



TRIBUNALE DI RAGUSA

* * * * *

Giudice Istruttore Dott. Antonio PIANOFORTE

"CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO"

dott. ing. Luciano BROGNA

via Giambattista Cultrone, 11/c – 97100 Ragusa
luciano.brogna@ingpec.eu



ESECUZIONE IMMOBILIARE
r.g.e. 167/2025

contro

CUSTODE GIUDIZIARIO

avv. Giovanni SOZZI

via S. Anna, 90 – 97100 Ragusa
studiolegale.giovanni.sozzi@gmail.com
giovanni.sozzi@avvragusa.legalmail.it



INDICE

Premessa	pag. 1
Incarico di C.T.U.	3
Operazioni peritali	
• Accesso e sopralluoghi	4
• Successive operazioni di acquisizioni documentali e verifica	5
Relazione di stima	
• Identificazione dei beni	8
• Descrizione sommaria dei beni	10
• Stato di occupazione dei beni	11
• Stima del valore dei beni	12



Allegati

- All. 1) Accettazione nomina e giuramento
- All. 2.a) Verbale n. 1 – primo accesso, sopralluogo e rilievo del 23.09.2025
2.b) Verbale n. 2 - sopralluogo e rilievo del 17.12.2025
- All. 3) Atto di acquisto del 20.04.1999 (*notaio Giovanni Demostene di Comiso*)
- All. 4.a) Estratto di mappa e planimetrie catastali
4.b) Visure catastali (*attuali e storiche*)
4.c) Ispezioni ipotecarie
- All. 5.a) Concessione Edilizia in sanatoria n. 4861 del 21.02.1992 (*Comune di Comiso*)
5.b) Relazione tecnica illustrativa di progetto (*geom. Biagio Muccio, 22.02.1982*)
5.c) Elaborati grafici di progetto (*geom. Biagio Muccio*)
5.d) Certificato di idoneità statica (*arch. Giuseppe Inghilterra, 11.11.1989*)
- All. 6) Piante quotate degli immobili
- All. 7) Documentazione fotografica
- All. 8) Certificato di Stato civile, di famiglia e di residenza del soggetto pignorato



PREMESSA

Preliminarmente, si ritiene utile richiamare sommariamente lo svolgimento della procedura di esecuzione immobiliare a carico del debitore così come evincibile dagli atti di causa.

In data 7.07.2025 l'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio notifiche, esecuzioni e protesti presso il Tribunale di Ragusa,

- visto l'atto di precetto notificato l' 11.06.2025 al debitore

, mediante il quale atto il creditore procedente

aveva intimato di pagare entro il termine di

giorni dieci dalla data di notifica le somme di



- ravvisato che il termine per il pagamento era decorso infruttuosamente e che il creditore intendeva procedere esecutivamente per il recupero del credito maturato mediante il proprio atto di pignoramento del 25.06.2025;

ha sottoposto a **pignoramento** tutta e per intero la piena proprietà in capo al debitore delle seguenti unità immobiliari ubicate entrambe in via Palmiro Togliatti n. 10 a Comiso (RG):

1) appartamento – piano terra

censito in Catasto fabbricati – fg. 10 - p.lla 524 - sub 2 - cat. A2 classe 1 - vani 7 - rendita € 451,90

2) locale garage – piano S1

censito in Catasto fabbricati – fg. 10 - p.lla 524 - sub 1 - cat. C6 classe 1 - mq 70 - rendita € 108,46

3) terreno pertinenziale

censito in Catasto terreni – fg. 10 - p.lla 524 - mq 537 - ente urbano



Il 4.08.2025 il creditore procedente ha poi depositato l'istanza di vendita dei su-indicati beni e ha
avvisato gli altri creditori e
di avere sottoposto a pignoramento gli immobili come sopra indicati (comunicazione del
2.09.2025, in atti).

 ASTALEGALE.NET



INCARICO DI C.T.U.

