

TRIBUNALE DI RAGUSA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n°369/2019/EI R.G. ES.

LOTTO A



IMMOBILE

***Via Tolomeo n°62 e Via Galileo Galileo nn° 55, 57 e 59
Comune di Comiso (RG) - Foglio n°76 - Particella n°1598***

Consulente Tecnico d'Ufficio
dott. ing. Alessandro INTERLANDI

Revisione 01 del 28 luglio 2023

SCHEDA SINTETICA – LOTTO “A”**Lotto UNICO**

Esec. 369/2019 contro: [REDACTED] Giudice Dott. RAPISARDA GILBERTO ORAZIO Custode Giudiziario Avv. ZISA STEFANIA Esperto del procedimento: ing. ALESSANDRO INTERLANDI	
Diritto	Proprietari dell'immobile oggetto dell'esecuzione è: [REDACTED]
Bene	Si tratta di un immobile ubicato a Comiso fra la Via Galileo Galilei e la Via Tolomeo, avente destinazione d'uso residenziale e commerciale, che si sviluppa su un piano interrato e tre piani fuori terra così distribuiti: Vano scala (Sub 1); Piano sotto strada adibito ad Autorimessa (Sub 2); Piano Terra adibito a locale commerciale catastalmente censita come “Negozio” (Sub 3); Piano Primo appartamento adibito a civile abitazione (Sub 4); Secondo Piano appartamento ancora allo stato rustico (Sub 5); Terzo impalcato lastrico solare ovvero copertura a terrazza accessibile (Sub 6).
Ubicazione	Comune di COMISO (RG), Via Tolomeo n°62 e Via Galileo Galilei n°55, 57 e 59. Coordinate Geografiche: (Latitudine 36.95136111 N - 36° 57' 04.90" N) (Longitudine 14.60908333 E - 14° 36' 32.70" E)
Titolarità	L'immobile è stato costruito in forza della Concessione Edilizia rilasciata ai debitori eseguita in data 27/12/1979 su un'area pervenuta agli stessi in forza dell'atto di compravendita del 07/04/1966 del notaio Melfi trascritto ai nn. 11174/9913.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la REGOLARE continuità. In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, si rilevano le seguenti provenienze: ☒ Al sigg. [REDACTED] la piena proprietà dell'unità immobiliare proviene per Atto di Compravendita [REDACTED] [REDACTED]
Dati Catastali	L'immobile risulta identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di COMISO al Foglio n°76, Particella n°1598 ai seguenti subalterni: - Vano scala (Sub 1). - Piano sotto strada adibito ad Autorimessa (Sub 2). - Piano Terra adibito a locale commerciale censita come “Negozio” (Sub 3). - Piano Primo appartamento adibito a civile abitazione (Sub 4). - Secondo Piano appartamento ancora allo stato rustico (Sub 5). - Terzo impalcato lastrico solare ovvero copertura a terrazza accessibile (Sub 6).
Lotto	Lo scrivente è dell'avviso che l'intero organismo edilizio dovrà essere venduto in un unico lotto. LOTTO A – Immobile avente destinazione d'uso residenziale e commerciale (Foglio n°76, Particella n°1598, Sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6).

