

---

**TRIBUNALE DI RAGUSA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA N. 25 / 2025 R.G.E.**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



**SCHEMA SINTETICA****Lotto UNICO****Esec. n. 25/2025 R.G.E. contro:** [REDACTED]**Giudice: Dott. Antonio PIANOFORTE****Custode Giudiziario: Avv. Carla CAVALIERI****Esperto del procedimento: Ing. Giovanni BATTAGLIA**

Diritto	Proprietà 1/1
Bene	Casa per civile abitazione composta dal piano terra e primo, con superficie netta interna pari a circa 115 mq, esterna a circa 20 mq e posto auto interno scoperto con superficie netta di circa 15 mq.
Ubicazione	Comune di Comiso, Via Niccolò Machiavelli n. 99-101. Coordinate Geografiche (36.948938, 14.611276).
Titolarità	Proprietà 1/1. Risulta pervenire ai debitori eseguiti per il diritto di piena proprietà giusto atto di compravendita, stipulato dal pubblico ufficiale Notaio Dottor Marcello Zichichi in data 29/01/2008 con Repertorio n. 100403/9250, trascritto a Ragusa il 06/02/2008 ai nn. 2859/1822.
Provenienza ventennale	Certificato di denunciata successione, registrato presso Ufficio del Registro di Vittoria in data 08/11/2007 con repertorio n. 718/235, trascritto a Ragusa il 20/05/2008 ai nn. 10368/6573.
Dati Catastali	Catasto Fabbricati di Comiso Foglio 77, Particella 232, Subalterno 1 Foglio 77, Particella 233, Subalterno 1 Categoria F/3.
Lotto	Unico
Occupazione	Il bene oggetto di esecuzione immobiliare risulta occupato dai debitori eseguiti
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità e Abusi	-
Immobile insanabile	-
Titolarità Urbanistica	Autorizzazione n. 67/2008 del 13/10/2008, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 11290 del 18/08/2010, Concessione Edilizia n. 11461 del 26/05/2011.
Agibilità/Abitabilità	Non presente
Divisibilità	Non comodamente divisibile.
Valore di Mercato	<b>€ 109.475,00</b>
Valore di Vendita Forzata	<b>€ 93.050,00</b>
Valore del Canone di Mercato	NON RICHIESTO
Vendibilità e motivo	Buona vendibilità. Pro: Casa unifamiliare, posizione ad angolo, ristrutturata di recente. Contro: -
Vincoli	-
Edilizia agevolata	-



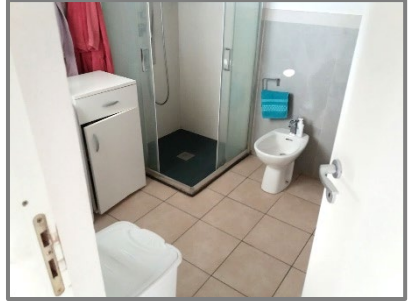
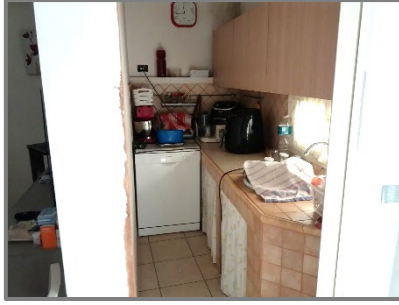
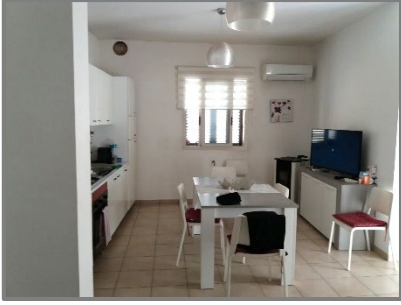
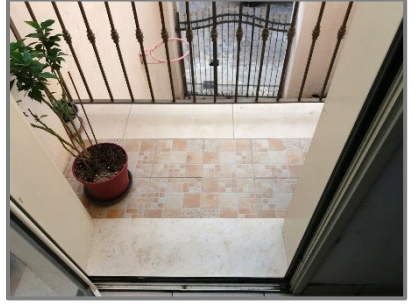
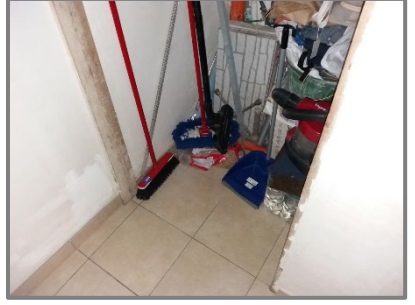
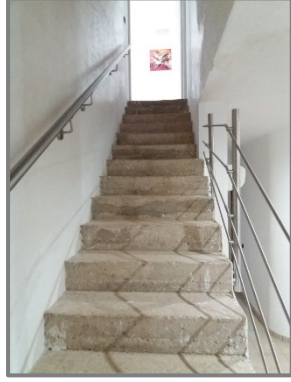
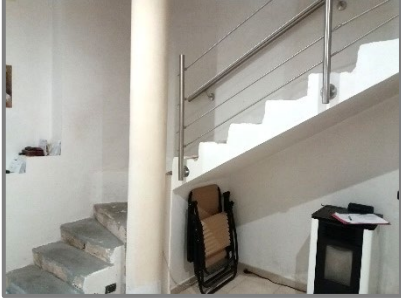
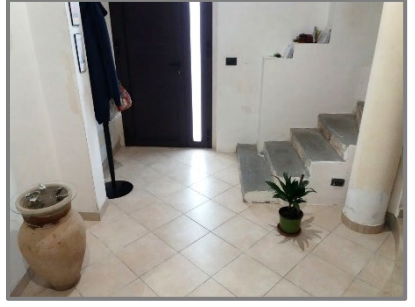
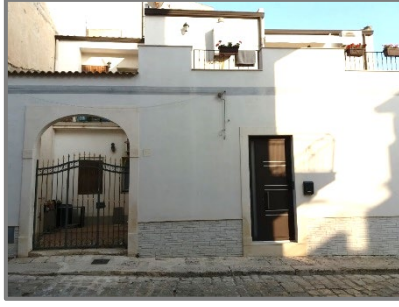
Oneri	-
APE	Non redatto (Disp. dei GG.EE. del 18/11/2021)
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	Iscrizione derivante da concessione a garanzia di mutuo del 29/01/2008 Repertorio n. 100404/9251 iscritta il 06/02/2008 ai nn. 2860/619.
	Iscrizione derivante da ipoteca legale del 06/09/2017 Repertorio n. 34771/2016 iscritta il 07/09/2017 ai nn. 12706/2103.
	Trascrizioni
	Trascrizione per pignoramento immobiliare del Tribunale di Ragusa a favore di ██████████ del 16/01/2025 Repertorio n. 146 trascritta il 19/02/2025 ai nn. 2811/2030.

