

TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n° 32/25 RG.Es.

promossa da

contro

Giudice: Dott. C. Di Cataldo

prossima udienza: 11/02/2026



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU: arch. Francesco Cirrito

Custode: avv. Stefania Candiano

SCHEDA SINTETICA

Lotto UNICO

Esec. 32/2025 contro: [REDACTED],

Giudice Dott. Carlo Di Cataldo

Custode Giudiziario Dott/avv. Stefania Candiano

Esperto del procedimento: Arch. Francesco Cirrito.

Diritto	Proprietà [REDACTED], proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni.
Bene	Appartamento, posto al primo e secondo piano di un edificio in Corso Vittorio Emanuele n°310, costituito da 3 elevazioni fuori terra ed un piano S1, costruito negli anni '60 del secolo scorso, ha una consistenza catastale di 5,5 vani ed è dotato di una autorimessa indipendente il cui accesso è su via Buscaglia 13C, di m ² 33 commerciali.
Ubicazione	Appartamento: Comune di Comiso, Corso Vittorio Emanuele, n. 310 Latitudine: 36° 56'49.65" N; Longitudine: 14°36'43,49"E Autorimessa: Comune di Comiso, via Buscaglia, n°13 C. Latitudine: 36° 56'50.05" N; Longitudine: 14°36'43,05"E
Titolarità	Proprietà [REDACTED], proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni. TRASCRIZIONE A FAVORE di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.
Dati Catastali	Dati identificativi: Comune di COMISO (C927A) (RG) Sez. Urb. A Foglio 77, Particella 790 Subalterno 3, Rendita: Euro 278,37, Zona censuaria 1, Categoria A/4 ^a), Classe 1, Consistenza 5,5 vani Indirizzo: Corso Vittorio Emanuele n. 310, Piano 1-2 Dati di superficie: Totale: 99 m ² Totale escluse aree scoperte ^{b)} : 89 m ² Sez. Urb. A Foglio 77, Particella 790, Subalterno 4, Rendita: Euro 50,20, Zona censuaria 1, Categoria C/6 ^{c)} , Classe 2, Consistenza 27 m ² Indirizzo: VIA Buscaglia, Piano T Dati di superficie: Totale: 33 m ² [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

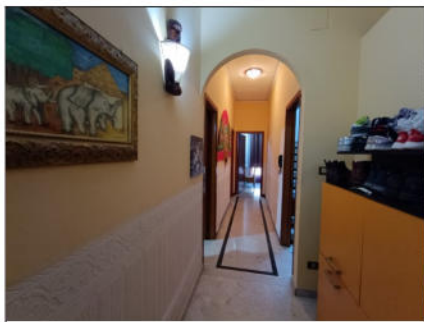
	RAGUSA Sede RAGUSA (RG) [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Lotto	Lotto Unico, costituito da: Appartamento (sub 3) e autorimessa (sub. 4) a Comiso, censiti Foglio 77, Particella 790, Sez. Urb.
Occupazione	Lo stato in cui si trovano gli immobili è discreto ed è nella disponibilità della ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi	Abusi planovolumetrici non sanabili e difformità nella distribuzione interna. L'immobile è sanabile, previo abbattimento delle parti non sanabili
Immobile insanabile	Procedere alla valutazione secondo il valore d'uso (l'immobile viene valutato come se fosse regolare applicando poi una decurtazione forfettaria del 50%)
Titolarità Urbanistica	Non risulta presente alcun titolo edilizio all'UTC di Comiso, e l'immobile, è presente, tuttavia, nell'atto di compravendita tra vivi [REDACTED] che gli immobili, i cui lavori di costruzione erano iniziati in epoca anteriore al 1° settembre del 1967 (art.7 dell'atto citato), consistevano in un "appartamento per civile abitazione sito in corso Vittorio Emanuele n° 310, costituente primo piano al detto Corso e secondo piano rispetto alla via Buscaglia, composto da quattro vani ed accessori..." e "vano garage sito al piano terra con ingresso da via Buscaglia ..."
Agibilità/Abitabilità	Non Presente
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	Nessuna
Divisibilità	La quota pignorata è 1/1.
Valore di Mercato	€. 65.362,00
Valore di Vendita Forzata	€. 57.000,00
Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)	
Valore del Canone di Mercato	€/mese 2,065/mq

SCHEDA IMMOBILE

Lotto Unico

Descrizione	<p>Immobile costituito da un appartamento, posto tra il primo ed il secondo piano elevati dello stabile di corso Vittorio Emanuele n°310 ed autorimessa, posta nella retrostante via Buscaglia n°13C, fa parte di un edificio che si sviluppa per tre livelli fuori terra sul prospiciente Corso Vittorio Emanuele e per quattro livelli fuori terra in via Buscaglia.</p>			
Destinazione			Abitazione	
Caratteristiche	Acronimo	Sup. (m ²)	indice	Sup. Commerc. (m ²)
Superficie principale	SL (A)	116	1	116
Superficie Balconi	SL (B1)	25	0,3	7,5
Superficie Balconi	SL(B2)	52,5	0,1	5,25
Superficie sub 4 Autorimessa	S1 (P)	33	0,5	16,5
Superficie commerciale (SUP)			M ²	145,25
Valore di Mercato			€. 65.362,00	
Valore di stima di VENDITA FORZATA			€ 57.000,00	





