

TRIBUNALE DI RAGUSA

CONSULENZA TECNICA NELLA CAUSA

n.214/2025 R.G. Es.

C.T.U.

Ing. Christian Roccasalva



SCHEMA RIEPILOGATIVO
(scheda sintetica e scheda immobile)

Esecuzione Immobiliare n.214/2025	
contro [REDACTED]	
Giudice:	Dott. Rio Francesco
Custode Giudiziario:	Avv. Elisabetta Cilia
Esperto del procedimento: Ing. Christian Roccasalva	
LOTTO 1 – Comune di Comiso, foglio 78, p.lla 514 sub.1	
Diritto	Proprietà 1/2 [REDACTED] Proprietà 1/2 [REDACTED]
Bene	Garage ubicato al piano terra
Ubicazione	Comune di Comiso, Via Darwin n.24 (Coordinate Geografiche: 36.940270, 14.604644)
Titolarità (vedi Allegato – D)	Atto di vendita del 14/02/2000 a rogito del notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto a Ragusa il 15/02/2000 ai nn. 2665/2201
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrando la regolare continuità.
Dati Catastali (vedi Allegato – 1.1)	Comune di Comiso, foglio 78, particella 514, - subalterno 1, categoria C/6, Via Charles Darwin, p.terra
Lotto	1
Occupazione	Durante il sopralluogo il bene pignorato era occupato dalla parte eseguita.
Completezza doc. ex art. 567, c.2	La documentazione risulta completa
Irregolarità e abusi	Soppalco e porta di collegamento
Immobile insanabile	No
Titolarità urbanistica	N.O. Edilizio n.593 del 13/08/1968
Agibilità	L'immobile non è dotato di agibilità.
Vincoli di edilizia residenziale pubblica	Non sono stati riscontrati vincoli edilizi
Prezzo/costo di affrancamento dai vincoli di edilizia residenziale pubblica	No
Divisibilità	No
Valore di mercato	€10.598,00



Valore di vendita forzata (abbattimento 15%)	€9.000,00
Valore del Canone di Mercato	-----
Vendibilità e motivo	Ubicazione internamente alla città con disponibilità di servizi e opere di urbanizzazione.
Vincoli	-----
Edilizia agevolata	-----
Oneri	-----
APE	Per Lotto 1 non è obbligatoria la redazione.
Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (vedi Allegato – 1.2)	Sul bene oggetto del pignoramento gravano le seguenti formalità pregiudizievoli: • Iscrizione del 10/11/1995; Registro Particolare 1712; Registro Generale 12887; nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento (foglio 35, p.la 514, sub.1, oggi foglio 78); • Iscrizione del 02/03/1999; Registro Particolare 449; Registro Generale 3006; nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo (foglio 35, p.la 514, sub.1, oggi foglio 78); • Trascrizione del 15/02/2000; Registro Particolare 2201; Registro Generale 2665; nascente da atto tra vivi - compravendita (foglio 35, p.la 514, sub.1, oggi foglio 78); • Iscrizione del 15/02/2000; Registro Particolare 283; Registro Generale 2666; nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo (foglio 35, p.la 514, sub.1, oggi foglio 78); • Iscrizione del 14/10/2003; Registro Particolare 2438; Registro Generale 16081; nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (foglio 35, p.la 514, sub.1, oggi foglio 78) – Documenti successivi correlati; Comunicazione n.978 del 14/05/2009 estinzione totale e cancellazione totale eseguita in data 15/05/2009; • Iscrizione del 05/03/2009; Registro Particolare 1266; Registro Generale 5006; nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (foglio 35, p.la 514, sub.1, oggi foglio 78); • Iscrizione del 06/05/2016; Registro Particolare 1135; Registro Generale 6263; nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; • Trascrizione del 26/09/2025; Registro Particolare 11744; Registro Generale 15625; nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili .

Caratteristiche	Descrizione	Superficie	Indice	Superficie commerciale
Superficie principale	Piano terra	35,40	1,00	35,40mq
Superficie commerciale totale del Lotto 1				35,40mq



Valore di mercato	€10.598,00
Valore di stima di vendita forzata (abbattimento del 15%)	€9.000,00

