica	La costruzione è stata edificata nei primi anni del '900, non possiede nessuna documentazione edilizia.
	La costruzione non possiede nessun certificato di
Agibilità/ Abitabilità	abitabilità .
Divisibilità	Per una equa fruibilità, non è divisibile.
Valore di Mercato	€. 11.315,00
Valore di Vendita Forzata	€. <u>11.000,00</u>
Valore del Canone di Mercato	€/mese 100,00
Vendibilità e motivo	Trattasi di un fabbricato al piano terra, adibito a garage, w.c., e deposito, con copertura in legno a falde inclinate. Tutto il lotto, può essere venduto per intero.
Vincoli	Dall' accertamento presso l'ufficio tecnico del Comune di Comiso, nel sito oggetto di pignoramento non



risultano vincoli urbanistici e territoriali.

ISCRIZIONI

*****.

Nota di Iscrizione contro del 03/08/2023 Reg. Gen. n. 1080 Reg. Gen. 13162,
Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 571/2023 del 31/07/2023 Ipoteca Giudiziale
derivante da Decreto Ingiuntivo immobili siti in Comiso (Rg); soggetto debitore

TRASCRIZIONI

*****.

1. Trascrizione a Favore del 04/08/1981 Reg. Part. n. 10050 Reg. Gen. 11143, Atto tra vivi – compravendita- soggetto Acquirente;
2. Trascrizione a Favore del 29/01/1988 Reg. Part. n. 1097 Reg. Gen. 1293, Atto tra vivi – Divisione;
3. Trascrizione Contro del 29/01/1988 Reg. Part. n. 1098 Reg. Gen. 1294, Atto tra vivi – Divisione;
4. Trascrizione Contro del 29/01/1988 Reg. Part. n. 1099 Reg. Gen. 1295, Atto tra vivi – Divisione;
5. Trascrizione Contro del 29/01/1988 Reg. Part. n. 1100 Reg. Gen. 1296, Atto tra vivi – Divisione;
6. Trascrizione a Favore del 14/06/1993 Reg. Part. n. 6252 Reg. Gen. 7821 Pubblico Ufficiale Giacchino Riccardo Rep. n. **443 del 04/06/1993 Atto tra vivi – Donazione Accettata immobili siti in Comiso (Rg) soggetto Donatario;
7. Trascrizione a Favore del 28/09/1996 Reg. Part. n. 9412 Reg. Gen. 11516 Pubblico Ufficiale Giacchino Riccardo Rep. n. 47992 del 25/09/1996 Atto



	tra vivi – Compravendita immobili siti in Comiso (Rg) soggetto Acquirente;
8.	Trascrizione a Favore del 04/09/1996 Reg. Part. n. 8815 Reg. Gen. 10814 Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Rep. n. 993/209 del 27/11/1995 Atto per Causa di morte – Certificato di Denuncia Successione immobili siti in Comiso (Rg);
9.	Trascrizione a Favore del 24/07/2001 Reg. Part. n. 10226 Reg. Gen. 12400 Pubblico Ufficiale Giovanni Demostene Rep. n. 117133 del 23/07/2001 Atto tra vivi – Compravendita immobili siti in Ragusa soggetto Acquirente;
10.	Trascrizione Contro del 05/12/2006 Reg. Part. n. 17083 Reg. Gen. 28325 Pubblico Ufficiale Comune di Ragusa Rep. n. 298486 del 10/11/2006 Atto Amministrativo –Concessione edilizia immobili siti in Ragusa;
11.	Trascrizione Contro del 14/11/2007 Reg. Part. n. 15351 Reg. Gen. 25357 Pubblico Ufficiale Comune di Comiso (Rg) Rep. n. 10252 del 07/11/2007 Atto Amministrativo –Concessione edilizia immobili siti in Comiso (Rg);
12.	Trascrizione Contro del 08/01/2009 Reg. Part. 372 Reg. Gen. 417 Pubblico Ufficiale Demostene Giovanni Rep. 133552/43449 del 22/12/2008 Atto tra Vivi – Compravendita immobili siti in Ragusa; soggetto venditore;
13.	Trascrizione a Favore del 03/11/2017 Reg. Part. 10616 Reg. Gen. 15516 Pubblico Ufficiale Vittoria Rep. 601/9990 del 05/10/2017 Atto per Causa di morte Certificato di Denuncia di Successione immobili siti in Comiso (Rg);
14.	Trascrizione a Favore del 02/02/2018 Reg. Part. 1223 Reg. Gen. 1702 Pubblico Ufficiale Randazzo Francesca Rep. 6680/4752 del 23/01/2018