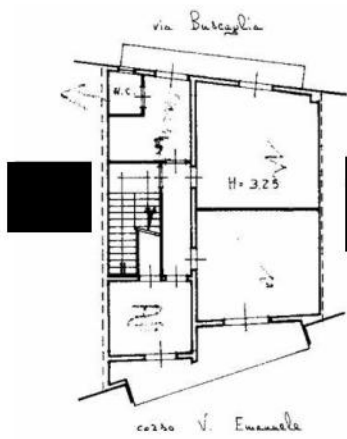
Ingresso



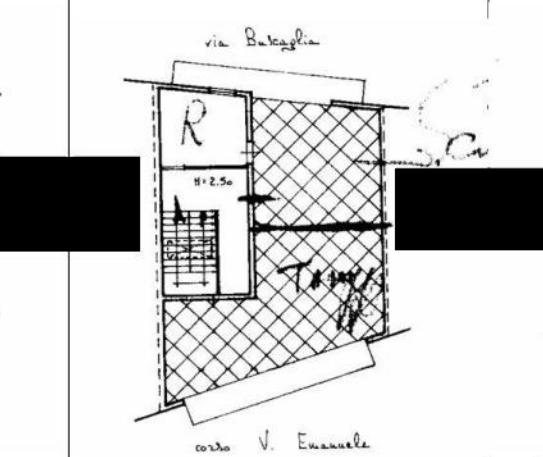
Cucina



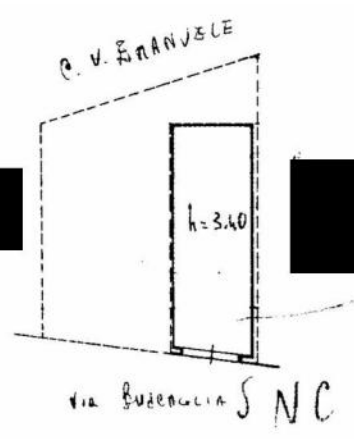
Bagno padronale



Planimetria sub 3, p.1



Planimetria sub 3, p.2



Planimetria sub 4, p.t.



Immobile di Corso Vittorio Emanuele, 310 p.1 e 2



Autorimessa di via Buscaglia, 13C

1) Premessa

Il Giudice delegato, ill.mo dott. Carlo Di Cataldo, con provvedimento del 09/03/2025 conferiva al sottoscritto arch. Francesco Cirrito, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ragusa al n° 603, l'atto di nomina come esperto ctu al fine di provvedere alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis c.p.c.; in data 17/03/2025 avveniva il giuramento di rito mediante deposito telematico.

Il provvedimento di conferimento dell'incarico prevedeva quanto di seguito riportato:

1) Provvedere a dare comunicazione, anche via email, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito;....

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

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;

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

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

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

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:

- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

- segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate:

in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;

3) Verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

a. la regolarità edilizia e urbanistica;

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;

- c. i costi delle eventuali sanatorie;*
- d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);*
- e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;*

4) *Verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex DLgs 42/2004, ecc;*

5) *Fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per:*

- a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;*
- b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;*
- c. accertare lo stato di conservazione;*
- d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;*
- e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustificano la permanenza nell'immobile;*
- f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo,*

6) *Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:*

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;*
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolite nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. - che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);*

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

8) *Verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:*

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

9. *Predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:*

- a. Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,*
 - indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)*
 - “descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.*
- b. Sommara descrizione del bene*
 - una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;*

c. Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”
- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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;

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);

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);

e. Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

f. Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;
- potenzialità 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).

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;**

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;

- decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

l) **motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise) ;**

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

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

12. entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

13. nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E.;

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

15. partecipare all'udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal GE;

Le ricerche, i sopralluoghi e le indagini del caso hanno portato alle conclusioni di seguito riportate.

2) SOPRALLUOGHI E ACCERTAMENTI

Giorno **18/04/2025** alle ore 16,30, previa comunicazione alle Parti, unitamente al Custode giudiziario, si effettuava il **primo accesso** presso gli immobili pignorati, siti in Comiso nel Corso Vittorio Emanuele n°310 e nella retrostante via Buscaglia n° 13C. Quindi, si procedeva all'identificazione degli occupanti, al rilascio dell'allegato n° 2, di cui al decreto di nomina, al controllo dei beni immobili e della relativa consistenza mediante rilievi metrici e fotografici. Si verificavano, altresì, le condizioni d'uso e manutenzione. Alle ore 18,30 veniva chiuso il verbale sottoscritto dagli intervenuti all'accesso tecnico-giudiziario.

3) INDAGINI SVOLTE

Le ricerche svolte hanno riguardato il territorio del Comune di Comiso al fine di disporre di dati significativi relativamente all'andamento del locale mercato immobiliare.

4) RISPOSTE AI QUESITI E RELAZIONE DI STIMA

OPERAZIONI PRELIMINARI

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della relazione sostitutiva notarile si è rilevato:

- La completezza/idoneità dei documenti in atti;
- La corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di espropriazione in relazione ai dati catastali ed ai registri immobiliari;
- La corrispondenza dei dati catastali alle certificazioni ed ai riferimenti indicati nell'atto di pignoramento;

- La corrispondente continuità delle trascrizioni nel ventennio, come indicato nella relazione notarile.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di pignoramento, ovvero l'appartamento, che oggi si svolge tra il primo ed il secondo piano elevati dello stabile di corso Vittorio Emanuele n°310, ed il box auto, posto nella retrostante via Buscaglia n°13C, fanno parte di un edificio che si sviluppa su tre livelli fuori terra prospicienti su Corso Vittorio Emanuele e quattro livelli fuori terra su via Buscaglia. Gli accessi dalle vie pubbliche sono: 1) pedonale a pt da Corso Vittorio Emanuele per pervenire all'appartamento posto ai piani superiori; 2) pedonale e carrabile per pervenire al box auto con accesso da via Buscaglia n°13C.


I beni indicati insistono sul foglio n° 77 del NCEU di Comiso, mappale n° 790. L'appartamento, che si sviluppa tra il primo e secondo piano elevati, corrisponde al sub 3, mentre il garage-vano Box al sub 4. Lo stato di conservazione dell'immobile è tra il discreto (piano 1°) ed il buono (piano 2°) relativamente alle finiture interne ed al loro stato di conservazione. Invece il livello delle finiture esterne è mediocre e si riscontrano altresì fratture orizzontali in alcune murature di perimetro.

La zona dov'è ubicato l'immobile è di tipo residenziale ed è situata nel centro urbano di Comiso, sulla principale arteria di collegamento per Ragusa, zona strategica e ben servita, ma di passaggio veicolare continuo. L'immobile, con ingresso da corso Vittorio Emanuele, è composto:

- al **piano primo** da 2 camere matrimoniali, 1 camera singola, 1 servizio, 1 sgabuzzino;
- al **piano secondo** da cucina, sala da pranzo, 1 servizio, 1 salottino, sgabuzzino + terrazza di circa 40 mq;
- su via Buscaglia da un garage di circa 35 mq.