Con ordinanza pronunciata in data 2.09.2025 l'Ill.mo Giudice dott. Antonio Pianoforte,

- *letta l'istanza di vendita forzata nella procedura esecutiva in epigrafe,*
- *esaminata la documentazione prodotta,*
- *visti ed applicati gli artt. 567-569 c.p.c.*

ha nominato il sottoscritto **ing. Luciano BROGNA** quale Consulente Tecnico d'Ufficio (*nel seguito C.T.U.*) e Perito Estimatore con il mandato dettagliatamente riportato in atti e l'incarico, ad esito delle indagini ed attività svolte, di riferire in apposita relazione scritta e di produrre in allegato, oltre ad una idonea documentazione fotografica dei beni pignorati, i verbali di sopralluogo nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Il termine ultimo per il deposito telematico della relazione di stima e dei relativi allegati è stato stabilito in trenta giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. in data 9.02.2026 e pertanto entro e non oltre il 10.01.2026.



OPERAZIONI PERITALI

Preliminarmente il sottoscritto C.T.U., esaminati gli atti della procedura esecutiva, ha preso contatto con il Custode designato avv. Giovanni Sozzi, con il quale ha poi congiuntamente comunicato a mezzo raccomandata A/R al debitore esecutato e a mezzo PEC al creditore procedente l'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, fissando al contempo l'inizio delle operazioni peritali (primo accesso e sopralluogo) per giorno Martedì, 23 settembre 2025.

In tale data lo scrivente C.T.U. ha quindi proceduto alle operazioni di primo accesso, sopralluogo e rilievo presso gli immobili in oggetto siti in via Palmiro Togliatti, 10 a Comiso (RG), con la presenza del Custode e del debitore esecutato, nessuno per la parte creditrice.

Dopo aver illustrato al debitore l'oggetto e le finalità dell'incarico ricevuto, come riportati in atti, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto al sopralluogo e rilievo di entrambi gli immobili oggetto di pignoramento e dell'area esterna di pertinenza; tali attività sono consistite in particolare nell'osservazione e nella valutazione delle caratteristiche costruttive e di mantenimento, nell'accertamento del funzionamento degli impianti, nonché nella misura delle dimensioni dei vani interni e degli spazi esterni.

Concluse le operazioni di sopralluogo, rilievo e misura come sopra descritte, si è proceduto alla stesura del relativo Verbale, riportato in allegato, informando però il Custode e il debitore che sarebbe seguito prossimamente un altro sopralluogo al fine di procedere al rilievo fotografico e, se necessario, all'integrazione delle altre attività.

Tale secondo sopralluogo è stato poi effettuato, previo avviso al Custode e alle parti, il 17.12.2025; in tale circostanza si è proceduto, alla presenza del debitore esecutato, all'acquisizione di diverse fotografie sia degli ambienti interni sia dell'esterno, oltre che all'integrazione di alcune misure; anche in questo caso è stato redatto il Verbale di sopralluogo, riportato in allegato.



Successive operazioni di acquisizione documentale e verifica

Si sono esaminati l'Atto di pignoramento del 25.06.2025 (notificato al debitore il 7.07.2025) e la Certificazione notarile prodotta dal creditore procedente a firma del dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia, relativa al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Il sottoscritto C.T.U. ha quindi proceduto con le seguenti attività di acquisizione documentale e relativa verifica:

- a) presso l'**Agenzia del Territorio di Ragusa**, si sono acquisite le Visure e le Planimetrie aggiornate degli immobili in oggetto nonché le relative ispezioni ipotecarie fino ai venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento, il tutto riportato in allegato.

Si è riscontrato che l'identificazione catastale dei beni in oggetto e i dati di classamento (categoria, classe e consistenza), come riportata in atti, risultano complete e corrette (*salvo l'indicazione della vecchia denominazione toponomastica*).

L'area censita in Catasto Terreni fg. 10 p.lla 524 di mq 537, anch'essa oggetto di pignoramento ed istanza di vendita, è in realtà interamente pavimentata e destinata a veranda (in parte coperta in parte scoperta) con delle piccole aiuole e a parcheggio auto pertinenziale dell'appartamento.

L'area è correttamente classificata come '*ente urbano*', in quanto trattasi di un'area precedentemente censita in Catasto Terreni, che ha poi subito una modifica di destinazione d'uso per la costruzione del fabbricato; quest'area, pur rimanendo registrata nel Catasto Terreni, è ormai priva di classamento e intestazione, poiché non più utilizzabile per scopi agricoli.