FOTO LOTTO 1



PROSPETTO VIA DARWIN

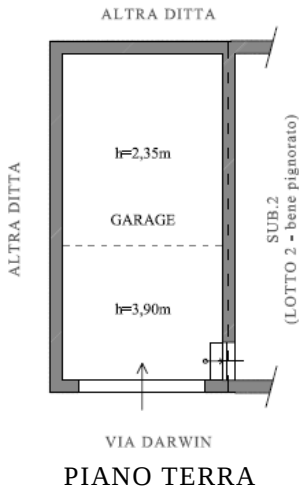


PIANO TERRA

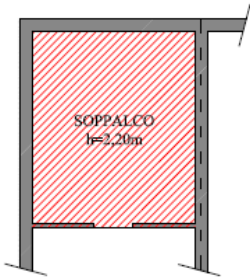


PIANO TERRA

MINIATURA PLANIMETRIE



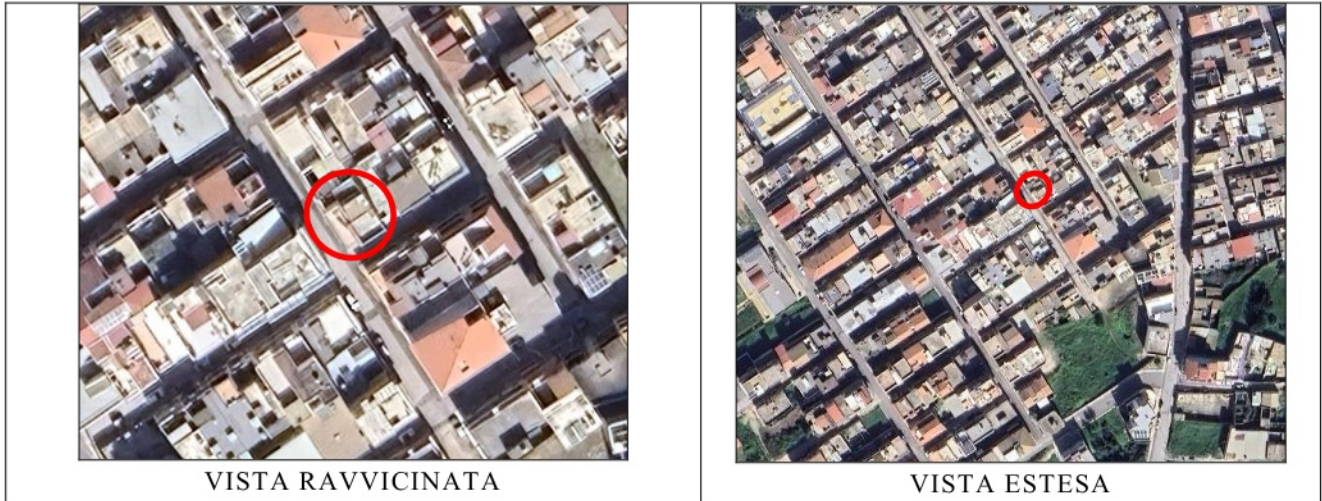
PIANO TERRA



PIANO SOPPALCATO



FOTO GOOGLE CON UBICAZIONE



LOTTO 2 – Comune di Comiso, foglio 78, p.lla 514 sub.2	
Diritto	Proprietà 1/2, [REDACTED] Proprietà 1/2, [REDACTED]
Bene	Immobile per civile abitazione ubicato al piano terra, 1 e 2
Ubicazione	Comune di Comiso, Via Lister n.27 (Coordinate Geografiche: 36.940270, 14.604644)
Titolarità (vedi Allegato – D)	Atto di vendita del 14/02/2000 a rogito del notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto a Ragusa il 15/02/2000 ai nn.2665/2201
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrando la regolare continuità.
Dati Catastali (vedi Allegato – 2.1)	Comune di Comiso, foglio 78, particella 514, - subalterno 2, categoria A/4, Via Joseph Lister, p.terra, 1 e 2
Lotto	2
Occupazione	Durante il sopralluogo il bene pignorato era occupato dalla parte esecutata.
Completezza doc. ex art. 567, c.2	La documentazione risulta completa
Irregolarità e abusi	Volume piano primo e piano secondo
Immobile insanabile	Si
Titolarità urbanistica	N.O. Edilizio n.593 del 13/08/1968
Agibilità	L'immobile non è dotato di agibilità.
Vincoli di edilizia residenziale pubblica	Non sono stati riscontrati vincoli edilizi
Prezzo/costo di affrancamento dai vincoli di edilizia residenziale	No



pubblica	
Divisibilità	No
Valore di mercato	€60.850,00
Valore di vendita forzata (abbattimento 15%)	€51.000,00
Valore del Canone di Mercato	-----
Vendibilità e motivo	Ubicazione internamente alla città con disponibilità di servizi e opere di urbanizzazione.
Vincoli	-----
Edilizia agevolata	-----
Oneri	-----
APE	Per Lotto 2 verrà prodotto in caso di vendita
Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (vedi Allegato – 2.2)	Sul bene oggetto del pignoramento gravano le seguenti formalità pregiudizievoli: • Iscrizione del 10/11/1995; Registro Particolare 1712; Registro Generale 12887; nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento (foglio 35, p.la 514, sub.1, oggi foglio 78); • Iscrizione del 02/03/1999; Registro Particolare 449; Registro Generale 3006; nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo (foglio 35, p.la 514, sub.1, oggi foglio 78); • Trascrizione del 15/02/2000; Registro Particolare 2201; Registro Generale 2665; nascente da atto tra vivi - compravendita (foglio 35, p.la 514, sub.1, oggi foglio 78); • Iscrizione del 15/02/2000; Registro Particolare 283; Registro Generale 2666; nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo (foglio 35, p.la 514, sub.1, oggi foglio 78); • Iscrizione del 14/10/2003; Registro Particolare 2438; Registro Generale 16081; nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (foglio 35, p.la 514, sub.1, oggi foglio 78) – Documenti successivi correlati; Comunicazione n.978 del 14/05/2009 estinzione totale e cancellazione totale eseguita in data 15/05/2009; • Iscrizione del 05/03/2009; Registro Particolare 1266; Registro Generale 5006; nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (foglio 35, p.la 514, sub.1, oggi foglio 78); • Iscrizione del 06/05/2016; Registro Particolare 1135; Registro Generale 6263; nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; • Trascrizione del 26/09/2025; Registro Particolare 11744; Registro Generale 15625; nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili .

Caratteristiche	Descrizione	Superficie	Indice	Superficie commerciale
-----------------	-------------	------------	--------	------------------------



Superficie omogeneizzata	Piano terra (garage)	29,25	0,50	14,65mq
Superficie principale	Piano terra	12,15	1,00	12,15mq
Superficie principale	Piano primo	60,50	1,00	60,50mq
Superficie omogeneizzata	Piano primo (balcone + rip.)	18,30	0,30	5,50mq
Superficie principale	Piano secondo	16,30	1,00	16,30mq
Superficie omogeneizzata	Piano secondo (terrazza)	56,45	*	10,65mq
Superficie commerciale totale del Lotto 2				119,75mq
Valore di mercato				€60.850,00
Valore di stima di vendita forzata (abbattimento del 15%)				€51.000,00

* (25,00*0,30)+[(56,45-25,00)*0,10]

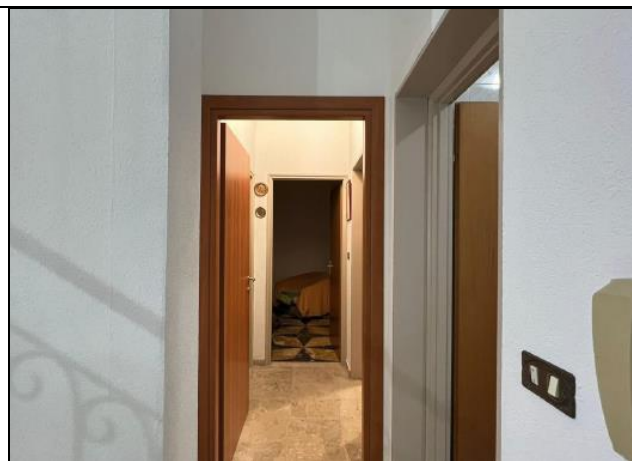
FOTO LOTTO 2



PROSPETTO ANGOLO VIA LISTER E VIA DARWIN



PIANO TERRA



PIANO PRIMO





PIANO SECONDO



PIANO SECONDO

MINIATURA PLANIMETRIE

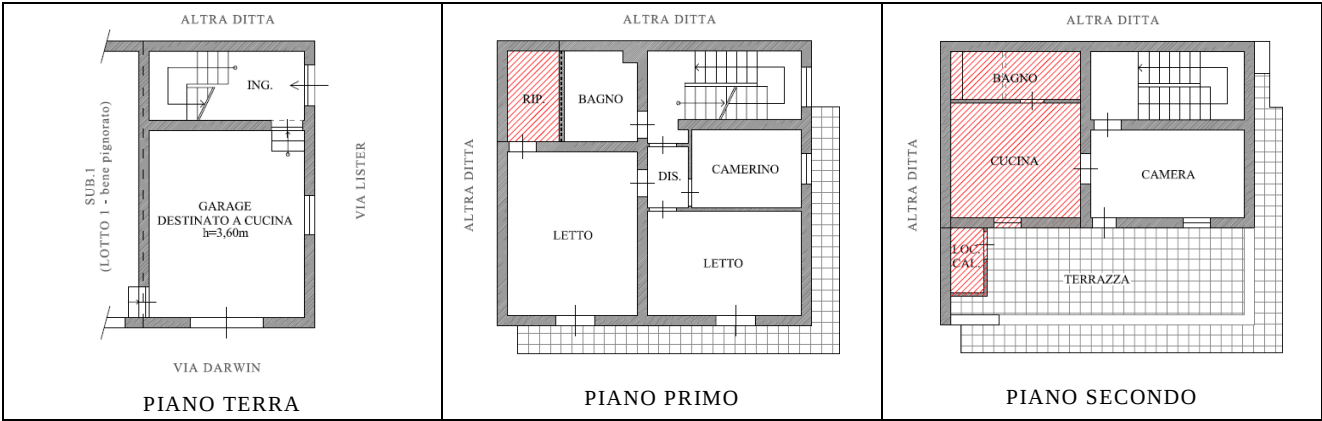
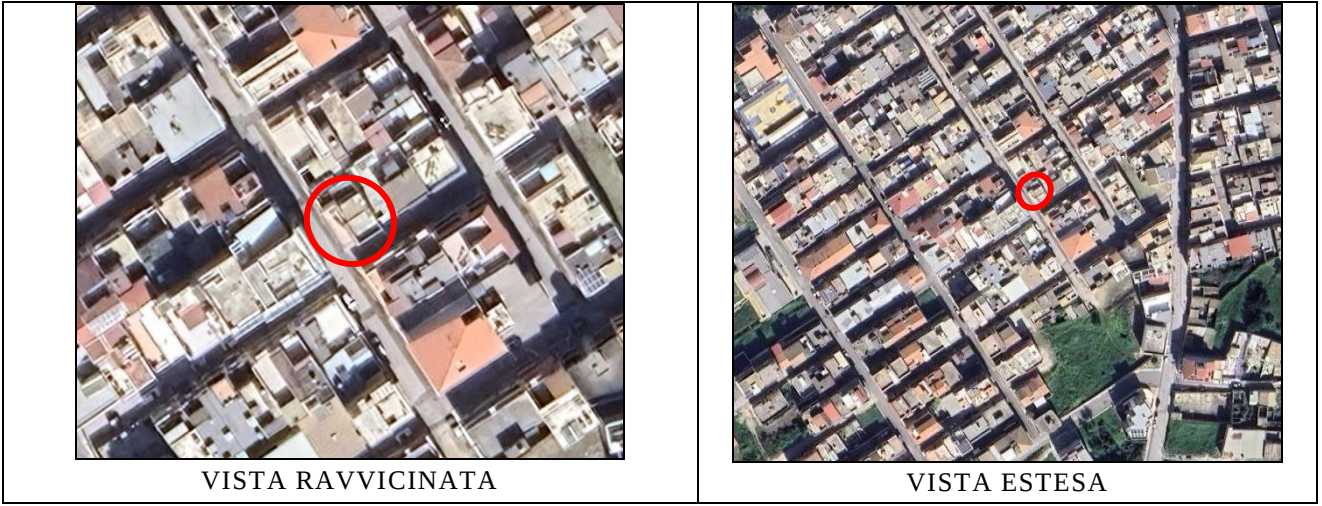


FOTO GOOGLE CON UBICAZIONE



TRIBUNALE DI RAGUSA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 214/2025 R.G.Es..