Dati catastali e confini

1) Appartamento di tipo popolare, che si sviluppa tra il 1° ed il 2° piano elevati di Corso Vittorio Emanuele, 310, in Comiso:

Indirizzo	Fl.	P.lla	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Superficie Catastale	Rendita (euro)	Intestato
Corso Vittorio Emanuele, 310, piano 1-2	77	790	3	1	A/4	1	5,5 vani	Totale 99 m ² Escl. aree esterne 89 m ²	278,37	

L'immobile, con accesso diretto dalla via, è posto al primo e secondo piano di un edificio di tipo popolare, sito in Corso Vittorio Emanuele, 310 a Comiso. Fa parte, ut supra, della p.lla 790 del fl.77 del NCEU di Comiso. Confina a nord con via Buscaglia, a sud con C.so Vittorio Emsnuele, a est con p.lla 457 ed a ovest con p.lla 458.

2) Garage sito al piano terra di via Buscaglia, 13C, in Comiso:

Indirizzo	Fl.	P.lla	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Superficie Catastale	Rendita (euro)	Intestato
Via Buscaglia, 13C, piano T	77	790	4	1	C/6	2	27 m ²	Totale 33 m ²	50,20	

Il garage fa parte della p.lla 790 del fl. 77 del NCEU di Comiso e confina a nord con via Buscaglia, a sud con sotto sede viaria di C.so Vittorio Emsnuele, a est con p.lla 457 ed a ovest con p.lla 458.

Descrizione – Impianti – APE

Gli immobili pignorati fanno parte di un complesso edilizio antecedente molto probabilmente al 1963 del secolo scorso. Sono ivi presenti due unità immobiliari per civile abitazione (una a piano terra e l'altra che si sviluppa tra il 1° ed il 2° piano elevati) con ingressi indipendenti dal corso Vittorio Emanuele e due box con accessi indipendenti da via Buscaglia in Comiso.

L'immobile, come detto, fa parte di un compendio immobiliare costituito da quattro piani fuori terra, tre rispetto Corso Vittorio Emanuele, ove è presente l'accesso all'appartamento oggetto della presente vertenza, posto su due livelli (1° e 2° piano), cui si perviene da ingresso

indipendente su via e rampa scale e da un locale garage, posto ad un livello inferiore, cui si accede da via Buscaglia n°13C, strada ad un livello inferiore rispetto al Corso Vittorio Emanuele.

L'edificio ha una struttura in muratura portante e solai in laterizi, tondini in acciaio e cls di cemento. E' rifinito in ogni sua parte con materiali comunemente utilizzati negli anni '60 del secolo scorso. Gli impianti sono perlopiù sottotraccia e si sviluppano in colonna ai vari piani (acque bianche, acque nere, tv). Per climatizzare l'immobile sono presenti comuni pompe di calore.

1) L'appartamento (NCEU al fl. 77, part. 790, sub. 3), ha l'ingresso dalla via tramite scala ad unica rampa fino al primo piano dell'immobile già descritto e, quindi, tramite ulteriori due rampe al piano secondo. Ha una consistenza catastale complessiva di 5,5 vani ed è composto:
al piano primo: da 3 vani adibiti a stanze da letto (zona notte), da un vano WC ed un vano sottoscala adibito a sgombero, di superficie lorda di circa mq. 74.

al piano secondo: la zona giorno, raggiungibile dal pianerottolo del primo piano tramite scala a due rampe, è composta da due vani, più cucina, wc e accessori per una superficie lorda di circa mq. 57, oltre ad una terrazza praticabile che affaccia sulla sede viaria principale di circa mq. 21.

L'immobile, certo in muratura portante con solai in latero-cemento, non antisismico perché realizzato prima che l'adempimento diventasse obbligo di legge (1981), è allacciato alle reti idrica e fognante urbane. E' dotato di acqua calda tramite boiler elettrico. Gli infissi esterni della porzione di u.i. posta al piano primo elevato (zona notte) sono in legno e necessitano di manutenzione. Invece al secondo piano elevato (zona giorno) sono del tipo a taglio termico. L'impianto elettrico, per lo più sottotraccia, è dotato di frutti, scatole di derivazione ed interruttori. Il riscaldamento è assicurato nei vari ambienti da singole pompe di calore. E' presente l'impianto TV sia al piano primo che al secondo.

2) L'autorimessa (NCEU fl. 77, part. 790, sub. 4), il cui accesso carrabile avviene da via Buscaglia n°13C tramite saracinesca in lamiera larga circa m. 2,20, movimentata manualmente, ha uno sviluppo geometrico regolare ed una profondità media di circa m. 9,28, una larghezza di circa m. 3,08 ed un'altezza media di m. 3,40 (h m. 1,90 zona soppalco), è dotata di piccolo soppalco in legno cui si accede tramite piccola scala a pioli. Non ha un contatore elettrico autonomo, ma l'illuminazione è garantita da un cavo elettrico di alimentazione che proviene fuori traccia dai piani superiori. Lo stato di conservazione degli intonaci è mediocre e la pavimentazione è in battuto di cemento magro.

PROPRIETÀ

Gli immobili fin qui descritti risultano intestati nell'intero ed in regime di separazione legale dei beni alla ditta [REDACTED] essendo pervenuti allo stesso in funzione dei seguenti atti:

1) TRASCRIZIONE A FAVORE [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2) ATTO di COMPRAVENDITA [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

POSSESSO

In base a quanto si è potuto constatare durante il sopralluogo del 18/04/2025, per stessa ammissione dell'esecutato, gli immobili sono nella disponibilità della ditta [REDACTED]

[REDACTED]

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

A seguito di accesso informatico presso l'Ufficio Ipotecale di Ragusa, avvenuto giorno 15/11/2025, sono state riscontrate a partire dalla data del 15/11/2004 le seguenti formalità:

1) ISCRIZIONE del 01/03/2005 - [REDACTED]

[REDACTED]

Documenti successivi correlati: [REDACTED]

[REDACTED]

2) TRASCRIZIONE del 18/01/2006 [REDACTED]

[REDACTED]

3) ISCRIZIONE [REDACTED]

[REDACTED]

4) ISCRIZIONE [REDACTED]

[REDACTED]

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 886 del 30/03/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE).

5) TRASCRIZIONE del 05/11/2010 [REDACTED]

Documenti successivi correlati: 1. [REDACTED]

6) TRASCRIZIONE del 24/05/2018 - [REDACTED]

7) ANNOTAZIONE del 06/06/2018 - [REDACTED]

8) ANNOTAZIONE del 06/06/2018 - [REDACTED]

9) TRASCRIZIONE del 17/02/2025 - [REDACTED]

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Per rispondere al quesito si è proceduto ad eseguire accesso agli atti il 16/07/25 con prot. 000027222 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Comiso e successive integrazioni, tramite visite e corrispondenza mail e Pec con i funzionari dell'Ufficio nelle ulteriori date del 21/07, 24/07, 09/09, 10/09 e 02/10 dell'anno 2025.