Tale area andrebbe tuttavia inserita nella planimetria relativa all'appartamento, con aggiornamento della rendita; il costo di tale operazione sarà indicato nella sezione riguardante la stima.



Si sottolinea inoltre che la reale estensione dell'intero lotto è molto inferiore a quanto indicato in Catasto terreni, in quanto parte del lotto originario è stato destinato alla realizzazione dell'antistante via Palmiro Togliatti.

Inoltre, risulta che relativamente agli immobili in oggetto non sono presenti iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento o eventuali servitù e vincoli.

Infine, si conferma che tutti gli immobili in oggetto appartengono per l'intera piena proprietà al soggetto pignorato _____, che li detiene continuativamente sin dall'Atto di compravendita del 20.04.1999 rep. 108676 del notaio Giovanni Demostene di Comiso (RG) – trascrizione n. 4731/4477 del 22.04.1999, atto riportato in copia in allegato.

b) Successivamente si è definita la situazione urbanistico/edilizia dei beni, conducendo le opportune ricerche presso l'archivio dell'Ufficio tecnico del Comune di Comiso.

In particolare, si è presa visione e acquisita la documentazione presente, da cui emerge che il fabbricato in oggetto è stato edificato all'inizio degli anni '80 senza alcun titolo edilizio e successivamente sanato in forza della Concessione edilizia n. 4861 del 21.02.1992, riportata in copia in allegato, rilasciata ai sensi della legge n. 47/1985 e della L.R. n. 37/1985 dal Comune di Comiso agli allora proprietari, anche in forza del Certificato di Idoneità Statica a firma dell'arch. Giuseppe Inghilterra depositato al Genio Civile di Ragusa in data 11.11.1989 n. 3474.

Non è invece presente alcun Certificato finale di agibilità e abitabilità, perché probabilmente non richiesti dai proprietari che si sono via-via succeduti, né si fa cenno di tali documenti nell'Atto di compravendita sopra citato; anche in questo caso, il relativo costo sarà indicato nella sezione riguardante la stima.



c) I sopralluoghi condotti dallo scrivente C.T.U. presso gli immobili pignorati hanno consentito in definitiva di riscontrare la perfetta aderenza e regolarità edilizia, urbanistica e catastale con quanto autorizzato, e cioè l'assenza di difformità visibili rispetto ai documenti e agli elaborati grafici visionati, salvo le osservazioni sopra riportate.

Non risulta inoltre la presenza di alcun vincolo paesistico, idrogeologico, forestale, storico-artistico o di altro genere.





RELAZIONE DI STIMA

Il compendio pignorato è composto da un appartamento, dalla sottostante autorimessa (garage) e dall'area esterna di pertinenza, tutti con un unico accesso da via Palmiro Togliatti, per cui si prevede un singolo lotto di vendita; tali beni si configurano infatti come un'abitazione singola unifamiliare.

Identificazione dei beni

I beni immobili in oggetto consistono in un appartamento, nella sottostante autorimessa (garage) e nell'area esterna di pertinenza siti in via Palmiro Togliatti n. 10 (*c.da Mastrella*) a Comiso (RG), il tutto edificato all'inizio degli anni '80 senza alcun titolo autorizzativo ma con successiva Concessione Edilizia in sanatoria n. 4861 del 21.02.1992 rilasciata dal Comune di Comiso.

I beni sono rispettivamente individuati in catasto come segue:

- appartamento (piano terra)

Catasto fabb. - fg. 10 - p.lla 524 - sub 2 - cat. A2 classe 1 - vani 7 - rendita € 451,90

- locale autorimessa (piano S1)

Catasto fabb. - fg. 10 - p.lla 524 - sub 1 - cat. C6 classe 1 - mq 70 - rendita € 108,46

- area esterna pertinenziale

Catasto terreni - fg. 10 - p.lla 524 - mq 537 - rendita € 108,46

e sono tutti di piena proprietà del soggetto pignorato ; tali dati coincidono con quanto riportato nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita iscritti dalla parte creditrice.

