

ALLEGATI

ALLEGATO 10

PERIZIA VERSIONE PRIVACY



TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Divita Daniela, nell'Esecuzione Immobiliare 122/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10



INCARICO

All'udienza del 27/05/2024, il sottoscritto Arch. Divita Daniela, con studio in Via San Domenico Savio, 6 - 97100 - Ragusa (RG), email danieladivita@hotmail.com, PEC daniela.divita@archiworldpec.it, Tel. 339 4914877, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Comiso (RG) - VIA ARCHIMEDE, 20

DESCRIZIONE

L'immobile è ubicato nel centro dell'abitato di Comiso, alle spalle di una delle arterie principale della cittadina, in un quartiere costituito da strade strette e caratteristiche, ma che presentano delle carenze evidenti di parcheggi. In quanto vicino al centro, però, la zone offre tutti i servizi di cui un cittadino può aver bisogno.

L'immobile è un'abitazione unifamiliare disposta su due piani ed è inserito all'interno di un'isolato, per cui presenta solo un lato libero (prospetto su Via Archimede), rivolto a sud-est, mentre gli altri lati sono addossati alle costruzioni confinanti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Comiso (RG) - VIA ARCHIMEDE, 20

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ



L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

La titolarità dell'immobile si evince dall'atto di compravendita (Allegato n. 1).
Inoltre da ricerche effettuate presso l'Ufficio anagrafe del comune di Comiso risulta che i due esecutati sono coniugati in regime di comunione dei beni (Allegato n. 2)

CONFINI

L'immobile confina a sud-est con Via Archimede, mentre negli altri versanti confina con proprietà di terzi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	58,02 mq	75,06 mq	1	75,06 mq	3,10 m	TERRA
Abitazione	5,61 mq	5,61 mq	0,15	0,84 mq	0,00 m	
Abitazione	33,00 mq	58,70 mq	1	58,70 mq	2,95 m	PRIMO
Terrazza	17,50 mq	17,50 mq	0,25	4,38 mq	0,00 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				138,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				138,98 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 29/07/2003 al 24/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 475, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4.5 Rendita € 167,33 Piano T-1
Dal 24/07/2007 al 08/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 4090, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4.5 Superficie catastale 110 mq Rendita € 167,33 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

Da Visura Storica (Allegato n. 3), rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Ragusa - Territorio , si evince che la particella 4090 sub.1 è stata generata dalla soppressione della particella 475 sub.3 in data 06/06/2003.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	75	4090	1		A4	2	4.5	110 mq	167,33 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In sede di sopralluogo, effettuando un minuzioso rilievo grafico e fotografico, la sottoscritta ha, purtroppo, rilevato delle discordanze tra la planimetria catastale (Allegato n. 4) e lo stato di fatto (Allegato n. 5). La difformità si registra al primo piano e riguarda la presenza di un ripostiglio chiuso lateralmente e coperto, che sorge in un angolo della terrazza.
La situazione sia catastale che edilizia è da regolarizzare con una procedura amministrativa, il cui costo ammonta a circa € 3.000,00.
In questi casi le scelte da fare sono due: regolarizzare la costruzione oppure intervenire e ripristinare lo stato di progetto. La scelta che sicuramente è da preferire è quella più economica, quindi la scrivente ha optato per la regolarizzazione della costruzione.



Si allega la planimetria catastale aggiornata.

La situazione sia catastale che edilizia è da regolarizzare con una procedura amministrativa, il cui costo ammonta a circa € 3.000,00.

PRECISAZIONI

Dal certificato congiunto di residenza e di famiglia degli esecutati, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del comune di Comiso, risulta che gli stessi sono residenti a Comiso in Via Archimede, 20, insieme ai figli (Allegato n. 6)
Dall'Estratto di matrimonio degli esecutati, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del comune di Comiso, risulta che gli stessi sono coniugati in regime di comunione dei beni (Allegato n. 2)

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è mediocre, con evidenti macchie di umidità da infiltrazioni in taluni ambienti, come si evince da alcune foto degli interni (Allegato n. 7).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta nè inserito in un contesto condominiale nè avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù che gravano sul bene pignorato, come si evince dall'Atto di provenienza (Allegato n. 1).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione presenta una struttura portante in conci di tufo, con fondazione a cordoli e solai piani del tipo in latero-cemento e scala interna di collegamento ai due piani.

La tramezzatura interna è in forati di laterizio.

