

	TRIBUNALE DI RAGUSA	
	RELAZIONE INTEGRATIVA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO	
	Esecuzione Immobiliare n.3/2024 R.G.Es..	
	Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Pianoforte della Sezione Civile del	
	Tribunale di Ragusa.	
	PREMESSA	
	Il sottoscritto ing. Christian Roccasalva, nominato CTU con ordinanza del	
	06/02/2024 nella Esecuzione Immobiliare n.3/2024, dopo aver accettato l'incarico e	
	condotto tutte le operazioni peritali, ha depositato la propria perizia di consulenza in	
	data 20/09/2024.	
	Successivamente con ordinanza del 17/10/2024 il Giudice Dott. Antonio Pianoforte	
	ha richiamato il sottoscritto CTU al fine di:	
	<i>"formare un lotto unico e di aggiungere, come ulteriore informazione utile agli e-</i>	
	<i>ventuali interessati, anche il valore di sedimenta (ubicazione, potenzialità edilizia,</i>	
	<i>ecc.), detratti i costi necessari (materiali e amministrativi) per la demolizione</i>	
	<i>dell'edificio".</i>	
	Al sottoscritto per il deposito della nuova perizia sono stati concessi giorni trenta	
	(30) prima dell'udienza del 10/02/2025; in data 08/01/2025 il sottoscritto ha richie-	
	sto e ottenuto una proroga di giorni dieci (10).	
	Nel rispetto della normativa sul trattamento dei dati personali, le generalità delle	
	parti in causa non saranno riportate nella presente relazione di consulenza.	
	<u>RELAZIONE DI STIMA LOTTO UNICO</u>	
	BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	
	Con atto di pignoramento immobiliare (Vedi nota di trascrizione Allegato – 1) sono	
	stati pignorati i beni così descritti:	
	1	

“BENI DI

1) Intera proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Comiso, Via Niccolò Machiavelli 15, cat A/4, censito al fg. 73 part. 2268 sub.3, piano 2-3, vani 4,5, classe 3, rendita euro 195,22.

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 – 2).

Come richiesto dal G.I. si procede all'individuazione di un LOTTO UNICO, così composto:

- unità immobiliare ubicata al piano terra del fabbricato sito nel Comune di Comiso, con accessi dalla Via Casmene, Via Niccolò Machiavelli e Via Naselli, censita in Catasto al foglio 73, particella 5551, subalterno 4;

- unità immobiliare ubicata al piano primo del fabbricato sito nel Comune di Comiso, con accesso dalla Via Niccolò Machiavelli, censita in Catasto al foglio 73, particella 5551, subalterno 5;

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

Sulla scorta degli elementi in possesso, già descritti nella precedente perizia e senza effettuare nuovi sopralluoghi, si è proceduto alla stima del LOTTO UNICO.

PREMESSA

	I beni pignorati costituiscono un intero fabbricato ubicato nel Comune di Comiso tra	
	la Via Casmene, la Via Niccolò Machiavelli e la Via Naselli.	
	Il fabbricato si compone di quattro piani fuori terra, è libero su tre lati e contiguo	
	con un fabbricato ove ricade una porzione dell'unità immobiliare posta 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,	
	tutte con accesso dalla Via Niccolò Machiavelli n.15.	
	La zona dove è ubicato il LOTTO UNICO è prossima al centro storico della città ed	
	è servita dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.	
	L'intero fabbricato costituente il Lotto, come si evince dagli atti e dalle ricerche ef-	
	fettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale, risulta realizzato prima del 1° settembre	
	1967, ha struttura portante in muratura e copertura piana in parte destinata a terraz-	
	za; 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 – 3).	
	INDIVIDUAZIONE	
	Dati catastali	
	I beni costituenti il LOTTO UNICO sono 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>particella 2268, subalterno 3, categoria A/4, Via Niccolò Machiavelli n.15,</i>	
	3	

piano 2-3.

I beni risultano tutti correttamente intestati (Allegato – 4).

Confini

Il fabbricato costituente il LOTTO UNICO 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.

STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari censite con la particella 5551 sub.4 e 5 sono pervenute 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.

L'unità immobiliare censita con la particella 2268 sub.3 è pervenuta 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.

I titoli di proprietà vengono allegati alla presente relazione di stima (Allegato – 5).

In occasione dei precedenti sopralluoghi i beni pignorati non erano occupati.