Occupazione	Alla data dei sopralluoghi l'immobile risulta: - Sub 2, 5 e 6 : Le unità immobiliari risultano, ad oggi, occupate dai coniugi [REDACTED] - Sub 3 : L'unità immobiliare risulta, ad oggi, libera da persone e da cose. - Sub 4 : L'unità immobiliare risulta, ad oggi, occupata dai coniugi [REDACTED] come prima casa per civile abitazione.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione RISULTA completa e corretta.
Irregolarità e Abusi	Sub. 2 - Autorimessa/Garage • La destinazione d'uso autorizzata per l'immobile è quella di locale deposito mentre quella dichiarata ai fini catastali è di autorimessa. • All'interno del locale sono presenti due divisori interni che delimitano un vano e la scala interna che collega con il piano terra che sono riportati nella planimetria catastale ma che non erano presenti negli elaborati di progetto. In merito alla regolarizzazione delle predette difformità si precisa quanto segue: la modifica della destinazione d'uso e i divisori interni possono essere regolarizzate attraverso una pratica urbanistica per variazione della destinazione d'uso e modifiche interne; per la scala, che incide sulla conformità strutturale dell'immobile e che inoltre risulta priva di qualsiasi utilità nell'ipotesi di trasferimento a terzi del locale, si prevede la sua demolizione. La relativa spesa può essere complessivamente stimata in 3.000,00 €. Sub. 3 - Negozio • La destinazione d'uso autorizzata per l'immobile è quella di parcheggio mentre quella dichiarata ai fini catastali è di locale commerciale. • L'articolazione interna del locale risulta leggermente diversa da quella autorizzata per la presenza dei divisori interni che delimitano l'ufficio ed il retrobottega (ricavati nell'ambito del locale originariamente destinato a parcheggio) nonché di quelli che definiscono il bagno e l'antibagno (ricavati nel vano originariamente destinato ad androne). Tali difformità possono essere regolarizzate attraverso una pratica urbanistica di variazione della destinazione d'uso e modifiche interne il cui costo può essere complessivamente stimato in 6.000,00 €. Sub. 4, 5 e 6 Le unità immobiliari in oggetto sono state realizzate in DIFFORMITÀ alla Concessione Edilizia n.893 del 27/12/1979. Le tavole allegate alla Concessione Edilizia n.893 del 27/12/1979 non prevedevano la sopraelevazione ovvero la realizzazione di ulteriori piani al di sopra del piano terra. Fermo restando quando detto in precedenza, parte della volumetria disponibile può essere ancora utilizzata, ma sono necessari accurate indagini per definire la pratica edilizia, in quanto questo necessita di un studio preliminare sull'adeguamento sismico della struttura, sulla definizione dei parametri urbanistici, sulla determinazione dei costi di regolarizzazione ed eventualmente uno studio economico sulla definizione del miglior intervento da effettuare. Pertanto si considerano queste unità immobiliari IRREGOLARI, ABUSIVI e INSANABILI. L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 06 giugno 2001, n.380 e dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n.47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.
Immobile insanabile	Alcune unità immobiliari sono state realizzate in DIFFORMITÀ alla Concessione Edilizia n.893 del 27/12/1979.