La copertura è in parte a terrazza non praticabile realizzata con solaio piano del tipo in latero-cemento ed in parte ad unica falda su struttura in legno.

Le finiture esterne dell'immobile sono discrete, con intonaco esterno e successivo strato di finitura, gli infissi esterni del piano terra sono in legno con avvolgibili in plastica, mentre quelli del primo piano sono in alluminio; le ringhiere dei balconi sono realizzate in ferro.

Le finiture interne sono ordinarie, in particolare: le pareti sono rifinite con intonaco del tipo pronto rasato a gesso, ad eccezione di quelle dei servizi rivestite con piastrelle in ceramica; i pavimenti sono realizzati con



ceramica e le porte interne sono del tipo tamburato.
La distribuzione interna dell’abitazione è semplice e razionale con tutti gli ambienti illuminati ed areati.
L’impianto elettrico è del tipo sottotraccia, quello idrico approvvigionamento tramite allacciamento alla rete idrica comunale mentre lo smaltimento dei liquami tramite allacciamento alla rete fognaria comunale.
Il riscaldamento/raffrescamento avviene mediante condizionatori posizionati negli ambienti principali della casa: stanze da letto e soggiorno.
L’immobile è in mediocre stato di conservazione e di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell’accesso all’immobile pignorato, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato di fatto, lo stesso risultava occupato dagli esecutati e dai figli, che ivi risiedono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/07/2003 al 24/07/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DEMOSTENE GIOVANNI	28/07/2003	122520	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI RAGUSA	29/07/2003	12397	9657
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/07/2007 al 08/01/2025	**** Omissis ****	COMPAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DEMOSTENE GIOVANNI	24/07/2007	131566	41849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI	26/07/2007	17895	10746



		RAGUSA			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non esistono atti successivi al pignoramento.
L'atto di provenienza è depositato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare (Allegato n. 1)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di RAGUSA aggiornate al 08/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a RAGUSA il 26/07/2007
Reg. gen. 17896 - Reg. part. 4622
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a RAGUSA il 13/05/2024
Reg. gen. 8117 - Reg. part. 5800
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato n. 8) rilasciato dal U.T.C. del comune di Comiso in data 10/01/2025 (allegato 8), risulta che la particella in oggetto ricade all'interno della zona A del Piano Regolatore Generale del comune di Comiso.

Inoltre l'immobile risulta interessato da Vincoli Aeroportuali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'atto di provenienza si evince che l'immobile è stato costruito prima del 1967.

Per maggiore scrupolosità la sottoscritta ha fatto una ricerca presso l'Ufficio Tecnico del comune di Comiso, ma purtroppo non è stato trovato nessun progetto di costruzione.

L'unico documento ufficiale è la planimetria catastale redatta nell'anno 2003, da cui si evince una discordanza con lo stato di fatto relativa alla planimetria del primo piano.

Le discordanze possono essere regolarizzate con una procedura amministrativa.

Tale procedura riguarda sia la regolarizzazione edilizia che quella catastale e il suo costo ammonta a circa € 3.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per quanto riguarda gli impianti, non essendo conformi alla normativa, è necessario l'adeguamento degli stessi e la redazione dei relativi certificati di conformità, il cui costo ammonta a circa € 5.000,00.

Interrogando il portale della Regione Sicilia "CEFA Catasto energetico Fabbricati" l'immobile in oggetto è risultato essere privo di Attestato di Prestazione Energetica, per cui la sottoscritta si è adoperata per la redazione dell'A.P.E. La classe energetica dell'immobile è la Classe G, come risulta dal Certificato A.P.E. che si allega alla presente perizia e ne costituisce parte integrante (allegato 9).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, in quanto l'immobile non risulta nè inserito in un contesto condominiale nè ha parti comuni con altre unità immobiliari.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Comiso (RG) - VIA ARCHIMEDE, 20
L'immobile è ubicato nel centro dell'abitato di Comiso, alle spalle di una delle arterie principale della cittadina, in un quartiere costituito da strade strette e caratteristiche, ma che presentano delle carenze evidenti di parcheggi. In quanto vicino al centro, però, la zone offre tutti i servizi di cui un cittadino può aver bisogno. L'immobile è un'abitazione unifamiliare disposta su due piani ed è inserito all'interno di un'isolato, per cui presenta solo un lato libero (prospetto su Via Archimede), rivolto a sud-est, mentre gli altri lati sono addossati alle costruzioni confinanti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 4090, Sub. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 69.490,00
Poiché si tratta di un immobile per civile abitazione, sito in una delle zone quasi centrali di Comiso, considerate le caratteristiche costruttive, malgrado il mediocre stato di conservazione, ed infine considerata la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, il suo grado di appetibilità sul mercato è mediocre. Stante ciò, sulla base di informazioni assunte (attraverso indagini immobiliari e attraverso la consultazione delle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), accertatene le pertinenze e le finiture, constatato lo stato di manutenzione, tenuto conto dei valori di mercato praticati attualmente per immobili simili in zona, si ritiene di poter dare all'immobile un valore pari a € 500,00 al mq. Sul valore ricavato andrà poi considerato un'abbattimento forfettario del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonchè all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla sottoscritta. Dal valore ricavato bisogna sottrarre le spese tecniche per la regolarizzazione edilizia e catastale, che ammontano a euro 8.000,00, per cui il valore finale dell'immobile risulta essere di EURO 51.066,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Comiso (RG) - VIA ARCHIMEDE, 20	138,98 mq	500,00 €/mq	€ 69.490,00	100,00%	€ 69.490,00
Valore di stima:					€ 69.490,00