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Rio Francesco della Sezione Civile del Tribunale di Ragusa.

PREMESSA

Con ordinanza del 23/10/2025 la S.V. ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n. 214/2025 R.G.Es. il sottoscritto ing. Christian Roccasalva, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n.925, con studio a Modica in Via Sacro Cuore n.114/B, telefono 0932-1884611, PEC: christian.roccasalva@ingpec.eu.

Al sottoscritto è stato conferito l'incarico di stima con termine per il deposito sino a trenta (30) giorni prima dell'udienza del 17/06/2026.

Nel rispetto della normativa sul trattamento dei dati personali, le generalità delle parti in causa non saranno riportate nella presente relazione di stima.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto CTU, dopo aver esaminato attentamente la documentazione agli atti e acquisito la documentazione catastale e ipocatastale dei beni, si è poi recato a Comiso presso l'Ufficio Tecnico comunale per accertare la regolarità urbanistica dei beni.

Di comune accordo con il custode giudiziario nominato Avv. Elisabetta Cilia, sono state convocate le parti per giorno 27/11/2025 alle ore 15:30 presso gli immobili oggetto del pignoramento, ubicati a Comiso ad angolo tra la Via G. Lister e la Via C. Darwin, per dare inizio alle operazioni peritali.

Sui luoghi, in presenza del proprio legale, la parte esecutata ha consentito il regolare accesso agli immobili e lo svolgimento delle operazioni.



	Il sottoscritto, dopo aver eseguito una prima ricognizione dei luoghi, ha rilevato su	
	vari fogli tutte le misure necessarie per una facile ricostruzione grafica dei beni ed	
	eseguito un'accurata documentazione fotografica.	
	In occasione del sopralluogo la parte esecutata ha fornito copia del titolo di proprie-	
	tà.	
	Terminate le operazioni peritali è stato redatto il verbale di sopralluogo, poi letto,	
	confermato e sottoscritto dagli intervenuti (Allegato – A).	
	Ritenuto di aver raccolto tutti i dati occorrenti il sottoscritto ha redatto la presente re-	
	lazione di consulenza tecnica.	
	INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	
	Con atto di pignoramento immobiliare contro la parte esecutata sono stati pignorati i	
	seguenti beni:	
	<i>“Casa per civile abitazione sita in Comiso, Via Lister n.27 angolo Via Darwin n.24.</i>	
	<i>composta di un garage a piano terra, tre vani ed accessori a primo piano e due vani</i>	
	<i>e terrazza a secondo piano, confinante con le dette due vie, con proprietà C.... e con</i>	
	<i>proprietà R... F...:</i>	
	<i>il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Comiso al foglio 35, mappali:</i>	
	<i>- 514 sub 1 Corso Darwin Carlo, piano T, z.c. 1, cat. C/6, cl.3, mq. 28, r.c. €62,18;</i>	
	<i>- 514 sub 2 Via Giuseppe Lister, piano T-1-2, z.c. 1, cat. A/4, cl.3, vani 5, r.c.</i>	
	<i>€216,91;</i>	
	<i>Oggi unità immobiliari in Comiso (RG) il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di</i>	
	<i>Comiso:</i>	
	<i>- foglio 78 part. 514 sub 1 Via Charles Darwin, piano T, z.c. 1, cat. C/6, cl.3, mq.</i>	
	<i>28, r.c. €62,18;</i>	
	<i>- foglio 78 part. 514 sub 2 Via Giuseppe Lister, piano T-1-2, z.c. 1, cat. A/4, cl.3,</i>	



	<i>vani 5, r.c. €216,91”.</i>	
	I beni pignorati insieme compongono il fabbricato ubicato a Comiso ad angolo fra la	
	Via G. Lister e la Via C. Darwin, il sottoscritto ritiene che le due unità immobiliari	
	seppur oggi comunicanti, possano ritenersi indipendenti e autonome per la propria	
	destinazione d’uso, pertanto verranno stimati 2 Lotti (Allegato – B), come di segui-	
	to:	
	LOTTO 1: garage ubicato al piano terra del fabbricato con accesso dalla Via Dar-	
	win s.n.c., censito al N.C.E.U. al foglio 78, particella 514, sub.1, categoria C/6;	
	LOTTO 2: abitazione ubicata al piano terra, primo e secondo del fabbricato con ac-	
	cesso dalla Via Lister n.27, censita al N.C.E.U. al foglio 78, particella 514, sub.2,	
	categoria A/4.	
	Premesso quanto sopra si procede alla stima dei singoli Lotti.	
	PERIZIA DI STIMA	
	PREMESSA	
	I due beni pignorati costituiscono l’intero fabbricato ubicato nel Comune di Comiso	
	ad angolo fra la Via Lister n.27 e la Via Darwin.	
	Il fabbricato confina:	
	- a sud-est con la Via Lister;	
	- a sud-ovest con la Via Darwin;	
	- a nord-ovest con la particella 511;	
	- a nord-est con la particella 507.	
	La zona dove è ubicato il fabbricato è interna alla città ed è servita da tutte le opere	
	di urbanizzazione primaria e secondaria.	
	Il fabbricato al suo interno accoglie solo i due immobili pignorati, precisamente in-	
	dividuati in Catasto al foglio 78, particella 514, sub.1 e sub.2 (Allegato – C).	
	3	



La parte eseguita è divenuta proprietaria delle due unità immobiliari oggetto del pignoramento giusto atto di vendita del 14/02/2000 a rogito del notaio [REDACTED]

[REDACTED] trascritto a Ragusa il 15/02/2000 ai nn. 2665/2201 (Allegato – D).