	Le tavole allegate alla Concessione Edilizia n.893 del 27/12/1979 non prevedevano la sopraelevazione ovvero la realizzazione di ulteriori piani al di sopra del piano terra. Fermo restando quando detto in precedenza , parte della volumetria disponibile può essere ancora utilizzata, ma sono necessari accurate indagini per definire la pratica edilizia, in quanto questo necessita di un studio preliminare sull'adeguamento sismico della struttura, sulla definizione dei parametri urbanistici, sulla determinazione dei costi di regolarizzazione ed eventualmente uno studio economico sulla definizione del miglior intervento da effettuare. Pertanto si considerano queste unità immobiliari IRREGOLARI, ABUSIVI e INSANABILI .
Titolarità Urbanistica	L'immobile, nei subalterni 2 e 3, è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n.893 del 27/12/1979
Agibilità/Abitabilità	NON È STATO RILASCIATO ALCUN CERTIFICATO DI AGIBILITÀ dal Comune di Comiso.
Divisibilità	Lo scrivente è dell'avviso che tutto l'organismo edilizio, descritto in precedenza e caratterizzato dai seguenti subalterni: - Vano scala (Sub 1) - Piano sotto strada adibito ad Autorimessa (Sub 2) - Piano Terra adibito a locale commerciale censita come "Negozio" (Sub 3) - Piano Primo appartamento adibito a civile abitazione (Sub 4) - Secondo Piano appartamento ancora allo stato rustico (Sub 5) - Terzo impalcato lastrico solare ovvero copertura a terrazza accessibile (Sub 6) dovrà essere venduto in un unico lotto. La scelta è direttamente correlata alla regolarità urbanistica dell'intero immobile. Infatti, per ottenere l'agibilità dei locali definiti ai subalterni 2 e 3 è necessario porre in essere un iter burocratico per la regolarizzazione urbanistica dell'intero immobile (con azioni di regolarizzazione anche degli altri subalterni che verrebbero necessariamente coinvolti in questa procedura). A dimostrazione di ciò, se alcuni subalterni venissero venduti in maniera separata dagli altri (quindi una suddivisione in più lotti dell'immobile), ciò implicherebbe il generarsi di elementi di contrasto e di resistenza tra i nuovi possibili acquirenti dei diversi subalterni. Se, invece, l'immobile viene venduto in un unico lotto, il nuovo acquirente è consapevole delle potenzialità dell'immobile e delle difformità da sanare senza altri vincoli legati ad altri acquirenti.
Valore di Mercato	€. 353.000,00
Valore di Vendita Forzata	€. 300.000,00
Valore del Canone di Mercato	€/mese 0,00
Vendibilità e motivo	È stato constatato che esiste un mercato non molto vivace per la particolare situazione economica che sta investendo tutto il territorio nazionale con un evidente calo di intermediazioni immobiliari e l'altalenante variazione dei prezzi di mercato per gli immobili che ormai si riscontra da qualche anno. Per il bene, oggetto di stima, si ritiene comunque possibile la vendibilità.
Vincoli	In generale, non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Non sono presenti vincoli e oneri condominiali. Il sub 2, piano seminterrato, (locale deposito) può considerarsi pertinenza della particella 1598 sub 4, 5 e 6, ovvero primo, secondo e terzo piano dello stabile, in quanto al suo interno è presente una scala in cemento armato che collega con l'androne al piano terra (Sub 1 - Vano Scala) da cui si accede ai piani soprastanti e inoltre all'interno del locale si rilevano alcuni presidi impiantistici a servizio dei locali soprastanti quali una caldaia, il relativo serbatoio di gasolio, la cisterna idrica e la pompa di sollevamento, i collettori dell'impianto fognario. Naturalmente vale quanto descritto nelle sezioni "Irregolarità e Abusi", "Immobile insanabile" e "Divisibilità".