I beni in oggetto sono ubicati in una zona periferica della città, caratterizzata da un'edilizia abitativa di discreto pregio con fabbricati in genere unifamiliari a una-due elevazioni circondati da aree adibite a parcheggio pertinenziale e a verde, in gran parte incolto.



I confini risultanti dalle visure effettuate presso l'Agenzia del territorio di Ragusa sono i seguenti:

- fg. 10 p.lla 131

- fg. 10 p.lla 520

- fg. 10 p.lla 142 sub. 1

- fg. 10 p.lla 1762 sub. 1

- fg. 10 p.lla 1763



- fg. 10 p.lla 892

- fg. 10 p.lla 893





Descrizione sommaria dei beni

L'appartamento, esteso complessivamente circa 152 mq (*superficie lorda coperta comprensiva del vano d'ingresso e del vano caldaia, sostanzialmente coincidente con quanto riportato in Catasto*), è ubicato a piano terra ed è accessibile sia dall'area esterna di pertinenza sia dal sottostante garage.

Da un vano di ingresso esterno coperto si ha accesso, tramite alcuni gradini ed un piccolo disimpegno, da un lato alla cucina/sala da pranzo e ad un ampio soggiorno, entrambi comunicanti con la veranda esterna, e dall'altro, tramite un corridoio che ha inizio con due gradini, agli altri ambienti della casa: un ripostiglio e un doppio-servizio/lavanderia, un bagno e tre camere da letto, di cui una dotata di un balconcino; in fondo al corridoio, si trova un altro disimpegno che conduce, tramite delle scale interne, al sottostante garage.

Tutti gli ambienti, ad eccezione dal ripostiglio, sono dotati di aperture verso l'esterno (finestre e portefinestre) con infissi interni in vetrocamera e persiane esterne a doghe regolabili in alluminio di colore scuro; i pavimenti sono in ceramica di vario formato e colore, le pareti e i soffitti rifiniti a gesso di varie tinte (prevalentemente bianco).

Le finiture interne, gli infissi, la dotazione impiantistica e lo stato di conservazione generale riscontrati in sede di sopralluogo sono del tutto ordinari e conformi all'epoca di realizzazione dell'immobile e alla sua tipologia edilizia.

L'appartamento è dotato dei comuni impianti civili (elettrico luce e prese, TV e telefono, idrico e fognario, di riscaldamento a gas metano e termosifoni); alle date dei sopralluoghi, come dichiarato dal proprietario, l'impianto di riscaldamento non è funzionante per la rottura della caldaia, ad eccezione di una pompa di calore a parete all'interno della sala da pranzo, mentre gli altri impianti sono regolarmente funzionanti e privi di difetti visibili.

Ovviamente l'appartamento, essendo attualmente stabilmente abitato, è completamente arredato.



Al piano sottostante è ubicato un ampio locale garage, accessibile sia dal vano scala interno sia dall'area di pertinenza esterna mediante una piccola rampa e un portone metallico a tre ante ad apertura manuale.

Tale ambiente, esteso circa 80 mq (*superficie lorda, coincidente con quanto indicato in Catasto*), non pavimentato e privo di punti acqua, è illuminato a neon e si presenta in buone condizioni generali; in due angoli sono presenti delle piccole finestre (prese di luce naturale) di cui una apribile.

L'area esterna di pertinenza, estesa complessivamente circa 288 mq, è costituita da:

- una veranda pavimentata (47 mq circa) delimitata lungo il perimetro da una ringhiera in alluminio anodizzato, in parte scoperta ed in parte coperta, ubicata nella zona antistante l'appartamento; a tale veranda si ha accesso sia da un cancelletto anteriore tramite due gradini sia direttamente dell'appartamento (dalla cucina e dal living); sotto una parte della veranda è ubicata una cisterna;
- una piccola zona a verde (9 mq circa), ad oggi incolta, lungo il prospetto anteriore e laterale;
- un'area scoperta non pavimentata (finitura in battuto di cemento), che circonda su tre lati il fabbricato, destinata all'accesso pedonale all'appartamento e al transito delle auto verso il garage, cui si giunge dal retro mediante una breve rampa d'accesso; lungo tutto il prospetto laterale è presente un'aiuola larga circa 50 cm.