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 sui beni pignorati gravano le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato – 6):

- Trascrizione del 28/06/1991, Registro Particolare 7643, Registro Generale 9285, nascente da atto tra vivi – donazione accettata (solo u.i. sub.4-5);
- Iscrizione del 09/07/1991, Registro Particolare 1100, Registro Generale 9867, na-

	▪ scente da atto ipoteca volontaria derivante da cessione a garanzia di mutuo (solo u.i. sub.4-5);	
	▪ Iscrizione del 21/03/1995, Registro Particolare 429, Registro Generale 3360, nascente da atto ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (solo u.i. sub.4-5);	
	▪ Trascrizione del 23/01/1996, Registro Particolare 902, Registro Generale 1081, nascente da atto tra vivi – divisione a stralcio (solo u.i. sub.4-5);	
	▪ Trascrizione del 24/07/1998, Registro Particolare 7723, Registro Generale 9508, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili (solo u.i. sub.4-5);	
	▪ Iscrizione del 29/06/2011, Registro Particolare 2416, Registro Generale 11588, ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo (solo u.i. sub.4-5);	
	▪ Iscrizione del 05/03/2015, Registro Particolare 370, Registro Generale 2862, nascente da ipoteca in rinnovazione derivante ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo (solo u.i. sub.4-5);	
	▪ Iscrizione del 20/03/2015, Registro Particolare 485, Registro Generale 3547, nascente da atto ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (solo u.i. sub.4-5);	
	▪ Trascrizione del 11/01/2024, Registro Particolare 396, Registro Generale 540, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili (per tutte le u.i.).	
	DESCRIZIONE	
	Le unità oggetto di pignoramento costituiscono il fabbricato sito nel Comune di Comiso con accesso dalle Vie Casmene, Niccolò Machiavelli e Naselli; le unità al piano terra e primo risultano oggi censite in categoria “unità collabente” e dalle visure storiche si evince che i beni erano destinati ad abitazione, l’unità al piano se-	
	5	

	condo e terzo risulta ancora oggi destinata ad abitazione.	
	Come già detto nella precedente perizia, per motivi di sicurezza non è stato possibile	
	accedere al piano primo, secondo e terzo del fabbricato, pertanto per la stima del	
	LOTTO UNICO si farà ancora riferimento alle dimensioni esterne rilevate e alla do-	
	cumentazione reperita, come la perizia del CTU nominato nel 2000 quando le unità	
	immobiliari erano già in stato di abbandono ma ancora accessibili per i rilievi di rito.	
	Il piano terra (p.lla 5551 sub.4) ha accesso plurimo dalle tre Vie, entrando dalla Via	
	Casmene si è rilevata la presenza di due vani aventi quota di calpestio differente, un	
	disimpegno e un bagno; mentre entrando dal civico 15 di Via Niccolò Machiavelli si	
	accede al vano scala comune del fabbricato e 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 altezze interne variabili.	
	Il piano primo (p.lla 5551 sub.5), in totale stato di abbandono, è accessibile da Via	
	Niccolò Machiavelli n.15 tramite la scala comune, dalla documentazione reperita ri-	
	sulta avere una superficie lorda totale di circa 57,00mq e di essere costituito da due	
	vani con balconi e da un mezzanino posto dopo la prima rampa di scale.	
	Al piano secondo e terzo (p.lla 2268 sub.3) si accede dal civico n.15 di Via Niccolò	
	Machiavelli, dalla documentazione risulta che il piano secondo è costituito da due	
	vani con balcone e un bagno e ha una superficie lorda di circa 42,00mq; il terzo pia-	
	no di circa 40,50mq, oggi in parte crollato, risulta composto da un vano cucina-	
	pranzo, un bagno, un accessorio e da un terrazzino con annesso piccolo vano ripo-	
	stiglio.	
	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	
	6	

	ringhiere in ferro risultano anche questi con porzioni di copriferro distaccato e quindi in pessime condizioni strutturali.	
	Gli infissi di vecchia fattura sono in parte in legno, alcuni con scudi oscuranti, mentre 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, secondo e terzo non è stato possibile rilevarle.	
	La documentazione fotografica (Allegato – 3) rappresenta quanto sopra descritto.	
	REGOLARITA' URBANISTICA	
	Per verificare la regolarità urbanistica 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 – 4) i beni risultano correttamente intestati. Le unità immobiliari censite con la particella 5551 sub.4 e 5 risultano censite in categoria F/2 quindi prive di planimetrie catastali, pertanto si allegano le planimetrie catastali del 1990 già allegate alla CTU del 2000 (Allegato – 7).	
	Per l'unità immobiliare censita con la particella 2268 sub.3 si allegano le planimetrie catastali rilasciate dal Catasto (Allegato – 7).	
	Si fa presente che quest'ultima risulta ancora censita con la vecchia particella 2268, e non con la particella 5551 presente in mappa.	
	7	