Il fabbricato, come si evince dagli atti e dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale, è stato realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e poi sopraelevato e modificato giusto N.O. Edilizio n.593 del 13/08/1968 (Allegato – E).

Il fabbricato, con struttura portante in muratura e copertura piana, si sviluppa su tre piani fuori terra, al piano terra è presente il garage (Lotto 1) con accesso dalla Via Darwin s.n.c. e l'ingresso dell'abitazione da Via Lister n. 27 dove oltre ad accedere ad un secondo garage destinato a cucina è possibile tramite una comoda scala accedere al primo piano e secondo dell'abitazione (Lotto 2); il garage costituente il Lotto 1 e quello del Lotto 2 sono collegati da una porta.

I due prospetti prospicienti le due Vie si presentano intonacati di color sabbia con frontali e spigoli di color bordeaux e zoccolatura in pietra, le aperture sono in alluminio anodizzato ad eccezione degli ingressi dell'abitazione e del garage che sono in legno, le finestre a piano terra presentano delle grate in ferro.

I balconi e la terrazza sono delimitati da ringhiere in ferro di colore chiaro con corrimano bordeaux.

Il fabbricato nel complesso risulta in modeste condizioni di manutenzione, ad eccezione di parti di intonaco distaccate a causa della risalita d'acqua dalle fondazioni.

Quanto descritto si evince dalla documentazione fotografica allegata (Allegato – F).

- LOTTO 1 –

Il Lotto 1 è un garage ubicato al piano terra del fabbricato sito a Comiso ad angolo tra la Via Lister n. 27 e la Via Darwin.



INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO 1

L'immobile è individuato al N.C.E.U. di Comiso al *foglio 78, particella 514, subalterno 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 28mq, superficie catastale 32mq, rendita €62,18, Piano T, Via Charles Darwin*, interamente di proprietà della parte esecutata (Allegato – 1.1).

Il Lotto 1 confina:

- a sud-est con il subalterno 2 (Lotto 2);
- a sud-ovest con la Via Darwin;
- a nord-ovest con la particella 511;
- a nord-est con la particella 507.

STATO DI POSSESSO

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha potuto constatare che l'immobile è occupato dalla parte esecutata.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI

Dall'esame della documentazione contenuta nel fascicolo e segnatamente dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, si evince che sul bene gravano le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato – 1.2):

- Iscrizione del 10/11/1995; Registro Particolare 1712; Registro Generale 12887; nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento (foglio 35, p.lla 514, sub.1, oggi foglio 78);
- Iscrizione del 02/03/1999; Registro Particolare 449; Registro Generale 3006; nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo (foglio 35, p.lla 514, sub.1, oggi foglio 78);
- Trascrizione del 15/02/2000; Registro Particolare 2201; Registro Generale 2665; nascente da atto tra vivi - compravendita (foglio 35, p.lla 514, sub.1,



	▪ oggi foglio 78);	
	▪ Iscrizione del 15/02/2000; Registro Particolare 283; Registro Generale 2666;	
	nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo	
	(foglio 35, p.lla 514, sub.1, oggi foglio 78);	
	▪ Iscrizione del 14/10/2003; Registro Particolare 2438; Registro Generale	
	16081; nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di	
	mutuo fondiario (foglio 35, p.lla 514, sub.1, oggi foglio 78) – Documenti	
	successivi correlati; Comunicazione n.978 del 14/05/2009 estinzione totale e	
	cancellazione totale eseguita in data 15/05/2009;	
	▪ Iscrizione del 05/03/2009; Registro Particolare 1266; Registro Generale	
	5006; nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di	
	mutuo fondiario (foglio 35, p.lla 514, sub.1, oggi foglio 78);	
	▪ Iscrizione del 06/05/2016; Registro Particolare 1135; Registro Generale	
	6263; nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di	
	mutuo fondiario;	
	▪ Trascrizione del 26/09/2025; Registro Particolare 11744; Registro Generale	
	15625; nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento	
	immobili.	
	DESCRIZIONE DEL LOTTO 1	
	Il bene pignorato è un garage ubicato al piano terra del fabbricato sito nel Comune	
	di Comiso tra la Via Lister n. 27 e la Via Darwin; il garage è privo di numero civico	
	ed ha accesso carrabile dalla Via Darwin in prossimità del civico 22.	
	Dai rilievi metrici effettuati durante il sopralluogo, il garage ha una superficie lorda	
	di circa 35,40mq e una superficie utile di circa 29,45mq, ha una altezza interna per	
	una parte di 3,90m e per la restante di 2,35m; al suo interno è presente un soppalco	
	6	