Atto per Causa di morte Accettazione Tacita di Eredità immobili siti in Comiso (Rg);

15. Trascrizione a Favore del 02/02/2018 Reg. Part. 1224 Reg. Gen. 1703

Pubblico Ufficiale Randazzo Francesca Rep. 6680/4752 del 23/01/2018

Atto tra Vivi - Compravendita immobili siti in Comiso (Rg); soggetto venditore;

16. Trascrizione Contro del 04/11/2019 Reg. Part. 11341 Reg. Gen. 15913

Pubblico Ufficiale Randazzo Francesca Rep. 8049/5748 del 22/10/2019

Atto tra Vivi - Compravendita immobili siti in Comiso (Rg); soggetto venditore;

17. Trascrizione Contro del 04/11/2019 Reg. Part. 11343 Reg. Gen. 15915

Pubblico Ufficiale Randazzo Francesca Rep. 8049/5748 del 22/10/2019

Atto tra Vivi - Compravendita immobili siti in Comiso (Rg); soggetto venditore;

18. Trascrizione Contro del 03/08/2023 Reg. Part. 1080 Reg. Gen. 13162

Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 571/2023 del 31/07/2023 Ipoteca

Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo immobili siti in Comiso (Rg); soggetto debitore;

19. Trascrizione Contro del 18/07/2025 Reg. Part. 9189 Reg. Gen. 12230

Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Rep. 1367/2025 del 17/06/2025

Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili immobili siti in Comiso (Rg).

TRASCRIZIONI

*****.



1. Trascrizione a Favore del 04/08/1981 Reg. Part. n. 10050 Reg. Gen. 11143, Atto tra vivi – compravendita- soggetto Acquirente;
2. Trascrizione a Favore del 29/01/1988 Reg. Part. n. 1097 Reg. Gen. 1293, Atto tra vivi – Divisione;
3. Trascrizione Contro del 29/01/1988 Reg. Part. n. 1098 Reg. Gen. 1294, Atto tra vivi – Divisione;
4. Trascrizione Contro del 29/01/1988 Reg. Part. n. 1099 Reg. Gen. 1295, Atto tra vivi – Divisione;
5. Trascrizione Contro del 29/01/1988 Reg. Part. n. 1100 Reg. Gen. 1296, Atto tra vivi – Divisione;
6. Trascrizione a Favore del 28/09/1996 Reg. Part. n. 9412 Reg. Gen. 11516 Pubblico Ufficiale Giacchino Riccardo Rep. n. 47992 del 25/09/1996 Atto tra vivi – Compravendita immobili siti in Comiso (Rg) soggetto Acquirente;
7. Trascrizione a Favore del 24/07/2001 Reg. Part. n. 10226 Reg. Gen. 12400 Pubblico Ufficiale Giovanni Demostene Rep. n. 117133 del 23/07/2001 Atto tra vivi – Compravendita immobili siti in Ragusa soggetto Acquirente;
8. Trascrizione a favore del 03/09/2005 Reg. Part. n. 10012 Reg. Gen. 20065 Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Rep. n. 408/219 del 27/07/2005 Atto per Causa di Morte – Certificato di Denuncia di Successione;
9. Trascrizione Contro del 07/06/2007 Reg. Part. 8259 Reg. Gen. 1**76 Pubblico Ufficiale Demostene Giovanni Rep. 131246/41584 del 23/05/2007 Atto tra Vivi – Compravendita immobili siti in Comiso (Rg); soggetto venditore;
10. Trascrizione contro del 08/01/2009 Reg. Part. 372 Reg. Gen. 417 Pubblico



Ufficiale Demostene Giovanni Rep. 133552/43449 del 22/12/2008 Atto

tra Vivi Compravendita immobili siti in Ragusa- soggetto venditore;

11. Trascrizione Contro del 18/07/2025 Reg. Part. 9189 Reg. Gen. 12230

Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Rep. 1367/2025 del 17/06/2025

Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili immobili

siti in Comiso (Rg).