SUPERFICIE COMMERCIALE

Nel presente paragrafo è calcolata la *superficie commerciale (S.Comm.)*, parametro di riferimento per la stima.

Nel caso specifico la superficie commerciale è data dalla somma della superficie coperta di piano.

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 computati 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 *superficie commerciale (S.Comm.)* è pari a:



S.C. piano terra = 84,00mq

S.C. piano primo = 57,00mq

S.C. piano secondo = 42,00mq

S.C. piano terzo = 40,50mq

→ la superficie commerciale totale è ***S.Comm.* = 223,50mq**

STIMA DEL LOTTO UNICO

Per la valutazione del LOTTO UNICO si farà riferimento alla stima sintetico-comparativa.

La stima sintetico-comparativa, consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile, facendo riferimento a contrattazioni di vendita rilevate 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 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 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 tenuto conto delle condizioni di manutenzione delle unità immobiliari è pari	
	a:	
	300,00€/mq,	
	moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale (S.Comm.) si ottie-	
	ne:	
	→ 300,00€/mq × 223,50mq = €67.050,00	
	Adeguamenti e correzioni alla stima	
	Alla stima occorre detrarre le spese per la redazione dell'Attestato di Prestazione	
	Energetica pari a €500,00 per l'unità immobiliare al piano secondo e terzo e applica-	
	re un abbattimento forfettario del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi oc-	
	culti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni e non espressa-	
	mente considerati, il valore del LOTTO UNICO pertanto è pari:	
	(€67.050,00– €500,00) x 0,85 = €56.567,50	
	ovvero in cifra tonda	
	€56.500,00 (euro cinquantaseimilacinquecento/00).	
	<u>INFORMAZIONI UTILI GLI EVENTUALI INTERESSATI</u>	
	In riferimento al valore dell'area di sedime ottenuta da una demolizione del fabbri-	
	cato costituente il LOTTO UNICO è opportuno precisare che seppur il Lotto ricade	
	in zona B1 del Piano Regolatore Generale del Comune di Comiso con indice di edi-	
	ficabilità pari a 5mc per mq di superficie e 8mc per mq di superficie in caso di lotti	
	inferiori a 120,00mq, la demolizione del fabbricato esistente oggi non garantisce la	
	possibilità di ricostruzione sulla medesima area, infatti, da colloqui avuti con	
	9	

l'Ufficio Tecnico è emerso che l'area di sedime del fabbricato esistente è soggetto al Vincolo del Piano Assetto Idrogeologico (PAI) che potrebbe compromettere o fortemente condizionare il rilascio del titolo abilitativo per la ricostruzione.

Per quanto sopra detto, in considerazione anche degli elevati costi di demolizione dovuti alla presenza del fabbricato contiguo e di altri vicini a quello da demolire, nonché del basso interesse che il mercato immobiliare riserva alla zona ove è ubicato il Lotto, si ritiene che la demolizione e ricostruzione sia poco vantaggiosa e la messa in sicurezza e ristrutturazione del fabbricato rimane il migliore intervento per il ripristinare la fruibilità dell'intero fabbricato.

ALLEGATI:

- Allegato – 1: Nota di trascrizione;
- Allegato – 2: Estratto di mappa ed elaborato planimetrico;
- Allegato – 3: Documentazione fotografica;
- Allegato – 4: Documentazione catastale;
- Allegato – 5: Titoli di proprietà;
- Allegato – 6: Visure ipotecarie;
- Allegato – 7: Planimetrie catastali.

CONCLUSIONI

Con la presente relazione, il sottoscritto ritiene di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto, avendo individuato un LOTTO UNICO e fornito informazioni utili agli eventuali interessati.

IL C.T.U.

Ing. Christian Roccasalva