	di circa 17,30mq con altezza di 1,45m.	
	Il garage tramite dei gradini e una porta in legno è collegato col garage	
	dell'abitazione adibito a cucina (Lotto 2).	
	Finiture interne	
	Internamente il garage è pavimentato con mattoni in scaglie di marmo, i soffitti e le	
	pareti sulle quali sono state riscontrate macchie di umidità sono tinteggiate di colore	
	bianco.	
	Impianti	
	L'immobile è dotato del solo impianto elettrico.	
	Occorre puntualizzare che all'interno del garage sono ubicati i serbatoi idrici a ser-	
	vizio dell'abitazione (Lotto 2).	
	Le planimetrie rilevate (Allegato – 1.3) e la documentazione fotografica (Allegato –	
	1.4) rappresentano quanto sopra descritto.	
	REGOLARITA' URBANISTICA	
	Per verificare la regolarità urbanistica del Lotto 1, il sottoscritto si è recato presso	
	l'Ufficio Tecnico del Comune di Comiso, dove, dopo varie ricerche, è stato possibi-	
	le visionare ed estrarre copia del fascicolo edilizio.	
	Dalla documentazione contenuta nel fascicolo edilizio si evince che il fabbricato ove	
	è ubicato il Lotto 1 è stato realizzato giusto Nulla Osta n. 593 del 13/08/1968 riguar-	
	dante la modifica e sopraelevazione di un fabbricato ante 67; dal confronto fra quan-	
	to rilevato sui luoghi e quanto autorizzato per il Lotto 1 si rilevano le seguenti dif-	
	formità urbanistiche:	
	- nel N.O. n.593 i due garage non sono collegati come sopra descritto;	
	- nel N.O. n. 593 non è presente il soppalco;	
	per quanto riscontrato la superficie del soppalco non verrà considerata nel calcolo	



	della superficie commerciale.	
	L'immobile non è dotato di Agibilità.	
	REGOLARITA' CATASTALE	
	Dalla visura catastale aggiornata rilasciata dall'Agenzia delle Entrate (Allegato –	
	1.1) l'immobile risulta correttamente intestato alla parte esecutata.	
	Dal confronto fra la planimetria catastale (Allegato – 1.5) e quanto rilevato sui luo-	
	ghi si evince che catastalmente non vi è alcun collegamento fra i due garage e il	
	soppalco non è riportato nella planimetria.	
	SUPERFICIE COMMERCIALE	
	Nel presente paragrafo è calcolata la <i>superficie commerciale (S.Comm.)</i> , parametro	
	di riferimento per la successiva stima.	
	Nel caso specifico del Lotto 1 la superficie commerciale è data dalla della superficie	
	coperta.	
	La superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria di	
	eventuali murature di divisione; i muri interni e quelli perimetrali esterni sono com-	
	putati per intero, fino ad uno spessore di 50cm, quelli in comunione al 50% e quindi	
	fino a un massimo di 25cm.	
	Per quanto sopra detto la <i>superficie commerciale (S.Comm.)</i> del Lotto 1 è pari a:	
	Superficie coperta: 35,40mq	
	→ la superficie commerciale del Lotto 1 è <i>S.Comm. = 35,40mq</i>	
	STIMA DEL LOTTO 1	
	Per la valutazione dell'immobile si farà riferimento alla stima sintetico-comparativa	
	che consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato di un immobi-	
	le, facendo riferimento a contrattazioni di vendita rilevate nella zona, riguardanti	
	immobili simili a quello oggetto della valutazione sia per superficie, che per caratte-	
	8	



	ristiche intrinseche (estetica, esposizione, finiture e stato di conservazione, dimen-	
	sione dei vani in rapporto alla loro destinazione) ed estrinseche (salubrità del luogo,	
	ubicazione rispetto alle strade e al centro urbano, efficienza dei servizi pubblici,	
	ecc.).	
	L'indagine di mercato è stata condotta consultando anche l'Osservatorio del Merca-	
	to Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.	
	Il sottoscritto, considerato lo stato di finitura e la funzionalità del bene, ha potuto ac-	
	certare che il più probabile valore di mercato da applicare al Lotto 1 è pari a:	
	370,00€/mq,	
	moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale (<i>S.Comm.</i>) si ottie-	
	ne:	
	→ 370,00€/mq × 35,40mq = €13.098,00	
	Adeguamenti e correzioni alla stima	
	Come già precedentemente detto, il Lotto 1 presenta delle difformità catastali e ur-	
	banistiche, la porta di collegamento fra i due garage e il soppalco, per la porta è op-	
	portuno prevederne la chiusura così da dividere fisicamente i due Lotti, per il sop-	
	palco risulta più conveniente procedere con la demolizione anziché con la regolariz-	
	zazione così da ripristinare i luoghi a quanto autorizzato col N.O. n.593/68.	
	Alla stima del Lotto 1 occorrerà quindi detrarre le spese di ripristino che si stimano	
	in circa €2.500,00, pertanto avremo un valore di:	
	€13.098,00 – €2.500,00 = €10.598,00,	
	applicando al valore un abbattimento forfettario del 15% dovuto all'assenza di ga-	
	ranzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e	
	non espressamente considerati, il valore finale del Lotto 1 è:	
	€10.598,00 x 0,85 = €9.008,30	
	9	



	ovvero in cifra tonda	
	€9.000,00 (euro novemila/00).	
	- LOTTO 2 –	
	Il Lotto 2 è un’abitazione al piano terra, primo e secondo del fabbricato ubicato a	
	Comiso ad angolo tra la Via Darwin e la Via Lister con ingresso dal civico n.27 di	
	questa.	
	INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO 2	
	Dati catastali	
	L’immobile è individuato al N.C.E.U. di Comiso al <i>foglio 78, particella 514, subal-</i>	
	<i>terno 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale</i>	
	<i>137mq; escluse aree scoperte 127mq, rendita €216,91, Piano T-I-2, Via Joseph Li-</i>	
	<i>ster</i> interamente di proprietà della parte esecutata (Allegato – 2.1).	
	Il Lotto 2 confina:	
	- a sud-est con la Via Lister;	
	- a sud-ovest con la Via Darwin;	
	- a nord-ovest con il subalterno 1 (Lotto 1);	
	- a nord-est con la particella 507.	
	STATO DI POSSESSO	
	Durante il sopralluogo il sottoscritto ha potuto constatare che l’immobile è occupato	
	dalla parte esecutata.	
	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI	
	Dall’esame della documentazione contenuta nel fascicolo e segnatamente dalle ri-	
	cerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, si evin-	
	ce che sul bene gravano le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato – 2.2):	
	▪ Iscrizione del 10/11/1995; Registro Particolare 1712; Registro Generale	
	10	



