

	TRIBUNALE DI RAGUSA	
	RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO	
	Esecuzione Immobiliare n.3/2024 R.G.Es..	
	Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Pianoforte Antonio della Sezione Civile del Tribunale di Ragusa.	
	PREMESSA	
	Con provvedimento del 06/02/2024 il Dott. Gilberto Orazio Rapisarda ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n.3/2024 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 188 46 11, 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 03/10/2024; per accertare la regolarità urbanistica dei beni e quindi adempiere al mandato ricevuto il sottoscritto ha richiesto e ottenuto una proroga di giorni 15.	
	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 PERITALI	
	Il sottoscritto, dopo aver esaminato la documentazione agli atti e acquisito tutta la documentazione catastale e ipocatastale dei beni, si è recato all'Ufficio Tecnico Comunale di Comiso per accertare la regolarità urbanistica dei beni e all'Archivio di Stato per richiedere copia degli atti di provenienza degli immobili.	
	Di comune accordo, con il custode giudiziario nominato, l'Avv. Pietro Cassarino, sono state convocate le parti giorno 09/05/2024 alle ore 16:00 a Comiso, in Via Niccolò Machiavelli n.15, per dare inizio alle operazioni peritali.	
	1	

	Al sopralluogo, oltre al sottoscritto e al custode è intervenuta la parte esecutata che	
	ha consentito il regolare svolgimento delle operazioni peritali.	
	Le operazioni di rilievo hanno avuto inizio dal piano terra con ingresso da Via Ca-	
	smene n.61, per poi continuare negli immobili con ingresso da Via Niccolò Machia-	
	velli n.15. L'accesso agli immobili del piano primo, secondo e terzo non è stato pos-	
	sibile in quanto già all'ingresso e nel vano scala si è riscontrato un notevole stato di	
	abbandono, con conseguenze strutturali nonché igienico sanitarie dovute alla pre-	
	senza di volatili, escrementi e odori nauseanti, fattori tutti che rendono oggi i beni	
	inaccessibili e quindi non rilevabili internamente.	
	Il sottoscritto ha tuttavia potuto rilevare le dimensioni esterne del fabbricato ed effet-	
	tuato degli scatti fotografici.	
	Terminate le operazioni peritali è stato redatto il verbale di accesso, poi letto, con-	
	fermato e sottoscritto dagli intervenuti (Allegato – A).	
	Considerata l'impossibilità di accedere in parte dei beni pignorati, il sottoscritto per	
	acquisire ulteriori informazioni sul loro stato di consistenza, ha visionato presso il	
	Tribunale di Ragusa il fascicolo della Causa n.168/98 riguardante i medesimi beni.	
	Ritenuto di aver raccolto tutti i dati occorrenti, il sottoscritto ha redatto la presente	
	relazione di consulenza tecnica.	
	INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	
	Con atto di pignoramento immobiliare (Vedi nota di trascrizione Allegato – B) sono	
	stati pignorati i beni così descritti:	
	“BENI DI ”	
	1)Intera proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Comiso, Via Niccolò Ma-	
	chiavelli 15, cat A/4, censito al fg. 73 part. 2268 sub.3, piano 2-3, vani 4,5, classe	
	3, rendita euro 195,22.	
	2	

BENI DI PROPRIETA' PER ½ CIASCUNO DI

1) Intera dell'immobile sito nel Comune di Comiso, censito al fg.73 part. 5551

sub 4, cat. F/2, p.t.;

2) Intera dell'immobile sito nel Comune di Comiso, censito al fg.73 part. 5551

sub 5, cat. F/2, p.1.;

I beni fanno parte del medesimo fabbricato, nonostante abbiano numero di particella differente (Allegato – C).

Ai fini della vendita si procede all'individuazione dei due seguenti lotti:

- Lotto 1: unità immobiliari ubicate al piano terra e primo del fabbricato sito nel Comune di Comiso, ad angolo tra le Vie Casmene, Niccolò Machiavelli e Naselli, censite in Catasto al foglio 73, particella 5551, subalterni 4 e 5;

- Lotto 2: unità immobiliare ubicata al piano secondo e terzo del fabbricato sito nel Comune di Comiso, con accesso da Via Niccolò Machiavelli n.15, censito al foglio 73, particella 2268, subalterno 3.