Valore di stima: € 69.490,00

Deprezamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
abbattimento per assenza di garanzia per vizi occulti e per eventuali oneri gravanti e non considerati	15,00	%
regolarizzazione edilizia e catastale	8000,00	€

Valore finale di stima: € 51.066,50

Poiché si tratta di un immobile per civile abitazione, sito in una delle zone quasi centrali di Comiso, considerate le caratteristiche costruttive, malgrado il mediocre stato di conservazione, ed infine considerata la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, il suo grado di appetibilità sul mercato è mediocre. Stante ciò, sulla base di informazioni assunte (attraverso indagini immobiliari e attraverso la consultazione delle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Ossevatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), accertatene le pertinenze e le finiture, constatato lo stato di manutenzione, tenuto conto dei valori di mercato praticati attualmente per immobili simili in zona, si ritiene di poter dare all'immobile un valore pari a € 500,00 al mq. Sul valore ricavato andrà poi considerato un'abbattimento forfettario del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonchè all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla sottoscritta. Dal valore ricavato bisogna sottrarre le spese tecniche per la regolarizzazione edilizia e catastale, che ammontano a euro 8.000,00, per cui il valore finale dell'immobile risulta essere di EURO 51.066,50.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ragusa, li 17/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Divita Daniela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di provenienza (Aggiornamento al 14/01/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - estratto di matrimonio (Aggiornamento al 14/01/2025)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - visura catastale storica (Aggiornamento al 14/01/2025)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - planimetria catastale (Aggiornamento al 14/01/2025)
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - rilievo stato di fatto (Aggiornamento al 14/01/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - certificato residenza e famiglia (Aggiornamento al 14/01/2025)
- ✓ N° 7 Foto - dossier fotografico (Aggiornamento al 14/01/2025)



- ✓ N° 8 Certificato destinazione urbanistica - certificato di destinazione urbanistica (Aggiornamento al 14/01/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Attestazione di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 14/01/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - perizia versione privacy (Aggiornamento al 17/01/2025)



SCHEDA IMMOBILE

Lotto Unico

Esec. 122/2024

DESCRIZIONE

L'immobile è una casa unifamiliare indipendente disposta su due piani. Dall'ingresso su strada si entra nel corpo scala, da cui si accede direttamente al piano terra, composto da due camere da letto, bagno e didimpegno. Al primo piano si ha invece soggiorno cucina, lavanderia, ripostiglio e terrazza.
Comune di Comiso - Zona Censuaria 1 - Foglio 75 - Particella 4090 Subalterno 1 - Categoria A/4, Classe 2, consistenza 4,5 vani - Superficie 118 mq - Superficie escluse aree scoperte 110 mq

Destinazione			Abitazione	
CARATTERISTICHE	Acronim o	Sup. (mq)	Indice	Sup. Commerc. (mq)
Superficie principale	S1	133,76	1,00	133,76
Superficie balconi	SUB	0	0,00	0
Superficie terrazza	SUT	17,5	0,25	4,38
Superficie cavedio	SUT	5,61	0,15	0,84
Superficie commerciale (SUP)		Mq. 138,98		
Valore di mercato			€ 69.490,00	
Valore di stima di VENDITA FORZATA			€ 51.066,50	
Valore del Canone di mercato			€ 300,00/mese	