	12887; nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di	
	finanziamento (foglio 35, p.lla 514, sub.1, oggi foglio 78);	
	▪ Iscrizione del 02/03/1999; Registro Particolare 449; Registro Generale 3006;	
	nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo	
	(foglio 35, p.lla 514, sub.1, oggi foglio 78);	
	▪ Trascrizione del 15/02/2000; Registro Particolare 2201; Registro Generale	
	2665; nascente da atto tra vivi - compravendita (foglio 35, p.lla 514, sub.1,	
	oggi foglio 78);	
	▪ Iscrizione del 15/02/2000; Registro Particolare 283; Registro Generale 2666;	
	nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo	
	(foglio 35, p.lla 514, sub.1, oggi foglio 78);	
	▪ Iscrizione del 14/10/2003; Registro Particolare 2438; Registro Generale	
	16081; nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di	
	mutuo fondiario (foglio 35, p.lla 514, sub.1, oggi foglio 78) – Documenti	
	successivi correlati; Comunicazione n.978 del 14/05/2009 estinzione totale e	
	cancellazione totale eseguita in data 15/05/2009;	
	▪ Iscrizione del 05/03/2009; Registro Particolare 1266; Registro Generale	
	5006; nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di	
	mutuo fondiario (foglio 35, p.lla 514, sub.1, oggi foglio 78);	
	▪ Iscrizione del 06/05/2016; Registro Particolare 1135; Registro Generale	
	6263; nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di	
	mutuo fondiario;	
	▪ Trascrizione del 26/09/2025; Registro Particolare 11744; Registro Generale	
	15625; nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento	
	immobili.	



DESCRIZIONE DEL LOTTO 2

L'abitazione costituente il Lotto 2 ha accesso dal civico 27 di Via Lister, al piano terra è presente un ingresso, una scala per i piani superiori e un garage destinato a cucina; l'ingresso ha una superficie lorda di circa 12,15mq, il garage di circa 29,25mq con altezza interna di 3,60m.

Il piano primo ha una superficie lorda di circa 65,80mq e altezza interna di 3,00m, è composto da un disimpegno di 2,15mq, un camerino di 7,85mq, una camera da letto di 13,75mq, una seconda camera da letto di 18,25mq, un ripostiglio di 4,00mq e un bagno di 5,55mq, oltre al balcone di circa 13,00mq.

Il piano secondo ha una superficie lorda coperta di circa 39,60mq e altezza interna di 2,45m, è composto da una camera di 11,70mq, una cucina di 12,90mq e un bagno di 4,85mq, oltre a un'ampia terrazza di circa 36,80mq dove insiste un locale caldaia di circa 2,00mq.

Finiture interne

Internamente l'abitazione è rifinita, al piano terra il garage destinato a cucina presenta delle pareti piastrellate a tutta altezza, l'ingresso e il vano scala hanno pareti di colore chiaro, la scala con ringhiera in ferro è rivestita in marmo, al piano primo e secondo le pareti sono ancora in tinta chiara e presentano diverse tipologie di pavimenti; le porte sono di modesta fattura e gli infissi in alluminio sono dotati di avvolgibili oscuranti.

Nel complesso internamente l'abitazione è in modesto stato di conservazione.

Impianti

L'abitazione è dotata di:

- impianto elettrico;
- impianto idrico e fognario di tipo incassato;



	per il riscaldamento sono presenti dei condizionatori, mentre per l'acqua calda sanitaria è presente un piccolo boiler e una caldaia a gas.	
	Le planimetrie rilevate (Allegato – 2.3) e la documentazione fotografica (Allegato – 2.4) rappresentano quanto sopra descritto.	
	REGOLARITA' URBANISTICA	
	Dalla documentazione contenuta nel fascicolo edilizio si evince che il fabbricato ove è ubicato il Lotto 2 è stato realizzato giusto Nulla Osta n. 593 del 13/08/1968 riguardante la modifica e sopraelevazione di un fabbricato ante 67; dal confronto fra quanto rilevato sui luoghi e quanto autorizzato, per il Lotto 2 si rilevano le seguenti difformità urbanistiche:	
	- nel N.O. n. 593 i due garage non sono collegati;	
	- nel N.O. n. 593 al piano terra il locale oggi destinato a cucina è una rimessa;	
	- al piano primo il ripostiglio di circa 4,00mq è stato ricavato dalla chiusura di un pozzo luce in difformità al N.O. n. 593; il piano presenta anche lievi difformità alle aperture;	
	- al piano secondo la cucina, il bagno e il locale caldaia risultano realizzati senza alcuna autorizzazione urbanistica e quindi in difformità al N.O. n.593; anche la parte autorizzata presenta lievi difformità semplici da regolarizzare.	
	Viste le difformità riscontrate, ai fini della stima verranno adottate le seguenti superfici lorde al netto di quelle non autorizzate:	
	- Piano Terra: superficie lorda residenziale di 12,15mq;	
	- Piano Terra: superficie lorda non residenziale di 29,25mq coincidente col garage destinato a cucina;	
	- Piano Primo: superficie lorda residenziale di 60,50mq, al netto di quella del ripostiglio da considerare come superficie scoperta e da sommare quindi a quella del	