Sulla scorta degli elementi in proprio possesso il sottoscritto CTU procede alla stima.

PERIZIA DI STIMA

PREMESSA

I beni pignorati costituiscono un fabbricato ubicato nel Comune di Comiso tra la Via Casmene, la Via Niccolò Machiavelli e la Via Naselli.

Il fabbricato si compone di quattro livelli in elevazione, è libero su tre lati e in aderenza con un altro fabbricato dove ricade una porzione dell'unità immobiliare al piano terra oggetto di pignoramento.

Al piano terra è presente un'unità con accesso plurimo dalla Via Casmene nn.61-63, dalla Via Niccolò Machiavelli n.15 e dalla Via Naselli n.86; al piano primo è presen-

	te un'altra unità immobiliare e al piano secondo e terzo un'ultima unità immobiliare,	
	entrambe queste con accesso dalla Via Niccolò Machiavelli n.15.	
	La zona dove sono ubicati i beni è prossima al centro storico della città ed è servita	
	dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.	
	Il fabbricato, come si evince dagli atti e dalle ricerche effettuate all'Ufficio Tecnico	
	Comunale, risulta realizzato prima del 1° settembre 1967, ha struttura portante in	
	muratura e copertura piana, in parte questa destinata a terrazza; i piani sono collegati	
	con una scala interna comune a tutte le unità.	
	Il fabbricato si presenta in totale stato di abbandono con danni anche di natura strut-	
	turale.	
	Quanto descritto si evince dalla documentazione fotografica allegata (Allegato – D).	
	LOTTO 1	
	PREMESSA	
	Il Lotto 1 è composto da due unità immobiliari site al piano terra e primo del fabbri-	
	cato ubicato nel Comune di Comiso con accesso dalla Via Casmene nn.61-63, dalla	
	Via Niccolò Machiavelli n.15 e dalla Via Naselli n.86.	
	INDIVIDUAZIONE	
	Dati catastali	
	I beni pignorati risultano censiti al N.C.E.U. di Comiso al <i>foglio 73</i> :	
	– <i>particella 5551, subalterno 4, categoria F/2, Via Casmene n.63, piano terra;</i>	
	– <i>particella 5551, subalterno 5, categoria F/2, Via Niccolò Machiavelli n.15, pi-</i>	
	<i>ano 1.</i>	
	I beni pignorati risultano correttamente intestati come si evince dalle visure catastali	
	(Allegato – 1.1).	
	Confini	

	Il Lotto 1 confina:	
	- a nord con la Via Casmene;	
	- a est con p.lla 5551 sub. 1 e 3 e p.lla 5549;	
	- a sud con la Via Naselli;	
	- a ovest con la Via Niccolò Machiavelli;	
	e col sovrastante Lotto 2.	
	STATO DI POSSESSO	
	Il Lotto 1 è pervenuto alla parte eseguita giusto atto di donazione del 28/05/1991,	
	repertorio n.1109, a rogito del Notaio in Comiso, trascritto a Ragusa	
	il 28/06/1991 ai n.9285/7643 (Allegato – 1.2).	
	Durante il sopralluogo i beni pignorati non erano occupati.	
	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 sui beni pignorati gravano le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato –	
	1.3):	
	▪ Trascrizione del 28/06/1991, Registro Particolare 7643, Registro Generale 9285,	
	nascente da atto tra vivi – donazione accettata;	
	▪ Iscrizione del 09/07/1991, Registro Particolare 1100, Registro Generale 9867, na-	
	scente da atto ipoteca volontaria derivante da cessione a garanzia di mutuo;	
	▪ Iscrizione del 21/03/1995, Registro Particolare 429, Registro Generale 3360, na-	
	scente da atto ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;	
	▪ Trascrizione del 23/01/1996, Registro Particolare 902, Registro Generale 1081, na-	
	scente da atto tra vivi – divisione a stralcio;	
	▪ Trascrizione del 24/07/1998, Registro Particolare 7723, Registro Generale 9508,	
	5	

		nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;	
	▪	Iscrizione del 29/06/2011, Registro Particolare 2416, Registro Generale 11588, i-	
		poteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia	
		di mutuo;	
	▪	Iscrizione del 05/03/2015, Registro Particolare 370, Registro Generale 2862, na-	
		scente da ipoteca in rinnovazione derivante ipoteca giudiziale per decreto ingiunti-	
		vo;	
	▪	Iscrizione del 20/03/2015, Registro Particolare 485, Registro Generale 3547, na-	
		scente da atto ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;	
	▪	Trascrizione del 11/01/2024, Registro Particolare 396, Registro Generale 540, na-	
		scente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.	
	DESCRIZIONE DEL LOTTO 1		
	Le due unità costituenti il Lotto 1 sono ubicate a piano terra (p.la 5551/4) e primo		
	(p.la 5551/5) del fabbricato sito nel Comune di Comiso con accesso dalle Vie Ca-		
	smene, Niccolò Machiavelli e Naselli; entrambe le unità immobiliari risultano oggi		
	censite in categoria “unità collabente” e dalle visure storiche si evince che i beni e-		
	rano destinati ad abitazione.		
	Al piano terra si è rilevata la presenza di due vani aventi quota di calpestio differen-		
	te, un disimpegno e un bagno; entrando dal civico 15 di Via Niccolò Machiavelli si		
	accede al vano scala comune del fabbricato, dove è presente una porta che conduce a		
	un altro vano avente anche accesso da Via Naselli.		
	Il piano terra ha una superficie lorda di circa 84,00mq compreso il vano scala, e al-		
	tezze interne variabili.		
	Il piano primo, come detto in premessa, per motivi di sicurezza è risultato inaccessi-		
	bile pertanto ai fini della stima si farà riferimento alle dimensioni esterne rilevate e		
	6		

	alla documentazione reperita come la perizia del CTU nominato nel 2000, quando	
	l'unità era già in stato di abbandono ma ancora accessibile per i rilievi di rito; in par-	
	ticolare risulta che il piano primo, accessibile da Via Niccolò Machiavelli n.15 tra-	
	mite una scala comune, ha una superficie lorda di circa 57,00mq e costituito da due	
	vani con balconi e da un mezzanino posto dopo la prima rampa di scale.	
	Finiture esterne	
	I prospetti presentano tinteggiature di colori diversi ormai sbiadite dal tempo, con	
	porzioni mancanti di intonaco ed elementi strutturali a vista; i balconi delimitati da	
	ringhiere in ferro risultano anche questi con porzioni di copriferro distaccato e quin-	
	di in pessime condizioni strutturali.	
	Gli infissi di vecchia fattura sono in parte in legno, alcuni con scudi oscuranti, men-	
	tre altri in alluminio; alcune aperture al piano terra sono dotate di grate di protezione	
	in ferro.	
	Finiture interne	
	Le finiture del piano terra, ove non danneggiate, risultano di scarsa fattura, mentre	
	quelle del piano primo non è stato possibile rilevarle.	
	La documentazione fotografica (Allegato – 1.4) rappresenta 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 è stato possibile accertare che non è	
	presente nessun fascicolo edilizio del fabbricato, pertanto, come riportato nel titolo	
	di proprietà, è possibile affermare che l'epoca di realizzazione è antecedente al 1°	
	settembre 1967.	
	REGOLARITA' CATASTALE	
	Dalle visure catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate (Allegato – 1.1) i beni del	