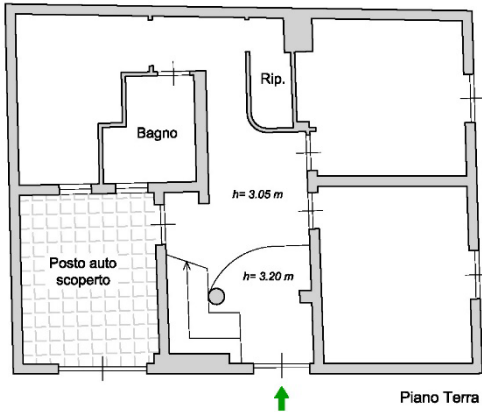
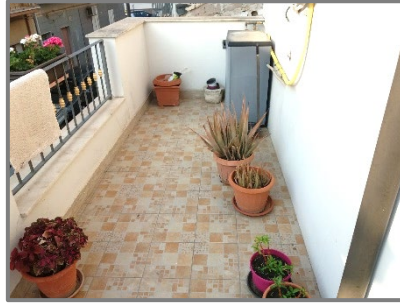
## SCHEDA IMMOBILE

### LOTTO Unico

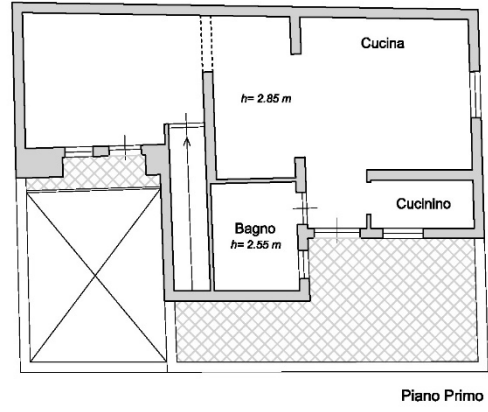
	CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (mq)	Indice	Sup. Commerciale (mq)
Abitazione	Superficie principale	S1	150,20	1,0	150,20
	Superficie balconi	SuB	2,00	0,25	0,50
	Superficie terrazzo	SuT	17,80	0,25	4,45
Superficie commerciale (SUP)			mq 155,15		
Posto auto	Superficie principale	S1	16,10	1,0	16,10
Superficie commerciale (SUP)			mq 16,10		
<b>Valore di Mercato</b>					<b>€ 109.475,00</b>
<b>Valore di stima di VENDITA FORZATA</b>					<b>€ 93.050,00</b>
Valore del Canone di Mercato					NON RICHiesto



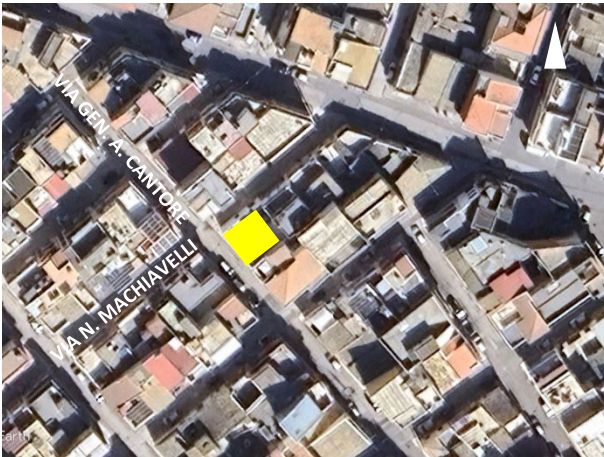




VIA GEN. A. CANTORE



VIA N. MACHIAVELLI



# TRIBUNALE DI RAGUSA

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

### SOMMARIO

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>4</b>
1.1 OPERAZIONE / ACCERTAMENTI .....	4
<b>2. BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA .....</b>	<b>6</b>
2.1 INQUADRAMENTO CATASTALE .....	6
2.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE SU ORTOFOTO .....	6
<b>3. VERIFICHE PRELIMINARI .....</b>	<b>8</b>
<b>4. RISPOSTA AI QUESITI.....</b>	<b>10</b>
A) "IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E, IN PARTICOLARE:.....	10
- INDICAZIONE DEL DIRITTO PIGNORATO (SE NUDA PROPRIETÀ, INDICARE LA DATA DI NASCITA DELL'USUFRUTTUARIO VITALIZIO) .....	10
- "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." .....	10
B) "SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE: .....	10
- UNA BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI FACENTI PARTE DI OGNI SINGOLO LOTTO ("DESCRIZIONE COMMERCIALE"), NELLA QUALE 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" .....	10
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:.....	12
- 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" .....	12
- 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" .....	12
C BIS) "INDICARE SE NELL'IMMOBILE VI SIANO BENI O COSE MOBILI DI SCARSO VALORE E DI COMPLESSO SMALTIMENTO SPECIFICANDO I COSTI DEL LORO SMALTIMENTO. NEL QUAL CASO, OVE I COSTI SIANO	