Dalle verifiche effettuate è emerso che non è presente nell'archivio dell'UTC di Comiso alcuna pratica urbanistica relativa agli immobili oggetto della presente CTU (PEC di risposta dell'UTC di Comiso del 02/10/2025). Per altro, il complesso edilizio de quo risulta difforme sia al piano primo in relazione alla distribuzione interna sia al piano secondo elevato per quanto attiene alla sua consistenza plano-volumetrica. Quanto asserito deriva dal confronto delle planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio del Catasto-Agenzia delle Entrate con l'attuale consistenza dell'unità immobiliare complessiva che si svolge al primo/secondo piano elevato dell'immobile. Infatti al piano primo il vano wc oggi è più ampio ed il vano in cui era contenuto, già probabile vano cucina, risulta trasformato, oggi, in un vano disimpegno. Inoltre, esaminato l'atto di compravendita [REDACTED]

[REDACTED] rispetto a quanto riscontrato durante l'accesso giudiziario del 18/04/2025, emerge che gli immobili, i cui lavori di costruzione erano iniziati in epoca anteriore al 1° settembre del 1967 (art.7 dell'atto citato), consistevano in un "appartamento per civile abitazione sito in corso Vittorio Emanuele n° 310, costituente primo piano al detto Corso e secondo piano rispetto alla via Buscaglia, composto da quattro vani ed accessori..." e "vano garage sito al piano terra con ingresso da via Buscaglia ..." (art.1 dell'atto citato). Pertanto, dal raffronto risulta evidente che il secondo piano dell'immobile con ingresso dal Corso Vittorio Emanuele risulta realizzato successivamente alla data d'acquisto (2006) e, quindi, in assenza di qualsivoglia titolo edilizio o abitativo, eccedendo rispetto a quanto legalmente riconosciuto di circa $m^2 57 \times m. 3,10 = m^3 176,7$.

In origine, infatti, come risulta dalle planimetrie catastali si evince che sul terrazzo insistevano il torrino scala ed un vano (tecnico denominato con la lettera "R", probabilmente contenente le riserve idriche dell'immobile) contiguo al vano scala, cui si accedeva dal terrazzo. Detti ambienti, complessivamente di circa $m^2 30$, non contribuivano a creare

cubatura poiché legati ad una funzione tecnica e non speculativa. Con la trasformazione di una porzione del vano scala in disimpegno e del vano denominato sul terrazzo in vano cucina e lavanderia, ben m² 30 di m² 30 diventavano cubatura effettiva, funzionale ai nuovi vani (creati dopo il 2006).

Dalle ricerche effettuate, con le leggi urbanistiche attuali e secondo la normativa antisismica in vigore dal 1981, il secondo piano elevato, nella parte di ampliamento su porzione del terrazzo lastrico solare, come identificabile dalla lettura della planimetria catastale presentata dal geom [REDACTED] sembra possa essere sottoposto a procedimento di sanatoria, trattandosi di sopraelevazione su un edificio costruito negli anni sessanta del secolo scorso non rispondente alla normativa antisismica.

E' il caso di precisare che il vano torrino scala, posto al secondo piano elevato dell'immobile, comprensivo dell'ambiente vano tecnico, utile probabilmente per allocare serbatoi idrici atti ad alimentare per caduta l'impianto idrico dell'immobile, di superficie complessiva mq 30,00, originariamente non era atto a produrre volume edilizio.

Diversamente, oggi, se accorpato ai vani realizzati su porzione dell'originario terrazzo lastrico solare di copertura, finirà con il contribuire alla formazione complessiva del volume edilizio oggi riscontrabile al secondo piano elevato. Tuttavia la difficoltà maggiore a potere considerare sanabile la porzione di volume derivante dall'avvenuta realizzazione dei vani abusivi sul terrazzo deriva dal fatto che la nuova opera costituisce un aggravio strutturale per l'originario volume dell'edificio, compreso il torrino scala di mq 30,00, realizzato negli anni '60 del secolo scorso, come confermato dall'att [REDACTED]

In dipendenza di ciò appare possibile procedere alla sanatoria urbanistica della porzione di immobile del secondo piano elevato, così come oggi determinato sotto il profilo distributivo, per quanto attiene la superficie di mq. 30,00, anche perchè strutturalmente realizzato unitariamente all'originaria costruzione dei piani sottostanti. Invece non appare possibile

procedere alla sanatoria strutturale delle superfici coperte aggiuntive su porzione del terrazzo lastrico solare del secondo piano elevato in quanto corpo strutturale aggiunto in difformità anche rispetto la normativa antisismica.

La rimozione di codesti corpi aggiunti risulterebbe possibile con le cautele necessarie riportando conseguente sollievo statico alla porzione di fabbricato che, realizzato negli anni '60 del secolo scorso, ha diritto di essere conservato completo del suo torrino scala di superficie circa mq. 30,00.

Non derivando alcun pregiudizio statico o strutturale dalla rimozione di porzioni di solaio e tramezzi soprastanti al piano assentito (piano primo), il ripristino dei luoghi potrà essere effettuato secondo le seguenti lavorazioni tratte dal "Prezzario regionale per lavori pubblici 2024" della regione Sicilia:

1) SIC24_21.1.13 Demolizione di solai misti di qualsiasi luce e spessore di laterizio e cemento armato, compresi il taglio dei ferri, tutte le cautele occorrenti ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. € 54,75/m² x m² 40 = €. **2.190,00**

2) SIC24_21.1.5 Demolizione di muratura di qualsiasi tipo, compresi gli eventuali rivestimenti e intonaci, l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.

- 1) eseguito con mezzo meccanico o con utensile elettromeccanico.