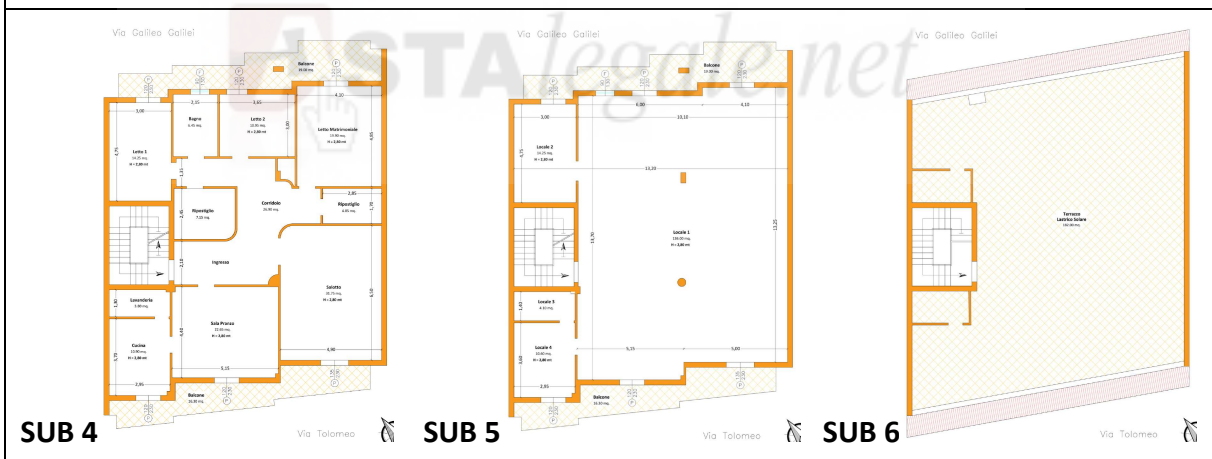
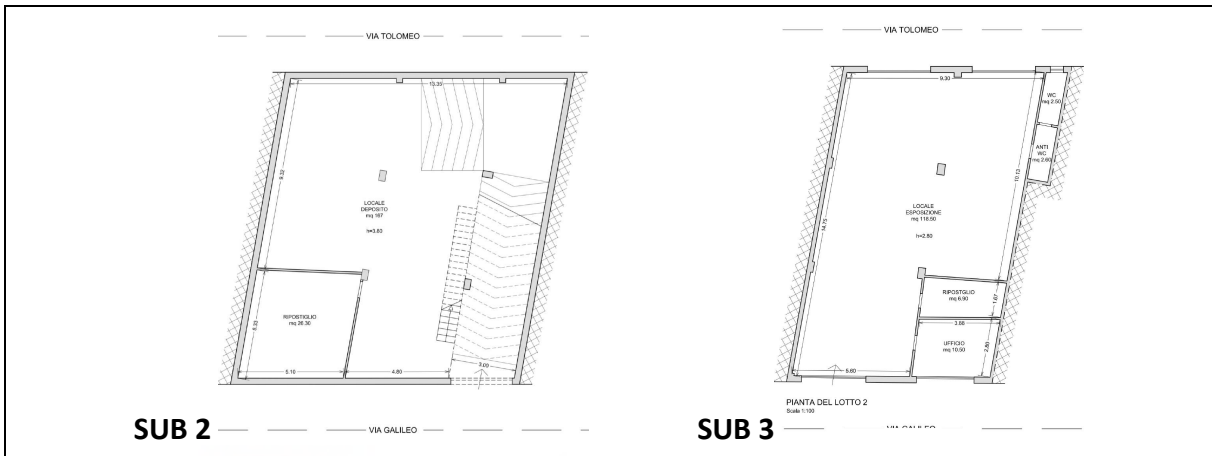
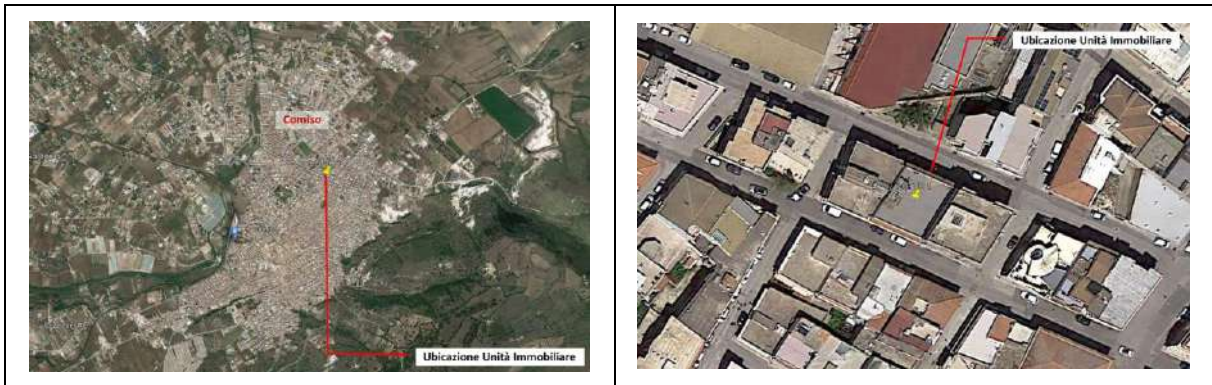
Edilizia agevolata	NON siamo in presenza di Edilizia agevolata.
Oneri	Non sono presenti vincoli e oneri condominiali.
APE/CDU	In allegato viene restituito il Certificato di Destinazione Urbanistica n°64/2022. Per quanto riguarda il Certificato energetico dell'immobile / APE : ○ Sub 1 e Sub 2 : non è necessario l'APE ai fini del suo trasferimento. ○ Sub 3 e Sub 4 : non può essere predisposto poiché gli impianti di condizionamento installati nei locali oggetto di pignoramento, non risultano censiti al catasto energetico. Per procedere con le Attestazioni, occorre prima effettuare la loro verifica e registrazione da parte di un tecnico installatore abilitato. Per cui non essendo questa incombenza ordinata al sottoscritto CTU, dovrà essere autorizzata dal G.E.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	ISCRIZIONI
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Trascrizioni
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]