# TRIBUNALE DI RAGUSA

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESIGUI IL P.E. SPECIFICHERÀ CHE I COSTI DI SMALTIMENTO DEVONO RITENERSI COMPRESI NEL RIBASSO DEL VALORE FINALE DEL LOTTO DEL 15% PER ASSENZA DI GARANZIA DEI VIZI. NEL CASO IN CUI I COSTI DI SMALTIMENTO ABBIANO INVECE UN COSTO RILEVANTE (SI PENSI, A TITOLO ESEMPLIFICATIVO, ALLO SMALTIMENTO DELL'AMIANTO O DI INERTI O SCARICHI INDUSTRIALI) IL P.E. EVIDENZIERÀ LA CIRCOSTANZA IN PERIZIA INDICANDO NELLA STIMA FINALE ANCHE UNA ULTERIORE IPOTESI DEL VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DEI COSTI DI SMALTIMENTO. IN ENTRAMBE LE IPOTESI, L'AGGIUDICATARIO NON POTRÀ DOLERSI DELL'OMESSO SMALTIMENTO DELLE COSE MOBILI OVE I RELATIVI COSTI SIANO GIÀ STATI CONSIDERATI IN PERIZIA AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE; - ALLEGARE COPIA DI TUTTI I DOCUMENTI RINVENUTI O ESIBITI" ..... 12

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 AL CONIUGE, ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (AD ESEMPIO, ONERI REALI, OBBLIGAZIONI PROPTER REM, SERVITÙ, REGOLAMENTI CONDOMINIALI TRASCRITTI)" ..... 12

D bis) IN CASO DI IMMOBILE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IL PE SPECIFICHI SE L'UNITÀ ABITATIVA SIA STATA EDIFICATA IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA E AGEVOLATA INDICANDO: QUAL È IL CONTENUTO DELLA CONVENZIONE (PRODUCENDOLA IN ATTI) SE ANTE O POST LEGGE C.D. FERRARINI – BOTTA L N. N. 179 DEL 15 MARZO 1992; SE LA CONVENZIONE SIA STATA TRASCRITTA; QUALI SONO I LIMITI INDICATI NELLA CONVENZIONE (AD ES., PREZZO MASSIMO DI CESSIONE, DIVIETO DI ALIENAZIONE, VENDIBILITÀ RISERVATA SOLO AD ALCUNI SOGGETTI, PRELAZIONE IN FAVORE DELLO IACP ETC.,) SE LA CONVENZIONE SIA STATA OGGETTO DI AFFRANCAZIONE TRASCRITTA (AI SENSI DEGLI ARTT. 49 BIS DELL'ART. 31 DELLA L. 23 DICEMBRE 1998 N. 448 COME DA ULTIMO MODIFICATA DAL DECRETO LEGGE - 23/10/2018, N.119); IL PE DETERMINERÀ ALTRESÌ IL COSTO DELL'AFFRANCAZIONE DAI VINCOLI (LIQUIDANDOLO AI SENSI DEL REGOLAMENTO DI CUI AL DECRETO 28 SETTEMBRE 2020 N. 151 10.11.2020 N. 280 DEL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI SUL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE E SUL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE); ..... 13

E) "ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE: ISCRIZIONI IPOTECARIE (ANCHE SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO), PIGNORAMENTI, SENTENZE DI FALLIMENTO, ECC." ..... 13

F) "INFORMAZIONI SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ SULLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO: ..... 14

- VERIFICA E ATTESTAZIONE DELLA CONFORMITÀ/NON CONFORMITÀ DELLO STATO DI FATTO ATTUALE AI PROGETTI APPROVATI E ALLE DISCIPLINE URBANISTICHE ..... 14
- ESISTENZA/INESISTENZA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ O ABITABILITÀ ..... 14
- POTENZIALITÀ EDIFICATORIE DEL BENE ..... 14
- 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) ..... 14



# TRIBUNALE DI RAGUSA

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G)	“ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA / CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA; L’ESPERTO STIMATORE DOVRÀ QUANTIFICARE I PRESUMIBILI COSTI DI REDAZIONE DELL’APE E, OVE NECESSARIO, DEL LIBRETTO DI IMPIANTO E DEL RAPPORTO DI EFFICIENZA ENERGETICA DI CUI AL D.LGS. 192/2005, NONCHÉ I PRESUMIBILI COSTI DI ACQUISIZIONE DEL CDU; TALI COSTI DOVRANNO POI ESSERE DETRATTI DAL VALORE DI STIMA” .....	15
H)	“ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA: .....	15
-	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.) .....	15
-	VERIFICA DELLA CONFORMITÀ/NON CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI E MANUTENZIONE DEGLI STESSI .....	15
-	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 .....	15
-	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” .....	15
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” .....	19
J)	“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)” .....	19
K)	“ESEGUIRE ALMENO NR. 6 FOTOGRAFIE DEI MANUFATTI E DELLE AREE (2 SCATTI DELL’ESTERNO E 4 SCATTI DELL’INTERNO)” .....	19
<b>5.</b>	<b>CONCLUSIONI.....</b>	<b>20</b>
<b>6.</b>	<b>ALLEGATI.....</b>	<b>21</b>



### 1. PREMESSA

La S.V. Ill.ma nominava me sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Battaglia, con recapito in Comiso, via degli Abeti n. 3, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 1441, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa da [REDACTED], iscritta al n. **25/2025 R.G.E.** prestando giuramento in data 07 marzo 2025<sup>1</sup>.