	Lotto 1 risultano correttamente intestati.	
	Le unità immobiliari del Lotto 1 risultano censite in categoria F/2 pertanto prive di	
	planimetrie catastali; si allegano le planimetrie catastali del 1990 già allegate alla	
	CTU del 2000 (Allegato – 1.5).	
	SUPERFICIE COMMERCIALE	
	Nel presente paragrafo è calcolata la <i>superficie commerciale (S.Comm.1)</i> , parametro	
	di riferimento per la stima.	
	Nel caso specifico del Lotto 1 la superficie commerciale è data dalla somma della	
	superficie coperta dell'unità immobiliare al piano terra e al piano primo.	
	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 a 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.1)</i> del Lotto 1 oggetto di	
	stima è pari a:	
	<i>S.C. piano terra</i> = 84,00mq	
	<i>S.C. piano primo</i> = 57,00mq	
	→ la superficie commerciale totale del Lotto 1 è S.Comm.1 = 141,00mq	
	STIMA DEL LOTTO 1	
	Per la valutazione del Lotto 1 si farà riferimento alla stima sintetico-comparativa.	
	La stima sintetico-comparativa, consiste nella determinazione del più probabile va-	
	lore di mercato di un immobile, facendo riferimento a contrattazioni di vendita rile-	
	vate nella zona, riguardanti immobili simili a quelli oggetto della valutazione sia per	
	superficie che per caratteristiche intrinseche (estetica, esposizione, finiture e stato di	
	conservazione, distribuzione degli ambienti e sufficienza dei servizi interni) ed e-	
	8	

	strinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e al centro urbano, ef-	
	ficienza dei servizi pubblici, ecc.).	
	L'indagine di mercato è stata condotta consultando anche dell'Osservatorio del	
	Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.	
	Il sottoscritto ha potuto accertare che il più probabile valore di mercato da applicare	
	al Lotto 1 tenuto conto delle condizioni di manutenzione delle due unità immobiliari	
	è pari a:	
	300,00€/mq,	
	moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale (S.Comm.1) si ottie-	
	ne:	
	→ 300,00€/mq × 141,00mq = €42.300,00	
	Adegamenti e correzioni alla stima	
	Alla stima del Lotto 1 si applica un abbattimento forfettario del 15% dovuto	
	all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri	
	gravanti sui beni e non espressamente considerati, il valore del Lotto 1 è:	
	€42.300,00 x 0,85 = €35.955,00	
	ovvero in cifra tonda	
	€36.000,00 (euro trentaseimila/00).	
	LOTTO 2	
	PREMESSA	
	Il Lotto 2 è composto dall'unità immobiliare sita al piano secondo e terzo del fabbri-	
	cato ubicato nel Comune di Comiso con accesso dalla Via Niccolò Machiavelli n.15.	
	INDIVIDUAZIONE	
	Dati catastali	
	Il bene pignorato risulta censito al N.C.E.U. di Comiso al <i>foglio 73, particella 2268,</i>	
	9	

subalterno 3, categoria A/4, Via Niccolò Machiavelli n.15, piano 2-3.

Detto bene risulta correttamente intestato come si evince dalla visura catastale (Allegato – 2.1).

Confini

Il Lotto 2 confina:

- a nord con la Via Casmene;

- a sud con la Via Naselli;

- a ovest con la Via Niccolò Machiavelli;

e col sottostante Lotto 1.

STATO DI POSSESSO

Il Lotto 2 è pervenuto alla parte eseguita giusto atto di stralcio divisionale del 14/01/1996, repertorio n.7276, a rogito del Notaio di Ispica, registrato a Modica il 02/02/1996 al n.413 (Allegato – 2.2).

Durante il sopralluogo il bene pignorato non era occupato.

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 pignorato gravano le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato – 2.3):

- Trascrizione del 11/01/2024, Registro Particolare 396, Registro Generale 540, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

DESCRIZIONE DEL LOTTO 2

Il Lotto 2 si compone di un'unità immobiliare ubicata al piano secondo e terzo del fabbricato sito a Comiso con accesso dal civico n.15 di Via Niccolò Machiavelli.

L'unità immobiliare, come detto in premessa, per motivi di sicurezza è risultata i-