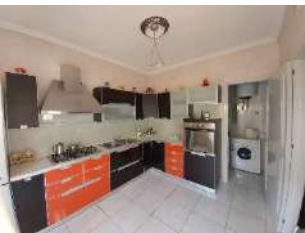
SCHEDA IMMOBILE – LOTTO “A”**Lotto UNICO**

Descrizione	L'immobile oggetto di stima è ubicato a Comiso fra la Via Galileo Galilei e la Via Tolomeo, in una zona centrale completamente edificata e provvista delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'organismo edilizio, avente destinazione d'uso residenziale e commerciale, si sviluppa su un piano interrato e tre piani fuori terra così distribuiti: - Vano scala (Sub 1) - Piano sotto strada adibito ad Autorimessa (Sub 2) - Piano Terra adibito a locale commerciale catastalmente censita come “Negozio” (Sub 3) - Piano Primo appartamento adibito a civile abitazione (Sub 4). - Secondo Piano appartamento ancora allo stato rustico (Sub 5). - Terzo impalcato lastrico solare ovvero copertura a terrazza accessibile (Sub 6). La tipologia edilizia dell'edificio è quella prevalente della zona, costituita da edifici mono o plurifamiliari a bassa densità edilizia. Il fabbricato, la cui costruzione risale alla fine degli anni '70, ha struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato con orizzontamenti in latero cemento. Il complesso edilizio esaminato si presenta in un discreto stato di conservazione e manutenzione e non si ravvisano segni evidenti di dissesti statici in atto, tali da determinare situazione di pregiudizio statico e strutturale. La zona è servita da acqua, luce, pubblica illuminazione e tutti i servizi necessari e utili alla permanenza abitativa. Il fabbricato non presenta particolari caratteristiche di panoramicità, rispetto a elementi paesaggistici (mare, fiumi, parchi , altro) o di interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro) ovvero non si trova in posizione di particolare pregio o valore (su strade, piazze di particolare interesse commerciale o immobiliare), né risente di elementi negativi connessi alla posizione, quali per esempio, l'ubicazione in prossimità di attività industriali o artigianali che arrecano disagio o punti di particolare degrado sociale.
-------------	---

Destinazione Civile Abitazione			Abitazione SI	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	INDICE	Sup. Com. (m²)
Superficie principale	S1	662,40	1,00	662,40
Superficie balconi	SUB	70,40	0,25	17,60
Superficie terrazzo	SUT	182,00	0,10	18,20
Superficie pertinenze	SUP	0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale	(SUP)	m²		700,00
Valore di Mercato		€. 353.000,00		
Valore di Vendita Forzata		€. 300.000,00		
Valore del Canone di Mercato		€/mese 0,00		





SUB 3			
SUB 4			
			
			
SUB 5			
SUB 6			

SOMMARIO

1. DESCRIZIONE DELL'ORGANISMO EDILIZIO	11
TITOLARITÀ.....	11
UBICAZIONE.....	11
CONFINI.....	15
DATI CATASTALI, CONFORMITÀ E CRONISTORIA DEI DATI.....	15
DESCRIZIONE GENERALE	26
SUB. 1 - VANO SCALA	28
SUB. 2 - AUTORIMESSA/GARAGE - PIANO SOTTO STRADA.....	29
SUB. 3 - NEGOZIO - PIANO TERRA	33
SUB. 4 - APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE - PIANO PRIMO	36
SUB. 5 - APPARTAMENTO ALLO STATO RUSTICO - PIANO SECONDO	42
SUB. 6 - LASTRICO SOLARE - PIANO TERZO	45
PLANIMETRIE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI	47
CONSISTENZA.....	47
STATO CONSERVATIVO	47
VINCOLI, SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI	47
STATO DI OCCUPAZIONE	48
PARTI COMUNI.....	48
DESTINAZIONE URBANISTICA	48
REGOLARITÀ EDILIZIA	52
PROVENIENZE VENTENNALI DEL BENE	57
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	57
DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE	58
CERTIFICAZIONI ENERGETICHE (APE) E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ	59
2. VALUTAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI	60
ELEMENTI UTILI PER LA VALUTAZIONE	60
PROCEDIMENTI VALUTATIVI ADOTTATI.....	60
METODO SINTETICO - COMPARATIVO.....	61
METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.....	64

VALORE DEL BENE	67
VALORE D'USO DEL BENE	67
VALORE DI MERCATO.....	70
ABBATTIMENTO FORFETTARIO	70
ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA.....	71
3. ALLEGATI	72
4. CONCLUSIONI	73



1. DESCRIZIONE DELL'ORGANISMO EDILIZIO**TITOLARITÀ**

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

**UBICAZIONE**

L'organismo edilizio, oggetto di stima, è ubicato a Comiso tra la Via Galileo Galilei e la Via Tolomeo, in una zona centrale completamente edificata e provvista delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'accessibilità viabilistica all'edificio è ottima ed avviene attraverso le due arterie stradali, definite in precedenza, entrambe larghe e asfaltate.