*Nel rispetto della normativa sul trattamento dei dati personali, nel presente elaborato peritale non saranno riportate le generalità delle parti in causa.*

#### 1.1 Operazione / Accertamenti

In ottemperanza all'incarico ricevuto e dopo aver prestato il giuramento di rito, il sottoscritto ha avviato le verifiche preliminari esaminando la documentazione depositata presso il Tribunale. Successivamente, ha effettuato i sopralluoghi e le indagini necessarie presso gli uffici competenti per accertare la regolarità dell'immobile, conducendo altresì gli approfondimenti tecnici ed economici per la stima dei valori.

Sequenza delle operazioni:

- 19 marzo 2025, lo scrivente ha provveduto ad estrarre, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio, la mappa e la visura catastali relative all'immobile oggetto di stima;
- 20 marzo 2025, lo scrivente ha provveduto ad effettuare delle ispezioni ipotecarie relative all'immobile oggetto di stima;
- 31 marzo 2025, lo scrivente ha presentato la richiesta di accesso agli atti presso il comune di Comiso, Uffici Urbanistica ed Edilizia;
- 07 aprile 2025, alle ore 09:45, come precedentemente concordato, in presenza del custode giudiziario nominato, lo scrivente si è recato in via Niccolò Machiavelli n. 99-101 nel comune di Comiso (RG), dove insiste l'immobile oggetto di pignoramento, prendendo visione dei luoghi ed individuando il bene<sup>2</sup>;
- 15 maggio 2025, lo scrivente ha provveduto ad effettuare l'accesso agli atti presso gli uffici Urbanistica ed Edilizia del comune di Comiso (RG). Lo stesso giorno, ha provveduto ad effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie relative all'immobile oggetto di stima;
- 11 giugno 2025, alle ore 18:00, come già precedentemente concordato, lo scrivente si è recato in via Niccolò Machiavelli n. 99-101 nel comune di Comiso (RG), dove insiste l'immobile

<sup>1</sup> ACCETTAZIONE INCARICO - GIURAMENTO

<sup>2</sup> VERBALE DI SOPRALLUOGO, 07/4/2025



# TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

oggetto di pignoramento, al fine di effettuare un secondo accesso. Tale sopralluogo si è reso necessario per eseguire i rilievi metrici e fotografici richiesti, successivamente all'acquisizione dei grafici relativi al titolo abilitativo<sup>3</sup>;

- 23 e 24 giugno 2025, lo scrivente ha provveduto ad effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie relative all'immobile oggetto di stima.

---

<sup>3</sup> VERBALE DI SOPRALLUOGO, 11/6/2025



## 2. BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

### 2.1 Inquadramento Catastale

Il bene immobile interessato dall'esecuzione immobiliare n. 25/2025 R.G.E., per il quale allo scrivente è stato conferito l'incarico di stima, è così distinto:

- ✓ Casa per civile abitazione sita nel comune di Comiso (RG) in via Niccolò Machiavelli n. 99-101 (già, via Niccolò Machiavelli n. 105), piano terra e primo, con posto auto interno scoperto, censita al Catasto Fabbricati<sup>4</sup> dello stesso comune al:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	Cat.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
77	232	1	F/3	-	-	-	-
77	233	1	F/3	-	-	-	-

### 2.2 Inquadramento Territoriale su Ortofoto

Il fabbricato oggetto di stima, è ubicato ai margini della zona centrale della città di Comiso (RG),  
*Immagine 1.*



*Immagine 1: Inquadramento territoriale<sup>5</sup>*

---

<sup>4</sup> ALLEGATO 01, 02, e 03

<sup>5</sup> Fonte: Google Earth



# TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

Completate le necessarie indagini, dopo aver consultato il custode giudiziario nominato e valutato gli elementi disponibili, lo scrivente procede a rispondere ai quesiti.



### 3. VERIFICHE PRELIMINARI

- La documentazione prodotta è risultata completa al fine di procedere allo specifico accertamento;
- I dati di ubicazione sono corretti ed individuano il bene oggetto di espropriazione;
- I dati catastali presenti agli atti identificano l'immobile oggetto di stima. Tuttavia, lo stesso, non risulta correttamente censito presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio. L'immobile oggetto di stima risulta attualmente censito nella categoria catastale F/3 (Unità immobiliare in corso di costruzione). Pertanto, non sono disponibili le planimetrie catastali né altri dati tecnici specifici;
- I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono corrispondenti e corretti;
- Il pignoramento ha colpito quote spettanti ai debitori esegutati;
- Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare l'unità immobiliare in oggetto:
  - ✓ Casa per civile abitazione sita nel comune di Comiso (RG) in via Niccolò Machiavelli n. 99-101, piano terra e primo, censita al Catasto Fabbricati dello stesso comune al Foglio 77 Particella 232 Subalterno 1 e al Foglio 77 Particella 233 Subalterno 1,