	balcone per una superficie totale di 18,30mq;	
	- Piano Secondo: superficie lorda residenziale di 16,30mq, al netto di quelle abusive	
	da considerare in parte come superficie scoperta e quindi da sommare a quella della	
	terrazza per una superficie totale di 56,45mq.	
	L'immobile non è dotato di Agibilità.	
	REGOLARITA' CATASTALE	
	Il Lotto 2, come si evince dalla visura catastale aggiornata rilasciata dall'Agenzia	
	delle Entrate (Allegato – 2.1), risulta correttamente intestata alla parte esecutata.	
	La planimetria catastale (Allegato – 2.5) rappresenta quanto di fatto sui luoghi e	
	quindi le difformità indicate nel paragrafo precedente.	
	SUPERFICIE COMMERCIALE	
	Nel presente paragrafo è calcolata la <i>superficie commerciale (S.Comm.)</i> , parametro	
	di riferimento per la successiva stima.	
	Nel caso specifico del Lotto 2 la superficie commerciale è data dalla somma della	
	superficie lorda residenziale e da quella no residenziale omogeneizzata (garage de-	
	stinato a cucina, balcone e terrazza).	
	La superficie lorda residenziale è misurata al lordo delle murature esterne e fino alla	
	mezzeria di eventuali murature di divisione; i muri interni e quelli perimetrali esterni	
	sono computati per intero, fino ad uno spessore di 50cm, quelli in comunione al 50%	
	e quindi fino a un massimo di 25cm. La superficie omogeneizzata del garage verrà	
	calcolata considerando la sua superficie ridotta al 50%, mentre quella della terrazza	
	e dei balconi al 30% fino a 25,00mq e al 10% per i restanti mq.	
	Per quanto sopra detto la <i>superficie commerciale (S.Comm.)</i> del Lotto 2 è pari a:	
	Superficie omogeneizzata piano terra (garage): $29,25\text{mq} \times 0,50 = 14,65\text{mq}$;	
	Superficie residenziale piano terra: 12,15mq;	



	Superficie residenziale piano primo: 60,50mq;	
	Sup. omog. piano primo (balcone + ripostiglio): $(13,00+5,30)\text{mq} \times 0,30 = 5,50\text{mq}$;	
	Superficie residenziale piano secondo: 16,30mq;	
	Sup. omog. piano secondo (terrazza): $(25,00 \times 0,30)\text{mq} + [(56,45-25,00)\text{mq} \times 0,10] =$	
	10,65mq;	
	→ la superficie commerciale del Lotto 2 è S.Comm. = 119,75mq	
	STIMA DEL LOTTO 2	
	Per la valutazione dell'immobile si farà riferimento alla stima sintetico-comparativa	
	già precedentemente descritta, anche in questo caso per la stima è stato consultato	
	l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.	
	Il sottoscritto ha potuto accertare che il più probabile valore di mercato da applicare	
	al Lotto 2 è pari a:	
	600,00€/mq,	
	moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale (S.Comm.) si ottie-	
	ne:	
	→ $600,00\text{€/mq} \times 119,75\text{mq} = €71.850,00$	
	Adeguamenti e correzioni alla stima	
	Come già precedentemente detto, il Lotto 2 presenta delle difformità urbanistiche e	
	catastali, in particolare per le superfici e i volumi realizzati in difformità al N.O.	
	n.593 occorre prevederne la demolizione e il ripristino dei luoghi le cui spese si sti-	
	mano in circa €11.000,00; detraendo dal valore stimato dette spese di ripristino, per	
	il Lotto 2 avremo il seguente valore:	
	$€71.850,00 - €11.000,00 = €60.850,00$	
	Detraendo €600,00 per la compilazione del libretto dell'impianto termico e la reda-	
	zione dell'Attestato di Prestazione Energetica e ancora applicando un abbattimento	



	forfettario del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché	
	all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considera-	
	ti, il valore finale del Lotto 2 è:	
	$(€60.760,00 - €600,00) \times 0,85 = €51.212,50$	
	ovvero in cifra tonda	
	€51.000,00 (euro cinquantunomila/00).	
	RIEPILOGO E VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	
	Di seguito vengono riepilogate le valutazioni dei beni:	
	- LOTTO 1_Garage: € 9.000,00	
	- LOTTO 2_Abitazione: € 51.000,00	
	ALLEGATI:	
	▪ Allegato – A: Verbale di sopralluogo;	
	▪ Allegato – B: Individuazione beni oggetto del pignoramento;	
	▪ Allegato – C: Documentazione catastale;	
	▪ Allegato – D: Titolo di proprietà;	
	▪ Allegato – E: Documentazione urbanistica;	
	▪ Allegato – F: Documentazione fotografica;	
	ALLEGATI – LOTTO 1:	
	▪ Allegato – 1.1: Documentazione catastale;	
	▪ Allegato – 1.2: Visure ispezione ipotecaria;	
	▪ Allegato – 1.3: Planimetrie redatte dal C.T.U.;	
	▪ Allegato – 1.4: Documentazione fotografica;	
	▪ Allegato – 1.5: Planimetria catastale;	
	ALLEGATI – LOTTO 2:	
	▪ Allegato – 2.1: Documentazione catastale;	



▪ Allegato – 2.2: Visure ispezione ipotecaria;

▪ Allegato – 2.3: Planimetrie redatte dal C.T.U.;

▪ Allegato – 2.4: Documentazione fotografica;

▪ Allegato – 2.5: Planimetria catastale.

CONCLUSIONI

Con la presente relazione, il sottoscritto ritiene di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto, avendo individuato, descritto e stimato i beni oggetto del pignoramento.

IL C.T.U.

Ing. Christian Roccasalva