SCHEDA IMMOBILE

Lotto unico

Descrizione

L'immobile è adibito a garage e deposito, ed è ubicato nella zona a ridosso del centro storico di Comiso nel quartiere Maria Santissima delle Grazie, presenta un vano al piano terra, e un vano deposito/w.c., e copre una superficie complessiva coperta di mq. 53,00 circa.

Dati catastali: Fabbricato sito nel comune di Comiso censito al N.C.E.U. al foglio **18** part.lla ****2** sub 1, cat. A/6, classe 1, consistenza 3 vani Sup. Cat. 53 mq, rendita €. 94,51;

Destinazione			Garage-deposito	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	indice	Sup. Commer. (m ²)
Superficie Principale	S1	53	1,00	53.00
Superficie Commerciale (SUP)		53.00		




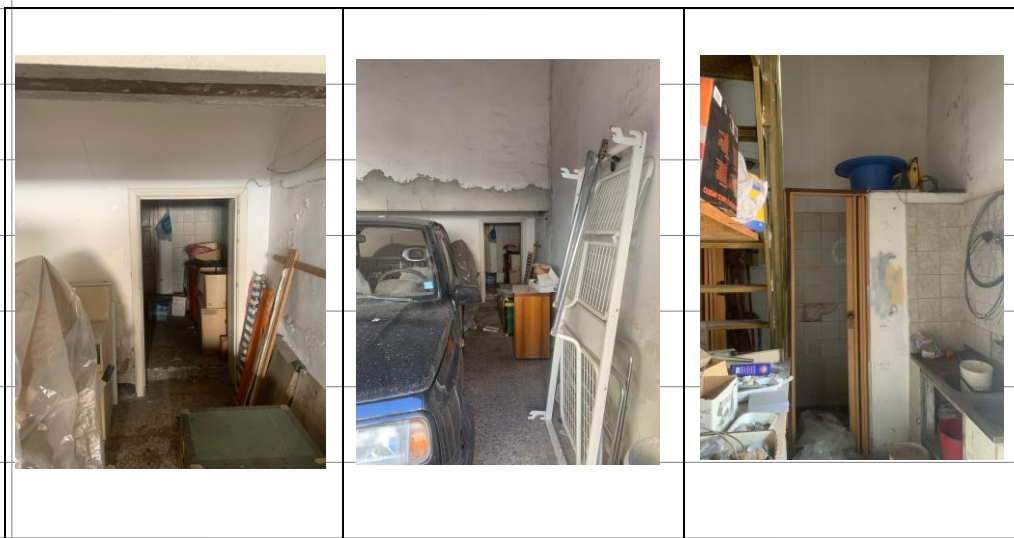
foto su via G. Parini n.**



--	--

Valore di Mercato	€. 11.315,00
Valore di Vendita Forzata	€. 11.000,00
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)	€/mese 100.00

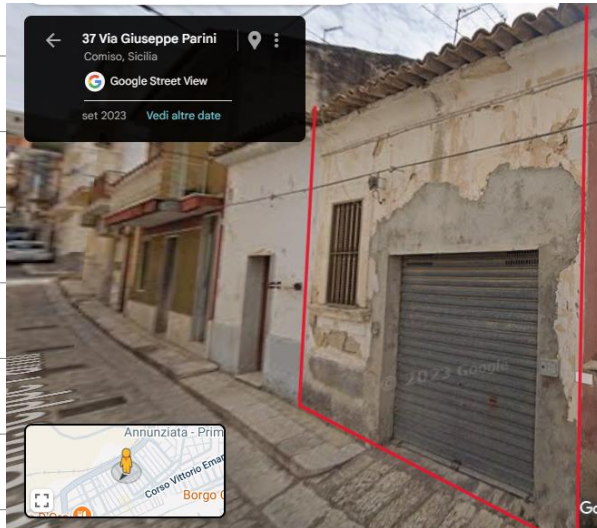
FOTO DEGLI INTERNI



1 Foto Google Estesa

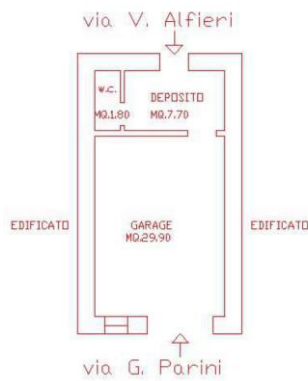


2 Foto Google Ravvicinata



Miniatura Planimetrica

Pianta P.T.