Tutte le aree esterne sono illuminate e dotate di alcuni punti acqua.

Stato di occupazione dei beni

In sede di sopralluogo si è riscontrato che l'appartamento risulta attualmente occupato dal debitore che, secondo quanto dichiarato dallo stesso ed evincibile anche dal '*Certificato di Stato civile, di famiglia e di residenza*', vi risiede insieme ad un figlio minorenni, non presente al momento dei sopralluoghi.



Stima del valore del bene

Considerando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla valutazione immobiliare, nonché le finalità della presente operazione di stima (*vendita in asta giudiziaria*) e le caratteristiche dei beni in oggetto, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima relativo al più probabile valore di mercato alla data della presente stima immobiliare, cioè quello che avrebbe la maggiore probabilità, entro un intervallo di valori possibili, di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta in una libera, trasparente e pubblicizzata contrattazione di compravendita.

Si è pertanto proceduto secondo la *metodologia diretta sintetica comparativa*, ovvero mediante confronto con i prezzi attribuiti a beni analoghi a quello in oggetto (c.d. '*comparabili*') in contrattazioni di compravendita di epoca recente nella stessa zona della città.

Da indagini di mercato effettuate a tale scopo, è possibile assumere quale più probabile attuale valore unitario di mercato 750 €/mq per l'appartamento e 300 €/mq per il sottostante garage; tali valori, riferiti entrambi alla superficie esterna lorda (*sup. coperta*), tengono conto dell'ubicazione e accessibilità dei beni, delle loro caratteristiche edilizie, dell'attuale destinazione d'uso e relativa utilizzabilità, dell'estensione, della dotazione impiantistica e dello stato di finitura e conservazione.

Per l'area esterna, comprensiva delle aree scoperte, della veranda coperta e delle piccole zone a verde, può essere attribuito invece un valore unitario di mercato pari forfettariamente a circa il 20% di quello relativo all'appartamento, cioè 150 €/mq.

Si ha pertanto:

- appartamento (*piano terra*): $750 \text{ €/mq} \times 152 \text{ mq} = \text{€ } 114.000$
- locale autorimessa (*piano primo sottostrada*): $300 \text{ €/mq} \times 80 \text{ mq} = \text{€ } 24.000$
- area esterna di pertinenza: $150 \text{ €/mq} \times 288 \text{ mq} = \text{€ } 43.200$

sommario € 181.200



Operando la riduzione forfettaria del 15%, così come indicato nella lettera di incarico per l'assenza di garanzia per vizi occulti o l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene sconosciuti al sottoscritto C.T.U., nonché per le spese eventualmente da sostenere per lo smaltimento degli arredi e delle cose mobili presenti all'interno dei beni in oggetto, si ottiene:

$$€ 181.200 \times 0,85 = € \underline{154.020}$$

Da tale importo vanno sottratti gli oneri relativi:

- all'aggiornamento della Planimetria catastale dell'appartamento con l'inserimento dell'area esterna di pertinenza, con revisione della rendita; tale onere può essere stimato pari a € 500;
- all'emissione della Segnalazione Certificata di Agibilità da parte di un Tecnico abilitato; tale onere può essere stimato complessivamente pari a € 2.500;
- alla redazione dell'A.P.E. (*Attestato di Prestazione Energetica*), necessario per l'emanazione del Decreto di vendita; tale onere può essere stimato pari a € 350.

In definitiva l'importo da porre a base d'asta iniziale è pari a:

$$€ 154.020 - (€ 500 + € 2.500 + € 350) = € \underline{150.670}$$



Come da mandato ricevuto, copia della presente relazione e dei relativi allegati viene inviata in data 9 Gennaio 2026 tramite Posta Elettronica Certificata al Custode avv. Giovanni Sozzi, al creditore procedente e al debitore esecutato, come rappresentati in atti.

* * * * *

Il sottoscritto, ritenuto di avere espletato esaustivamente il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio ed i relativi Allegati mediante deposito telematico, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o integrazione.

Ragusa, 9 Gennaio 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



(C.T.U. dott. ing. Luciano BROGNA)