risulta pervenire ai debitori esegutati per il diritto di piena proprietà giusto atto di compravendita stipulato dal pubblico ufficiale Notaio Dottor Marcello Zichichi in data 29 gennaio 2008 Repertorio 100403/9250 trascritto a Ragusa il 06 febbraio 2008 ai nn. 2859/1822<sup>6</sup>. Ai predecessori l'immobile pervenne giusta successione del 08 novembre 2007 Repertorio 718/235 ma trascritta in data 20 maggio 2008 (successivamente all'atto di compravendita suddetto) ai nn. 10368/6573<sup>7</sup>. Per tale successione non risulta l'accettazione tacita di eredità. Precedentemente, pervenne giusto atto di compravendita stipulato dal pubblico ufficiale Notaio Dottor Giovanni Demostene in data 20 novembre 1999 Repertorio 110814 trascritto a Ragusa il 22 novembre 1999 ai nn. 17012/13330<sup>8</sup>. Ancora prima risulta pervenire per successione del 27 maggio 1992 Repertorio 337/206 trascritta in data 24 giugno 1993 ai nn. 8276/6594<sup>8</sup>, per la quale non risulta l'accettazione tacita di eredità. Ancora precedentemente, risulta pervenire giusto atto di compravendita stipulato dal pubblico ufficiale Notaio Dottor Giovanni Demostene in data 24 giugno 1992 Repertorio 81391 trascritto a Ragusa il 26 giugno 1992 ai nn. 9200/7423<sup>8</sup>;

<sup>6</sup> ALLEGATO 04, 05, 06, 07 e 08

<sup>7</sup> ALLEGATO 04, 05, 06 e 09

<sup>8</sup> ALLEGATO 04 e 05



**TRIBUNALE DI RAGUSA**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

- Non risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento oggetto del presente elaborato peritale.



#### 4. RISPOSTA AI QUESITI

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.”*

Sulla base della documentazione depositata presso il Tribunale e delle indagini condotte dallo scrivente, si rileva quanto segue: il bene immobile oggetto di espropriazione forzata, ubicato nel comune di Comiso (RG) in via Niccolò Machiavelli n. 99-101, *Immagine 1*, censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune al Foglio 77 Particella 232 Subalterno 1 e Foglio 77 Particella 233 Subalterno 1, è costituito da due unità immobiliari sviluppate su due livelli. La superficie netta interna complessiva ammonta a circa 115 mq, quella esterna complessivamente a circa 20 mq cui si aggiunge un'area destinata a posto auto interno scoperto di circa 15 mq. Il compendio immobiliare confina, nell'insieme:

- a nord-ovest, con via Niccolò Machiavelli dalla quale si accede ai civici nn. 99-101;
- a sud-ovest, con via Generale A. Cantore;
- a nord-est con altra ditta;
- a sud-est con altra ditta.

Si sono redatte congruenti planimetrie in scala 1:100<sup>9</sup>.

Il fabbricato tutto risulta di proprietà dei debitori esegutati per la quota di 1/1.

B) *“Sommaria descrizione del bene:*

- *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale 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”*

L’immobile comprendente le unità immobiliari oggetto di stima, è sito in via Niccolò Machiavelli n. 99-101, in una zona semicentrale della città di Comiso, in provincia di Ragusa.

Il fabbricato [*Figura 1 e Figura 2*] si eleva su due livelli fuori terra ed è stato oggetto di ristrutturazione intorno all'anno 2011, con esecuzione di opere di adeguamento sismico. La struttura

---

<sup>9</sup> ALLEGATO 10



portante è prevalentemente in muratura, in parte consolidata mediante intonaco armato, e i solai sono piani in laterocemento, con alcune porzioni oggetto di ricostruzione. La copertura è inclinata, ricostruita con solaio alleggerito gettato in opera, e gli ambienti sottostanti sono controsoffittati. Parte del piano terra è chiusa e sovrastata dalla terrazza del piano superiore.

Il piano terra, accessibile dal civico n. 99 e dal civico n. 101 (carrabile) [Figura 3], si compone da: ingresso [Figura 4], con annessa scala di collegamento con il livello superiore (allo stato rustico) [Figura 5 e Figura 6], due camere da letto, una singola [Figura 7 e Figura 8] ed una matrimoniale [Figura 9 e Figura 10], un vano adibito a camera da letto singola [Figura 11], un ripostiglio [Figura 12] ed un bagno [Figura 13]. Il ripostiglio ed il vano adibito a camera da letto singola risultano privi di infissi interni, quest'ultimo è anche privo dell'infisso esterno [Figura 11]. Il piano primo si compone: da un vano soggiorno [Figura 14], con annesso un piccolo ballatoio [Figura 15], da un vano cucina-pranzo [Figura 16], da un cucinino [Figura 17], anch'esso privo di infisso interno, e da un bagno-lavanderia [Figura 18]. Il piano è dotato di una comoda terrazza [Figura 19 e Figura 20].

La superficie netta interna complessiva ammonta a circa 115 mq, quella esterna complessiva a circa 20 mq, cui si aggiunge un'area destinata a posto auto interno scoperto di circa 15 mq. Il fabbricato presenta caratteristiche architettoniche di discreta qualità e buono è lo stato di manutenzione complessivo.

In relazione all'accessibilità per persone con difficoltà motorie, si rileva che il piano terra consente un accesso sostanzialmente agevole. Viceversa, l'accesso al piano superiore è limitato per chi ha mobilità ridotta, in quanto l'unica modalità di collegamento interpiano è rappresentata dalla scala.