STRALCIO DEL P.R.G. CON INDICAZIONE DEL
CESPITE

Zona B – Ambiti Urbani Residenziale Totalmente o parzialmente edificati diversi dalle zone territoriali omogenee A – Sottozona B1 La città Consolidata.

INDICE

- 1) Premessa.....pag. 13
- 2) Bene Pignorato.....pag. 14
- 3) Risposte ai quesiti formulati..... pag. 23
- 4) Immobile sito a Comiso (Rg) Via Giuseppe Parini n. pag. 27

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE

1) Premessa

Io sottoscritto arch. *****, è stato nominato Perito Estimatore nella procedura esecutiva di che trattasi dal Giudice del Tribunale di Ragusa Dott. *****, prestando giuramento in data 04.09.2025, ed erigere relazione di stima immobiliare del bene pignorato nell'esecuzione di che trattasi.



Nell'ambito del mandato veniva fissato per il deposito della relazione di stima, un termine di almeno 30 gg. prima dell'udienza fissata il 02/02/2026.

L'esecuzione è stata promossa dalla "Commerfidi Soc. Coop.", con sede in Ragusa Via Enzo Baldoni n. 23, C.da Pianetti 97100, rappresentata e difesa dall'avv. *****, elettivamente domiciliato in via Dante 120/a, 97100 Ragusa.

L'esecutato è:

*****nato a Ragusa il 27/01/1959 CF.

*****, diritto di proprietà per 1/2, in comproprietà per 1/2 e in

regime di comunione dei beni con *****nata a Comiso Rg

il 14/08/1962 C.F. *****, al quale in data 17/06/2025

veniva notificato Atto di pignoramento per il seguente bene, coi loro frutti

naturali e civili, accessori e pertinenze:

- Fabbricato sito nel comune Comiso Rg censito al N.C.E.U. al foglio

18 part.lla **2 sub 1, cat. A/6, classe 3, consistenza 3 vani Sup. Cat.

53 mq, rendita €. 94,51;

Esaminato il fascicolo della procedura, in data 16/09/2025, il Custode

Giudiziario nominato Avv. *****, in accordo con il

sottoscritto P.E. arch. *****, comunicava tramite A.R. all'

esecutato, l'inizio delle operazioni di accesso ai beni immobili pignorati per il

giorno 16 settembre 2025 alle ore 16.00, così come risulta dal verbale

d'accesso redatto che si allega alla presente.

Nel frattempo, lo scrivente, verificava presso gli uffici competenti gli atti di

provenienza relativi agli immobili pignorati, nonché la documentazione



catastale (*planimetrie e visure*) e le eventuali copie delle autorizzazioni amministrative (*Concessioni edilizie e/o nulla osta*) rilasciate dal Comune di Comiso.

2) Conferimento incarico

Il Giudice dell'esecuzione ha disposto che io P.E. redigessi la perizia di stima rispondendo ai seguenti quesiti:

A) provvedere in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata).....;

B) Esaminare, confrontandosi col custode, prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

a. la completezza/ idoneità dei documenti in atti

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari

c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

d. le note di trascrizioni e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;



e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene se in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali; qualora risulti pignorata la sola quota di 1/2 di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'agenzia delle entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni; per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei tanti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima; il giudice dell'esecuzione ordinerà ai creditori precedenti o intervenuti titolari di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultante carente entro il termine di giorni 30; la perizia di stima si considererà completa solo allorquando potrà dare atto della continuità delle trascrizioni; per il caso da



ultimo indicato si autorizza sin da ora una proroga per il deposito della perizia di giorni 30.