- € 306,75/m³ x [m (21 x 2,70) – m² 6,15] x m. 0,15_m = €. **2.325,93**

3) SIC24_21.1.6 Demolizione di pavimenti e rivestimenti interni od esterni quali piastrelle, mattoni in graniglia di marmo, e simili, compresi la demolizione e la rimozione dell'eventuale sottostrato di collante e/o di malta di allettamento fino ad uno spessore di cm 2, nonché l'onere per il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.....€ 11,71/m² x m² 33,35 = €. **390,53**

SIC24_21.1.16 Rimozione di infissi interni od esterni di ogni specie, inclusi mostre, succieli, telai, ecc., compresi il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, esclusi il trasporto a rifiuto ed eventuali opere di ripristino connesse. € 16,75/m² x m² 6,15 = €. **103,01**

SIC24_21.1.25 Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o nella discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo o su aree autorizzate al conferimento, di sfabbricidi classificabili non inquinanti provenienti da lavori eseguiti all'interno del perimetro del centro edificato, per mezzo di autocarri a cassone scarrabile, compreso il nolo del cassone, esclusi gli oneri di conferimento a discarica. € 38,71/m³ x (40x0,2 + 7,58 + 33,35x0,05 + 6,15 x 0,1) = €. **397,94**

N.P. 1) Ripristino parti murarie e pavimeto etc ove necessario a seguito rimozione delle porzioni abusive, per materiali e manodopera, stabiliti a corpo in €. **500,00.**

Sommano i lavori contabilizzati.....€. 5.907,41

Imprevisti il 10% di €. 5.907,41.....€. 590,74

Sommano i lavori previsti.....€. 6.498,15 in c,t, € **6.500,00**

A quanto fin'ora preventivato dovranno essere aggiunte le spese tecniche, gli oneri e le sanzioni per la produzione di una SCIA in sanatoria per un totale di €. **2.500,00.**

Infatti, la SCIA in sanatoria deve essere depositata tempestivamente al verificarsi di qualsiasi non conformità di un immobile e preferibilmente prima che vengano adottate eventuali sanzioni e dovrà essere presentata al Comune sia direttamente dal proprietario dell'immobile che desidera regolarizzare la situazione, sia da un professionista abilitato incaricato di gestire la procedura. In casi come questo va fatta una comunicazione di demolizione spontanea opere abusive all'ente competente in modo tale da attendere l'ordine di demolizione.

STIMA COSTI PRODUZIONE APE E CDU

- APE: I presumibili costi di redazione sono di euro 180,00 come spese tecniche, oltre IVA, se dovuta;

- CDU: Le spese d'acquisizione ammontano a circa euro 62,00 per diritti ed oneri, e circa euro 200,00 per spese tecniche, per un ammontare complessivo di circa €. 262,00, oltre IVA, se dovuta.

LOTTO UNICO - DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Determinazione Lotto Unico

Considerato l'andamento del mercato immobiliare locale, i numerosi comparabili individuati e lo stato dei luoghi, non sembra conveniente scindere l'autorimessa dall'abitazione perché ciò, rispetto agli immobili in vendita nel circondario, ne comprometterebbe l'appetibilità. Pertanto, si ritiene di dovere procedere alla formazione di un unico lotto.

Determinazione del valore di mercato

Si è operato, quindi, alla determinazione del valore dell'immobile nel suo complesso attraverso l'applicazione del metodo "sintetico-comparativo" basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una serie di beni similari venduti od offerti in vendita e presenti nella medesima zona dell'abitato, frutto di valutazione economiche di operatori specializzati nel settore delle compravendite immobiliari e confrontati con i valori di riscontro del data-base dell'OMI, in un periodo di riferimento che va dal 01/01/2024 al 31/07/2025.

In relazione alla consistenza ed alla tipologia del lotto, per la determinazione del valore venale più attinente alla sua condizione di commerciabilità si è scelto di adottare il metro quadro commerciale, come parametro d'uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita. Tale parametro è così definito:

$S_c = S_L + xS_1 + yS_2 + zS_3 \dots$ dove:

S_c = Superficie commerciale;

S_L = Superficie lorda dell'unità immobiliare;

S_1, S_2, S_3 = Superficie accessori.

x, y, z = coefficienti di ragguglio che tengono conto del peso dei diversi accessori.

I dati desunti dall'indagine di mercato svolta, incrociati ai dati dell'Agenzia del Territorio e rapportati ai dati delle pubblicazioni di settore ed operatori commerciali, nonché i fattori di carattere estrinseco ed intrinseco degli immobili sopra-descritti, hanno determinato un prezzo

unitario di mercato riferito alla superficie commerciale variabile tra gli euro 380,00 /m² e gli euro 540,00/m².

In considerazione dell'ubicazione, della consistenza del compendio immobiliare e tenuto conto anche del fatto che i comparabili si riferiscono per lo più ad immobili di classe A04-A03 e non A02, è stato possibile determinare per l'immobile in oggetto un probabile valore di mercato che si colloca nella fascia pari a **circa €. 450,00/m²** da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come meglio specificato nella tabella a seguire: €./mq. 450,00 x mq (116,00 + 12,75 + 16,50) = €. 65.362,00

Caratteristiche	Acronimo	Sup (m ²)	indice	Sup. comm. ragguagliata	Valore di stima €. 450,00 x m ²
Superficie Abitazione	SL (A)	116	1	116	€. 52.200,00
Superficie Balconi e terrazza	SL (B1)	25	0,3	7,5	€. 3.375,00
Superficie Balconi e Terrazza eccedente i 25 mq	SL (B2)	52,5	0,1	5,25	€. 2.362,50
Superficie pertinenza della SL Sub 4	S1 (P)	33	0,5	16,5	€. 7.425,00
Superficie commerciale lotto SC			M ² 145,25		€. 65.362,00

Si è proceduto, inoltre, alla stima analitica per capitalizzazione dei redditi, che è l'operazione matematico finanziaria per determinare il valore di mercato di un immobile dividendo il reddito annuo netto di locazione (o potenziale reddito annuo) per il tasso di capitalizzazione, variabile a seconda della tipologia immobiliare. Tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione". L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Pertanto, dividendo il potenziale reddito netto annuo, come decurtato dalle spese di gestione (manutenzione, sfitto, tasse, ammortamento, etc.) pari a circa il 25%, per il tasso di

capitalizzazione al 3,85% ÷ 4,00% (rif. legge 392/78, anche nota come legge Equo Canone), considerato che dalla ricerca di mercato effettuata a Ragusa, nella stessa zona o in zone equivalenti, è stato possibile reperire comparabili con caratteristiche equivalenti, ponderando i risultati ed equiparandoli tra loro, il valore più probabile d'affitto per in bene oggetto di stima è stato determinato in €. 2,065/m².