Gli infissi esterni sono diversificati: quelli che si affacciano su Via Generale A. Cantore sono in legno e vetro con oscuri in legno (ritenuti originali del fabbricato pre-ristrutturazione), corredati da doppi infissi a persiana in alluminio. Per gli altri vani, gli infissi sono in alluminio e vetro, alcuni dei quali anch'essi con doppi infissi a persiana in alluminio. Lo stato complessivo degli infissi esterni è buono.

Il portoncino d'ingresso è in alluminio e il posto auto interno scoperto è protetto da un cancello in ferro.

Gli infissi interni presenti, in legno tamburato, sono in discrete condizioni.

Discrete sono le condizioni di rivestimenti e rifiniture in generale.

L'immobile è provvisto di fornitura elettrica, di adduzione dell'acqua e di allaccio alla rete fognaria. Non è dotato di impianto di riscaldamento. È presente un climatizzatore, nella zona giorno. La produzione di acqua calda sanitaria (ACS) è garantita da uno scaldabagno a metano.



# TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

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”*

L’immobile risulta occupato dai debitori eseguiti.

C bis) *“indicare se nell’immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso, ove i costi siano esigui il P.E. specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi. Nel caso in cui i costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi, a titolo esemplificativo, allo smaltimento dell’amianto o di inerti o scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell’immobile al netto dei costi di smaltimento. In entrambe le ipotesi, l’aggiudicatario non potrà dolersi dell’omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell’immobile; - allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti”*

Nell’immobile oggetto di stima, non sono stati riscontrati beni o cose mobili di scarso valore e che possano richiedere un complesso smaltimento.

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 al coniuge, altri pesi o limitazioni d’uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti)”*

Non sono state riscontrate formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.



*D bis) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta l n. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge - 23/10/2018, n.119); il PE determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);*

L'immobile oggetto di stima, non ricade nel caso contemplato.

*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."*

Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, sull'immobile oggetto di stima nel ventennio preso in esame sussistono<sup>10</sup>:

- Iscrizione per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, pubblico ufficiale Notaio Dottor Marcello Zichichi in data 29 gennaio 2008 Repertorio n. 100404/9251, iscritta a Ragusa il 06 febbraio 2008 ai nn. 2860/619<sup>11</sup>;
- Iscrizione per ipoteca legale derivante da ipoteca legale art. 77 D.P.R. 602/73, pubblico ufficiale Riscossione Sicilia in data 06 settembre 2017 Repertorio n. 34771/2016, iscritta a Ragusa il 07 settembre 2017 ai nn. 12706/2103<sup>12</sup>.

Sullo stesso, grava pignoramento immobiliare, oggetto del presente elaborato peritale, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale di Ragusa a favore di ██████████ del 16 gennaio 2025 Repertorio n. 146 trascritto il 19 febbraio 2025 ai nn. 2811/2030<sup>13</sup>.

---

<sup>10</sup> ALLEGATO 04, 05 e 06

<sup>11</sup> ALLEGATO 11

<sup>12</sup> ALLEGATO 12

<sup>13</sup> ALLEGATO 13



# TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

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 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 dei beni (ove gravemente compromessa)*

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici competenti, è emerso che il fabbricato, costruito presumibilmente in data antecedente al 01 settembre 1967, è stato interessato da interventi edilizi che ne hanno determinato lo stato attuale giuste: Autorizzazione n. 67/2008 del 13 ottobre 2008<sup>14</sup>, successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n. 11290 del 18 agosto 2010<sup>15</sup> ed ancora successiva Concessione Edilizia n. 11461 del 26 maggio 2011<sup>16</sup>.

Dal raffronto tra le planimetrie presenti nel fascicolo di cui alla Concessione Edilizia ultima e dalle planimetrie in scala 1:100 ottenute dalla restituzione grafica del rilievo effettuato in sede di sopralluogo<sup>17</sup> non si evincono particolari discrepanze. Si fa notare, comunque, che alcune quotature riportate nelle planimetrie allegate alla Concessione Edilizia suddetta non sono corrette.

Non risulta rilasciata autorizzazione di agibilità.

Si rileva che non è stato effettuato l'aggiornamento cartografico e catastale presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio in seguito agli interventi effettuati. Di conseguenza, l'immobile non è correttamente censito e non dispone delle planimetrie catastali.

Per la regolarizzazione di quanto sopra, occorrerà presentare un tipo mappale e contestualmente depositare le planimetrie catastali per ogni u.i.. Pertanto, si stima, in via presuntiva e di massima, un costo pari ad € 2.000,00.

---

<sup>14</sup> ALLEGATO 14

<sup>15</sup> ALLEGATO 15

<sup>16</sup> ALLEGATO 16

<sup>17</sup> ALLEGATO 10



# TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G) *“Attestazione di prestazione energetica / certificato di destinazione urbanistica; l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima”*

Si omette la redazione degli Attestato di Prestazione Energetica come da disposizioni emesse dai GG.EE. immobiliari del 18 novembre 2021.

Il costo previsto per la redazione dell'A.P.E. e del relativo ulteriore sopralluogo è pari a € 250,00 per ogni unità immobiliare per la quale è previsto.

Per la compilazione ed il rilascio, da parte di un installatore certificato o un manutentore qualificato, del libretto di impianto del climatizzatore riscontrato nell'immobile, si ipotizza un costo, in via presuntiva e di massima, pari ad € 100,00.