C) verificare anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

a. la regolarità edilizia e urbanistica;

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;

c. i costi delle eventuali sanatorie;

d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;

D) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

E) fare accesso, all'immobile pignorato:

a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione

b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie

c. per accertare lo stato di conservazione

d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alle schede catastale;

e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;

f. per fornire agli esecutati (o agli occupati) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, che fino al giorno dell'udienza



fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti; si avvisino altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;

F) accettare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie*
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. Att. c.c.)*

G) verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)

H) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale

- a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti da RR.II.)*
- b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)*

I) 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 identificativa con numeri progressivi



(lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti:

a) 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 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.

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno 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;

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del 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;

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno 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, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

e) 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.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità 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 edificatoria 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 dei beni (ove gravemente compromessa)

g) 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 giorno 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.

h) 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 insolite, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessaria 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;

i) 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;

l) 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);

J) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);



K) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

l) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

m) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E., salvo richieste immediate di istruzioni al giudice dell'esecuzione per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad es. istanze di dispensazione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i



creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal giudice; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;

n) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

o) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;

p) NB., l'esperto nella prima pagina della relazione successiva alla copertina deve inserire lo schema (cfr. Allegato n. 4) del/i lotto/i stimato/i riepilogativo dei dati rilevanti del lotto.

3) Risposte ai quesiti formulati nel modello in uso presso il Tribunale per l'esposizione dei risultati della sua indagine:

A) provvedere in accordo col custode, a dare comunicazione, anche via mail;

Tramite raccomandata A.R. in accordo col custode giudiziario Avv. ******, si è proceduto a comunicare agli esecutati la nomina del perito Estimatore e del Custode Giudiziario, nonché la data d'inizio delle operazioni Peritali per il 16 settembre 2025 alle ore 16.00.

B) Esaminare, confrontandosi con il custode – prima di ogni attività salvo quanto indicato nella lettera A) – l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando,.....;

Si procede ad esaminare i documenti in possesso, la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati



catastali e dei registri immobiliari, verificando la completezza anche con controlli presso gli Uffici dell' Agenzia del Territorio.

Dall' ispezione effettuata presso gli uffici dell' Agenzia del Territorio Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, dal 06.12.1989 al 31.10.2025, sul cespite di che trattasi, al foglio 18 part.IIa 382 sub 1 nel Comune di Comiso (Rg), risulta nell' elenco sintetico delle formalità, le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, riportate sopra.

L' immobile pignorato risulta di proprietà:

*****, nato a Ragusa il 27/01/1959 CF. *****,
diritto di proprietà per ½, in regime di comunione dei beni con
*****,
*****, nata a Comiso il
14/08/1962 CF *****,
diritto di proprietà per ½ in regime
di comunione dei beni con *****.

L' atto di proprietà è stato stipulato in Comiso presso lo studio del Notaio Riccardo Giacchino in data 25/09/1996. La copia, è stata rilasciata in data 22.10.2025, su supporto informatico dall' Archivio Notarile Distrettuale di Ragusa in Modica.

C) verificare anche con controlli presso l' ufficio tecnico del Comune:

a. la regolarità edilizia e urbanistica

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile

c. i costi delle eventuali sanatorie

d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)



e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;

Presenta le seguenti irregolarità edilizie, rispetto alla registrazione catastale del 1939:

- 1) Modifiche al prospetto su via Giuseppe Parini;
- 2) Difformità della distribuzione planimetrica interna;
- 3) Cambio di destinazione d'uso, da abitazione a garage-deposito.

Da una verifica presso l'ufficio tecnico del Comune di Comiso, non risulta presentata nessuna documentazione tecnica-urbanistica per il bene pignorato, a nome di *****.

Il bene ricade in *Zona B – Ambiti Urbani Residenziale Totalmente o parzialmente edificati diversi dalle zone territoriali omogenee A – Sottozona B1 La città Consolidata.*

D) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

La particella oggetto del pignoramento non ricade all'interno di aree vincolate.

E) fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:

a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione.....

L'accesso è stato eseguito in presenza del Custode Giudiziario Avv.

*****: sul posto sono presenti, l'esecutato

*****, con il proprio legale avv. *****.



Si è verificata la consistenza, l'esatta identificazione, lo stato di conservazione, ed effettuati i rilievi fotografici e planimetrici.