Quindi, si avrà: $(\text{€ } 2,065/\text{m}^2 \times 145,25 \text{ m}^2 \times 0,75 \times 12)/0,04 = \text{€ } 67.500 \text{ in c.t.}$

La superficie adottata per il calcolo è riferita alla sola superficie commerciale dell'appartamento posto al primo e secondo piano, ma tiene conto altresì della pertinenza collegata (garage di via Buscaglia), che ne conferisce valore e caratteristiche.

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile allo stato attuale sarà determinato dalla media dei due valori riscontrati: $\text{€ } (65.362,00 + \text{€ } 67.500) : 2 = \text{€ } 66.431;$

Il valore di stima del più probabile valore di mercato del lotto è **in cifra tonda di € 66.431,00**, da cui dovranno essere detratte le spese per rimozione della parte non sanabile del fabbricato e delle pratiche urbanistiche e catastali, quantificabili in circa € 9.000 e le spese per la redazione dell'APE e del CDU definite in ulteriori € 442,00.

Il valore finale, detratte le spese è di euro 56.989,00, **in ct. € 57.000,00**

Applicando la **detrazione del 15%** per vizi occulti **si avrà: € 48.450,00**

Ritenuto assolto il mandato, si rassegna la presente relazione e si resta a disposizione per ulteriori richieste o chiarimenti.

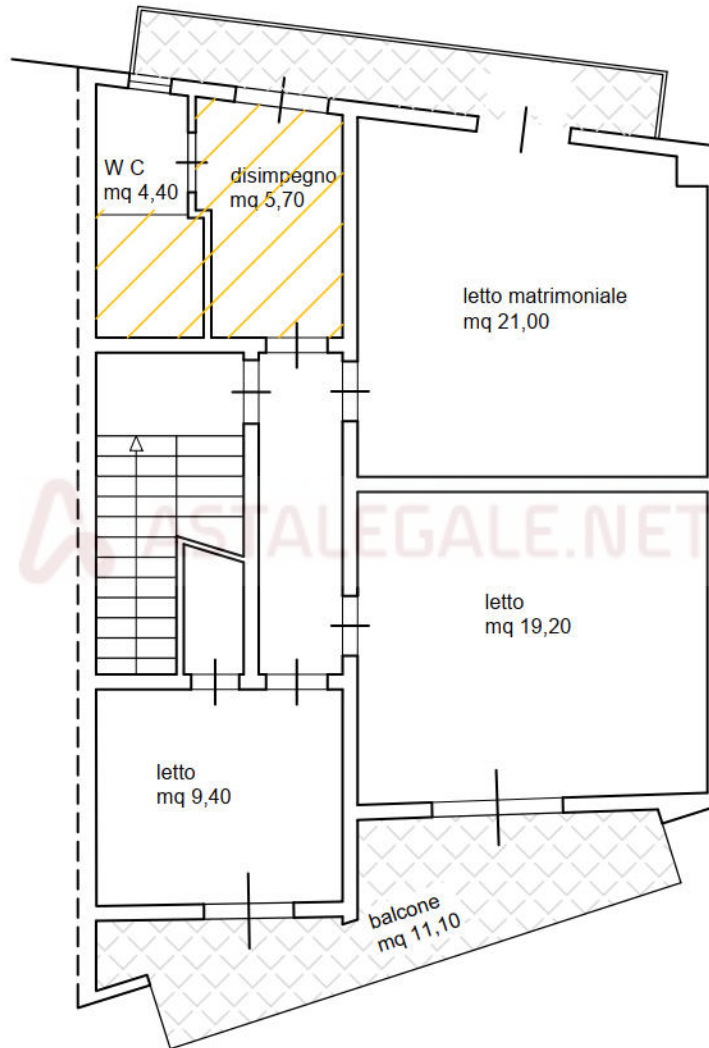
Vittoria, 20 novembre 2025

Il C.T.U.


Firmato digitalmente
(Dott. Arch. Francesco Cirrito)

RILIEVO piano 1°

Appartamento in Corso Vittorio Emanuele II, Comiso
NCEU Foglio 77, part. 790, sub 3



Piano primo Corso Vittorio Emanuele n°310
APPARTAMENTO

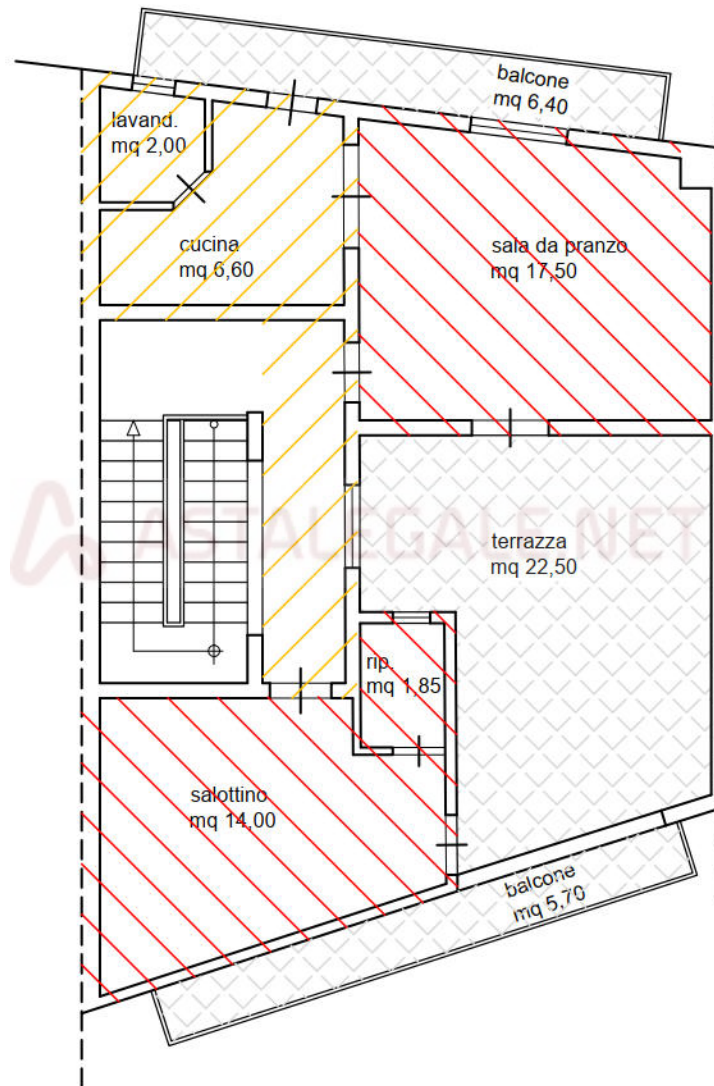
 Vani con variazione d'uso





scala 1:100

RILIEVO piano 2°

Piano terrazza in Corso Vittorio Emanuele II, Comiso
NCEU Foglio 77, part. 790, sub 3