	naccessibile pertanto ai fini della stima si farà riferimento alle dimensioni esterne ri-	
	levate e alla documentazione reperita come la perizia del CTU nominato nel 2000,	
	quando l'unità era già in stato di abbandono ma ancora accessibile per i rilievi di ri-	
	to. Dalla documentazione risulta che il piano secondo è costituito da due vani con	
	balcone e un bagno ed ha una superficie lorda è di circa 42,00mq; il terzo piano di	
	circa 40,50mq e oggi in parte crollato, risulta composto da un vano cucina-pranzo,	
	un bagno, un accessorio e da un terrazzino con annesso piccolo vano ripostiglio.	
	Finiture esterne	
	Dal sopralluogo l'intero fabbricato risulta in totale stato di abbandono, i prospetti	
	presentano tinteggiature di colori diversi ormai sbiadite dal tempo, con porzioni	
	mancanti di intonaco ed elementi strutturali a vista; i balconi delimitati da ringhiere	
	in ferro risultano anche questi con porzioni di copriferro distaccato e quindi in pes-	
	sime condizioni strutturali.	
	Gli infissi di vecchia fattura sono in parte in legno con scudi oscuranti e altri dotati	
	di avvolgibili.	
	Finiture interne	
	Non rilevabili.	
	La documentazione fotografica (Allegato – 2.4) rappresenta quanto sopra descritto.	
	REGOLARITA' URBANISTICA	
	Per verificare la regolarità urbanistica del Lotto 2 il sottoscritto si è recato presso	
	l'Ufficio Tecnico del Comune di Comiso dove è stato possibile accertare che non è	
	presente nessun fascicolo edilizio del fabbricato, pertanto, come riportato nel titolo	
	di proprietà, è possibile affermare che l'epoca di realizzazione è antecedente al 1°	
	settembre 1967.	
	REGOLARITA' CATASTALE	

	Dalla visura catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate (Allegato – 2.1) il bene	
	del Lotto 2 risulta correttamente intestato.	
	Il sottoscritto allega le planimetrie catastali rilasciate dal Catasto (Allegato – 2.5).	
	Si fa presente che l'unità immobiliare risulta ancora censita con la vecchia particella	
	2268, invece della particella 5551 presente in mappa.	
	SUPERFICIE COMMERCIALE	
	Nel presente paragrafo è calcolata la <i>superficie commerciale (S.Comm.2)</i> , parametro	
	di riferimento per la stima.	
	Nel caso specifico del Lotto 2 la superficie commerciale è data dalla somma della	
	superficie coperta dell'unità immobiliare al piano secondo e al piano terzo.	
	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.2)</i> del Lotto 2 oggetto di	
	stima è pari a:	
	<i>S.C. piano secondo = 42,00mq</i>	
	<i>S.C. piano terzo = 40,50mq</i>	
	→ la superficie commerciale totale del Lotto 2 è S.Comm.2 = 82,50mq	
	STIMA DEL LOTTO	
	Per la valutazione del lotto 2 si farà riferimento alla stima sintetico-comparativa.	
	La stima sintetico-comparativa, consiste nella determinazione del più probabile va-	
	lore di mercato di un immobile, facendo riferimento a contrattazioni di vendita rile-	
	vate nella zona, riguardanti immobili simili a quelli oggetto della valutazione sia per	
	superficie che per caratteristiche intrinseche (estetica, esposizione, finiture e stato di	
	12	

	conservazione, distribuzione degli ambienti e sufficienza dei servizi interni) ed e-	
	strinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e al centro urbano, ef-	
	ficienza 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 ha potuto accertare che il più probabile valore di mercato da applicare	
	al Lotto 2 tenuto conto delle condizioni di manutenzione e anche dell'assenza di un	
	ascensore è pari a:	
	250,00€/mq,	
	moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale (S.Comm.2) si otte-	
	ne:	
	→ 250,00€/mq × 82,50mq = €20.625,00	
	Adeguamenti e correzioni alla stima	
	Alla stima del Lotto 2 occorre detrarre le spese per la redazione dell'Attestato di	
	Prestazione Energetica pari a €500,00 e applicando un abbattimento forfettario del	
	15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di even-	
	tuali oneri gravanti sui beni e non espressamente considerati, il valore del Lotto 2	
	è:	
	(€20.625,00– €500,00) x 0,85 = €17.106,25	
	ovvero in cifra tonda	
	€17.000,00 (euro diciassette mila/00).	
	RIEPILOGO BENI PIGNORATI:	
	Lotto 1: piano terra e primo foglio 73 p.lla 5551 sub.4 e sub. 5 -> €36.000,00	
	Lotto 2: piano secondo e terzo foglio 73 p.lla 2268 sub.3 -> €17.000,00	
	ALLEGATI:	
	13	