G) *verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)*

Il sig. *****, dichiara di possedere e di occupare l'immobile pignorato.

H) *verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale*

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti da RR.II.)

b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)

I) *predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale.....*

È ubicato nel comune di Comiso (Rg) in via Giuseppe Parini n. **; trattasi di un fabbricato di forma rettangolare, di mq. 53,00 circa; al suo interno vi è un vano adibito a garage un piccolo deposito e un w,c.. Vi si accede da via Giuseppe Parini e da via Vittorio Alfieri n. **; ai lati confina con altri edifici.

Il bene, secondo le attuali risultanze dei registri catastali, presenti presso l'agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Ragusa come da visura effettuata, risulta:

-Immobile Urbano, riportato nel N.C.E.U del Comune di Comiso;



1. Fabbricato sito nel comune di Comiso censito al N.C.E.U. al foglio **18** part.lla **382** sub 1, cat. A/6, classe 1, consistenza 3 vani Sup. Cat. 53 mq, rendita €. 94,51;

Il fabbricato è stato edificato antecedente al 1967, sicuramente nei primi anni del '900, all'interno si trova un vano adibito a garage, un piccolo vano deposito, e un w.c..

Le condizioni dell'immobile, mostrano segni di degrado coerenti con l'età del fabbricato.

Il bene è occupato dal debitore ***** (così come dichiarato in fase di accesso).

La muratura portante del fabbricato è in blocchi di pietra, la copertura in legno, canne e gesso, e tegole di copertura, all'interno il tramezzo in blocco di arenaria rifinito con tonachino bianco, la pavimentazione in mattoni di graniglia di cemento, infissi esterni in legno, e saracinesca in ferro. L'esterno rifinito con vecchio intonaco a calce. L'impianto elettrico presente nel fabbricato, non rispetta le norme di legge, pertanto bisogna adeguarlo alle norme in vigori. È allacciato alla rete idrica e fognaria comunale. Non vi è nessun impianto di riscaldamento.

Per la valutazione estimativa, si adotta il metodo sintetico comparativo di stima, che consiste nel determinare direttamente l'entità del valore venale, tramite una comparazione tra l'immobile di cui si vuole conoscere il valore venale, ed un immobile simile per fattori intrinseci (*tipologia strutturale, stato di conservazione e manutenzione, epoca della costruzione, ecc.*) ed estrinseci (*ubicazione, destinazione urbanistica prevista dal P.R.G.*) di cui si



conosce il prezzo. Si è anche consultato l'OMI (*Osservatorio Mercato Immobiliare*) dell'Agenzia del Territorio.

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: RAGUSA

Comune: COMISO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	510	760	L	1,8	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	380	540	L	1,5	2,2	L
Autorimesse	NORMALE	260	370	L	1,2	1,7	L
Box	NORMALE	280	400	L	1,3	1,9	L

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ricadente nell'atto di pignoramento, e del mercato immobiliare per la zona, si ritiene poter assegnare ad ogni metro quadrato dei suoi complessivi 53,00 mq. il prezzo di €. 300,00 al mq.;

Mq. 53,00 x €.mq. 300,00 = €. 15.900,00 Valore totale dell'immobile

Abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti). Quindi si ha:

Valore totale dell'immobile €. 15.900,00

-Riduzione del 15% del valore venale €.15.900,00 - 15% (€.2.385) = €. 13.515,00

-Variazione catastale + adeguamento impianto elett. €. 1.500,00

-Spese tecniche €. 700,00

Valore Finale €. **11.315,00**

J) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);



Via Giuseppe Parisi n. **



Via Vittorio Alfieri n. **



Vano Garage -porta accesso deposito-



Vano Garage



Vano W.C.



Vano Garage



ALLEGATI



Sono allegati alla presente relazione:

- Verbale d'accesso;
- documentazione catastale, e Ispezioni Ipotecarie;
- Rogito acquisto immobile;
- Istanza di Liquidazione.

Avendo assolto il mandato conferitomi dal sig. Giudice, rassegno con serena fiducia la presente relazione, ringraziando per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Ragusa lì

Il P.E.

arch.