Piano secondo Corso Vittorio Emanuele n°310
TERRAZZA

-  Vani con variazione d'uso
-  Vani abusivi non sanabili

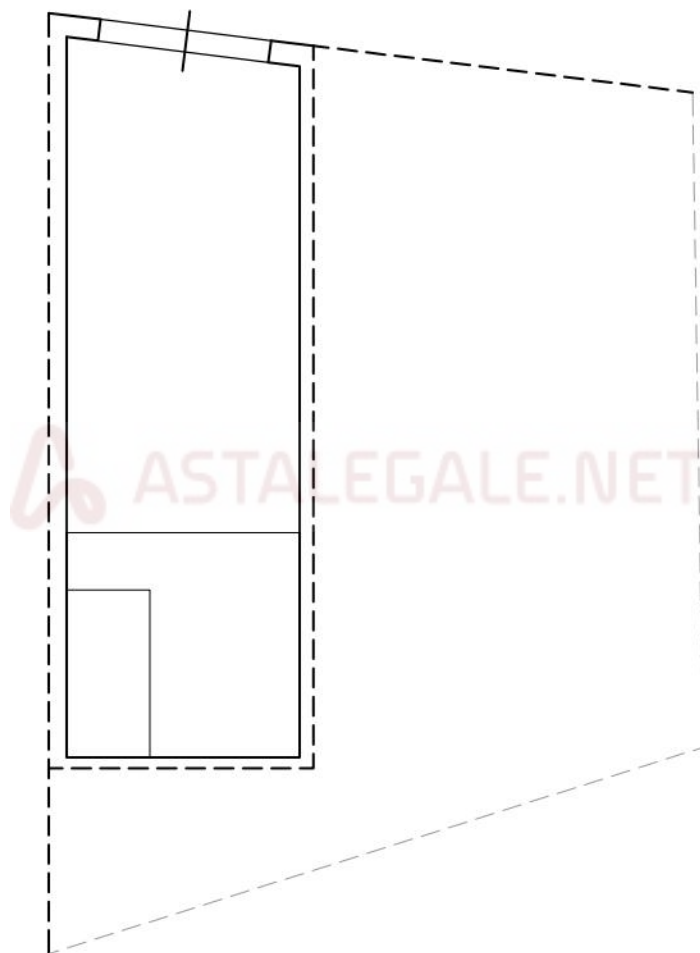


scala 1:100

RILIEVO piano terra

Autorimessa sita in via Buscaglia n°13 C, Comiso
NCEU Foglio 77, part. 790, sub 4

Piano terra via Buscaglia n°13C

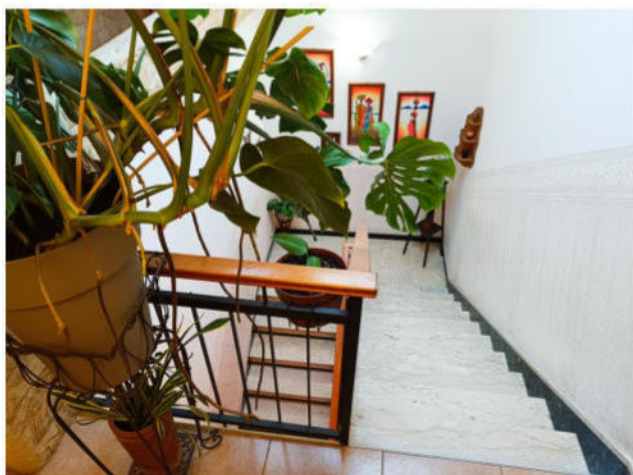
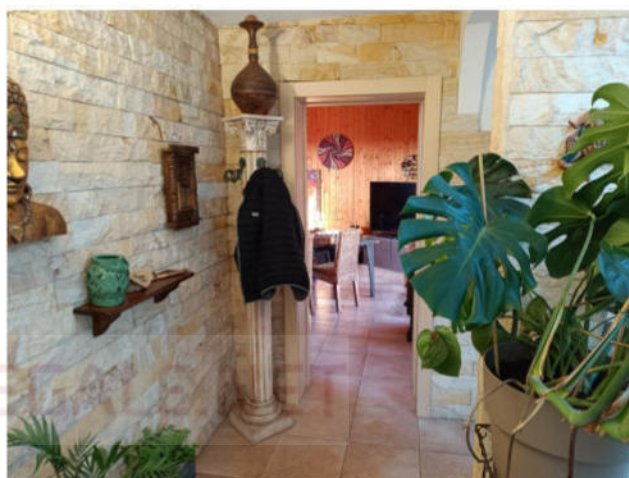
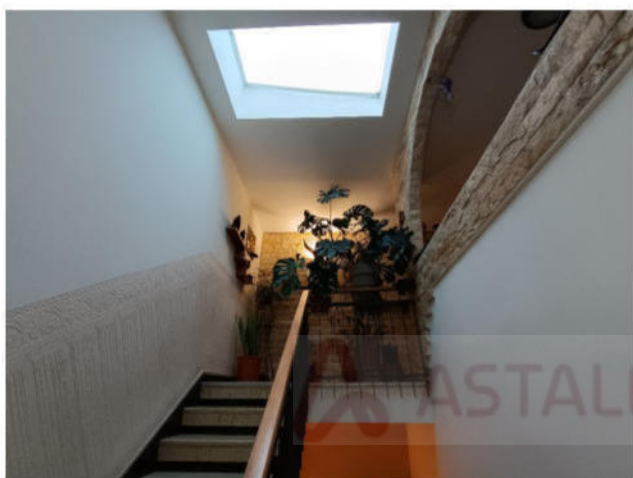
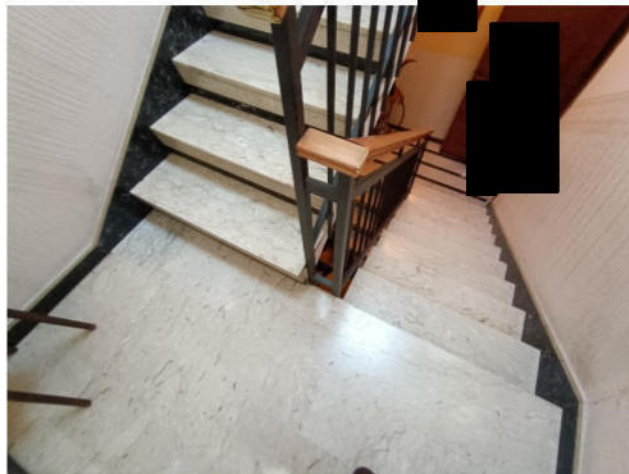