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 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”*

Si è proceduto prima con l'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, per poi passare alla stima del cespite, considerando la superficie commerciale complessiva (superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, con le ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti comuni o con altre unità, e il 25% delle superfici scoperte). Successivamente, si sono determinati i valori economici utilizzando il metodo sintetico comparativo (data l'indisponibilità dei dati indispensabili per l'applicazione della metodologia del MCA), che si basa sulla comparazione tra le caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione e quelle di altri immobili simili, per i quali è stato accertato il prezzo di mercato.

Ogni immobile possiede infatti un "monopolio di posizione" che lo rende unico in quanto non esiste un altro bene con esattamente le stesse caratteristiche in termini di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, tipologia, finiture, impianti e stato di occupazione, ecc.. Tuttavia, è



# TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

possibile reperire prezzi di immobili che siano assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, attribuendo un peso differente ai parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Nello specifico:

Fabbricato per civile abitazione sito nel comune di Comiso (RG) in via Niccolò Machiavelli n. 99-101, piano terra e primo [Figura 1 e Figura 2], censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune al Foglio 77 Particella 232 Subalterno 1 e al Foglio 77 Particella 233 Subalterno 1, con superficie commerciale pari a:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda (mq)	Percentuale	Superficie commerciale (mq)
Unità principale	150,20	100%	150,20
Spazi esterni	19,80	25%	4,95
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)</b>			<b>155,15</b>

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda (mq)	Percentuale	Superficie commerciale (mq)
Posto auto interno scoperto	16,10	100%	16,10
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)</b>			<b>16,10</b>

Il piano terra, accessibile dal civico n. 99 e dal civico n. 101 (carrabile) [Figura 3], si compone da: ingresso [Figura 4], con annessa scala di collegamento con il livello superiore (allo stato rustico) [Figura 5 e Figura 6], due camere da letto, una singola [Figura 7 e Figura 8] ed una matrimoniale [Figura 9 e Figura 10], un vano adibito a camera da letto singola [Figura 11], un ripostiglio [Figura 12] ed un bagno [Figura 13]. Il ripostiglio ed il vano adibito a camera da letto singola risultano privi di infissi interni, quest'ultimo è anche privo dell'infisso esterno [Figura 11]. Il piano primo si compone: da un vano soggiorno [Figura 14], con annesso un piccolo ballatoio [Figura 15], da un vano cucina-pranzo [Figura 16], da un cucinino [Figura 17], anch'esso privo di infisso interno, e da un bagno-lavanderia [Figura 18]. Il piano è dotato di una comoda terrazza [Figura 19 e Figura 20].

La superficie netta interna complessiva ammonta a circa 115 mq, quella esterna complessiva a circa 20 mq, cui si aggiunge un'area destinata a posto auto interno scoperto di circa 15 mq. Il fabbricato presenta caratteristiche architettoniche di discreta qualità e buono è lo stato di manutenzione complessivo.



# TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

In relazione all'accessibilità per persone con difficoltà motorie, si rileva che il piano terra consente un accesso sostanzialmente agevole. Viceversa, l'accesso al piano superiore è limitato per chi ha mobilità ridotta, in quanto l'unica modalità di collegamento interpiano è rappresentata dalla scala.

Gli infissi esterni sono diversificati: quelli che si affacciano su Via Generale A. Cantore sono in legno e vetro con oscuri in legno (ritenuti originali del fabbricato pre-ristrutturazione), corredati da doppi infissi a persiana in alluminio. Per gli altri vani, gli infissi sono in alluminio e vetro, alcuni dei quali anch'essi con doppi infissi a persiana in alluminio. Lo stato complessivo degli infissi esterni è buono.

Il portoncino d'ingresso è in alluminio e il posto auto interno scoperto è protetto da un cancello in ferro.

Gli infissi interni presenti, in legno tamburato, sono in discrete condizioni.

Discrete sono le condizioni di rivestimenti e rifiniture in generale.

L'immobile è provvisto di fornitura elettrica, di adduzione dell'acqua e di allaccio alla rete fognaria. Non è dotato di impianto di riscaldamento. È presente un climatizzatore, nella zona giorno. La produzione di acqua calda sanitaria (ACS) è garantita da uno scaldabagno a metano.

Pertanto, dalle indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari del luogo e attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed altri immobili simili, ricadenti nello stesso segmento di mercato, compravenduti di recente, di prezzo noto e appartenenti alla stessa tipologia, sia immobiliare che edilizia di quelli da valutare, fonti dirette, dal riscontro ottenuto dalla consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e del Borsino Immobiliare, fonti indirette, per immobili ricadenti nelle stesse zone aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, con le opportune aggiunte e detrazioni, si giunge al più probabile valore di mercato, stimando un valore venale unitario pari a:

**700,00 €/mq**, per l'unità abitativa;

**200,00 €/mq**, per il posto auto interno scoperto.

Ciò, in ragione che tali sono i parametri riscontrati nelle contrattazioni di compravendita in uso nella zona, parametri avvalorati dall'analisi dei prezzi medi richiesti nella stessa zona per immobili residenziali negli ultimi mesi:



### LOCALIZZAZIONE: EVOLUZIONE DEI PREZZI

Via Niccolò Machiavelli, 97013 Comiso RG, Italy

#### Prezzo medio richiesto per mq

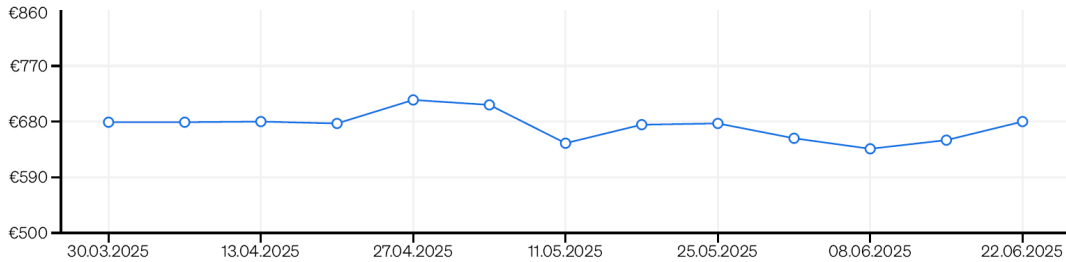


Immagine 2: Prezzi medi richiesti<sup>18</sup>

Pertanto, il valore venale dell'immobile, considerandolo un unico lotto essendo il posto auto interno scoperto di pertinenza dell'unità abitativa stessa, è pari a:

€ 700,00 x mq 155,15 = € 108.605,00;

€ 200,00 x mq 16,10 = € 3.220,00.

In conclusione, considerando:

- la spesa necessaria per l'aggiornamento cartografico e catastale ipotizzato precedentemente, pari ad € 2.000,00;
- il costo previsto per la redazione dell'A.P.E. e del relativo ulteriore sopralluogo, pari ad € 250,00;
- il costo per la compilazione, da parte di un installatore certificato o un manutentore qualificato, del libretto di impianto del climatizzatore riscontrato nell'immobile, pari ad € 100,00;

il valore venale complessivo dell'immobile è pari a:

€ 108.605,00 + € 3.220,00 - € 2.000,00 - € 250,00 - € 100,00 = € **109.475,00**.

<sup>18</sup> Fonte: <https://it.casafari.com>



# TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedendo al previsto abbattimento forfettario nella misura del 15% dei valori venali dovuti all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni non riscontrati, si giunge ai seguenti valori:

Valore Immobile	€ 109.475,00
Decurtazione del 15%	- € 16.421,25
	<b>€ 93.053,75</b>

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'immobile oggetto di stima, presenta un valore finale da porre a base d'asta pari a, in cifra tonda:

**VALORE da porre a base d'asta € 93.050,00**

*(euro novantatremilacinquanta / 00)*

J) *“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)”*

Le quote dei debitori eseguiti costituiscono la piena proprietà dell'immobile oggetto di stima.

K) *“Eeguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno)”*

La documentazione fotografica viene allegata al corpo della presente relazione.



## 5. CONCLUSIONI

A conclusione dell'esame del caso in oggetto ed in relazione ai quesiti posti dal G.E. si può asserire sinteticamente che:

L'immobile oggetto di stima è sito nel comune di Comiso (RG) in via Niccolò Machiavelli n. 99-101, piano terra e primo, censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune al Foglio 77 Particella 232 Subalterno 1 e al Foglio 77 Particella 233 Subalterno 1.

Per l'intero fabbricato, risultano rilasciati: Autorizzazione n. 67/2008 del 13 ottobre 2008, successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n. 11290 del 18 agosto 2010 ed ancora successiva Concessione Edilizia n. 11461 del 26 maggio 2011.

Gli immobili risultano di proprietà dei debitori esecutati.

Alla luce delle valutazioni effettuate, il valore finale del bene immobile oggetto di stima da porre a base d'asta, è pari a:

**V A L O R E da porre a base d'asta € 93.050,00**  
*(euro novantatremilacinquanta / 00)*

Atteso quanto sopra, ritenendo di aver svolto nel migliore dei modi l'incarico affidatomi, rassegno la presente relazione, restando a Vostra disposizione per qualsiasi ulteriori chiarimenti e delucidazioni.

*Ragusa, lì 15/07/2025*

Il C.T.U.

*Dott. Ing. Giovanni Battaglia*

(F.to digitalmente)



### 6. ALLEGATI

Alla presente relazione si allega, per farne parte integrante, la seguente documentazione:

- RILIEVO FOTOGRAFICO;
- ACCETTAZIONE INCARICO-GIURAMENTO;
- VERBALE DI SOPRALLUOGO, 07/4/2025;
- VERBALE DI SOPRALLUOGO, 11/6/2025;
- ALLEGATO 01: Estratto di mappa;
- ALLEGATO 02: Visura catastale storica, u.i. Foglio 77 Particella 232 Subalterno 1;
- ALLEGATO 03: Visura catastale storica, u.i. Foglio 77 Particella 233 Subalterno 1;
- ALLEGATO 04: Ispezione ipotecaria, u.i. Foglio 77 Particella 232 e  
Foglio 77 Particella 232 Subalterno 1;
- ALLEGATO 05: Ispezione ipotecaria, u.i. Foglio 77 Particella 233;
- ALLEGATO 06: Ispezione ipotecaria, u.i. Foglio 77 Particella 233 Subalterno 1;
- ALLEGATO 07: Nota 2859/1822;
- ALLEGATO 08: Titolo di proprietà;
- ALLEGATO 09: Nota 10368/6573;
- ALLEGATO 10: Planimetria in scala 1:100;
- ALLEGATO 11: Nota 2860/619;
- ALLEGATO 12: Nota 12706/2103;
- ALLEGATO 13: Nota 2811/2030;
- ALLEGATO 14: Autorizzazione n. 67/2008 del 13 ottobre 2008;
- ALLEGATO 15: Concessione Edilizia in Sanatoria n. 11290 del 18 agosto 2010;
- ALLEGATO 16: Concessione Edilizia n. 11461 del 26 maggio 2011.