Corso Vittorio Emanuele
AUTORIMESSA

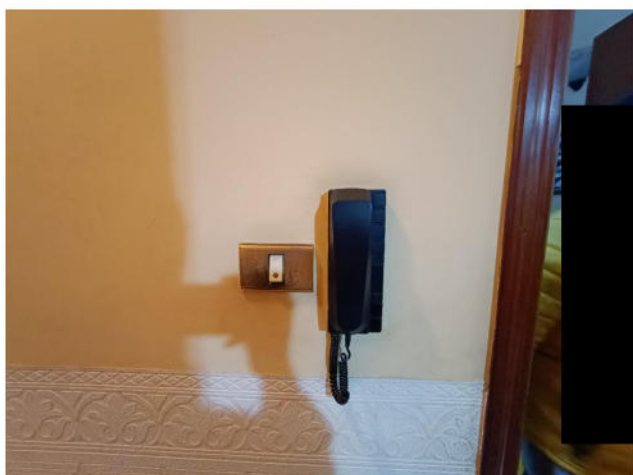
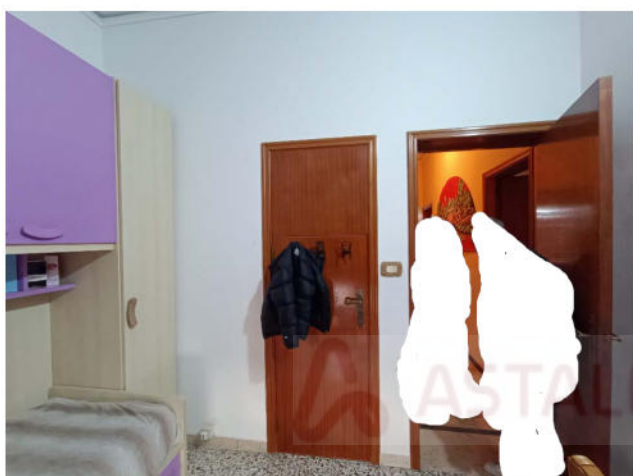
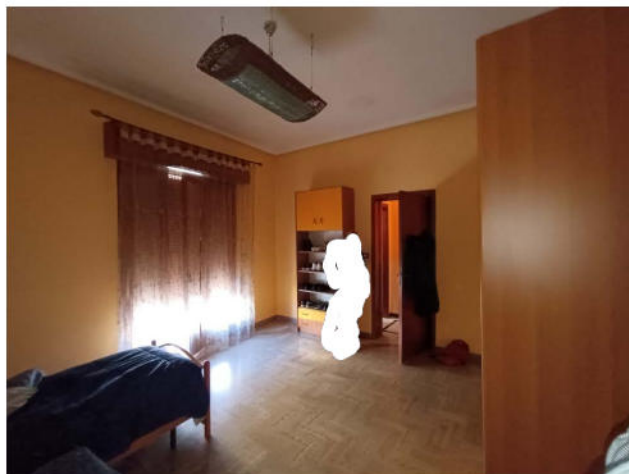
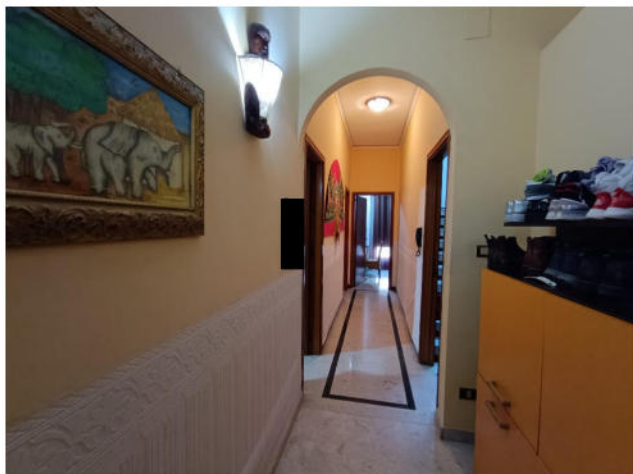


scala 1:100

Corso Vittorio Emanuele, 310 a Comiso (foglio 77, part. 790, sub 3)



Appartamento: foglio 77, part. 790, sub 3, piano primo



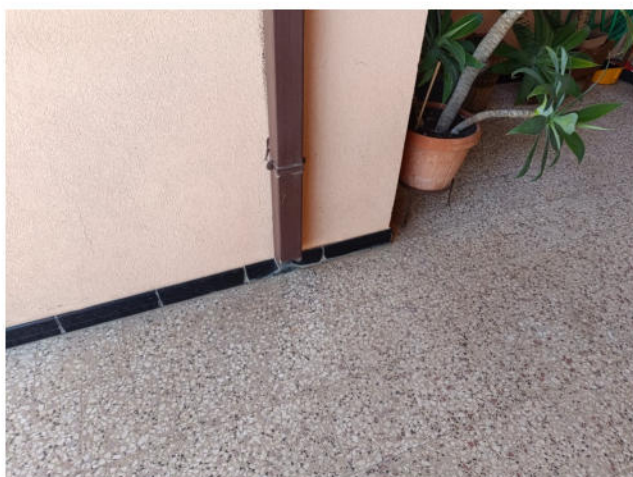
Appartamento: foglio 77, part. 790, sub 3, secondo piano



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n° 32/25 R.G. ES.

Firmato Da: CIRRITO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bc733017e6457b3fa2f9aa1b9343e25

Foto di dettaglio



Autorimessa in via Buscaglia 13 C: foglio 77, part. 790, sub 4