→ Prospetto su Via Galileo Galilei

Coordinate Geografiche	Latitudine	36.95141667 N	36° 57' 05.10" N
	Longitudine	14.60911111 E	14° 36' 32.80" E

→ Prospetto su Via Tolomeo

Coordinate Geografiche	Latitudine	36.95130556 N	36° 57' 04.70" N
	Longitudine	14.60902778 E	14° 36' 32.50" E

→ Punto Baricentrico dell'edificio

Coordinate Geografiche	Latitudine	36.95136111 N	36° 57' 04.90" N
	Longitudine	14.60908333 E	14° 36' 32.70" E

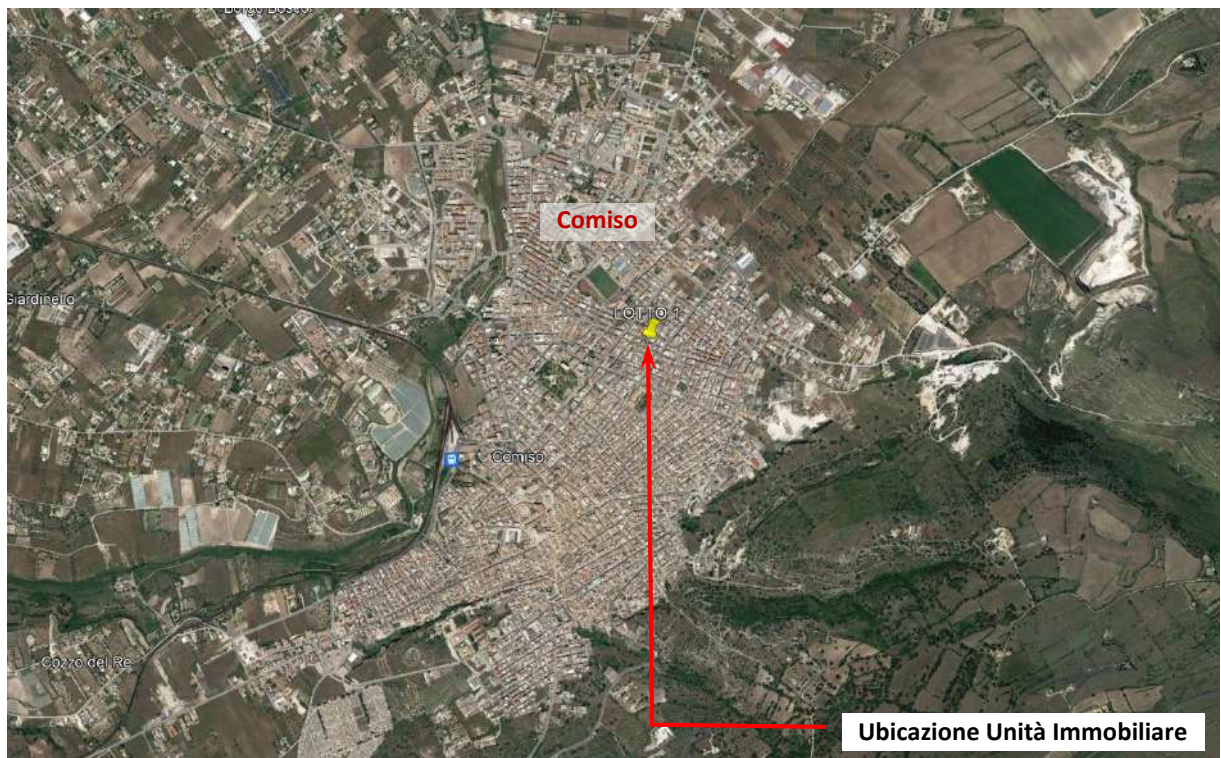


Figura n. A.01 : Foto satellitare dell'unità immobiliare oggetto di stima



Figura n. A.02 : Foto satellitare dell'unità immobiliare oggetto di stima



Figura n. A.03 : Foto satellitare dell'unità immobiliare oggetto di stima



Figura n. A.04 : Foto satellitare dell'unità immobiliare oggetto di stima



Figura n. A.05 : Foto Prospetto Edificio su Via Tolomeo.



Figura n. A.06 : Foto Prospetto Edificio su Via Galileo Galilei.

CONFINI

L'organismo edilizio confina a :

- Nord-Est con Via Galileo Galilei.
- Nord-Ovest con altra proprietà.
- Sud-Ovest con Via Tolomeo.
- Sud-Est con altra proprietà.

DATI CATASTALI, CONFORMITÀ E CRONISTORIA DEI DATI

L'organismo edilizio risulta identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del **Comune di COMISO** al **Foglio n°76, Particella n°1598**.

Dalla visura "Elenco Immobili fabbricati situazione degli atti informatizzati al 12/06/2023", effettuata dal portale SISTER dall'Agenzia del Territorio di Ragusa risulta che la **Particella n°1598** è suddivisa nei seguenti subalterni:

Elenco immobili fabbricati

Situazione degli atti informatizzati al 12/06/2023

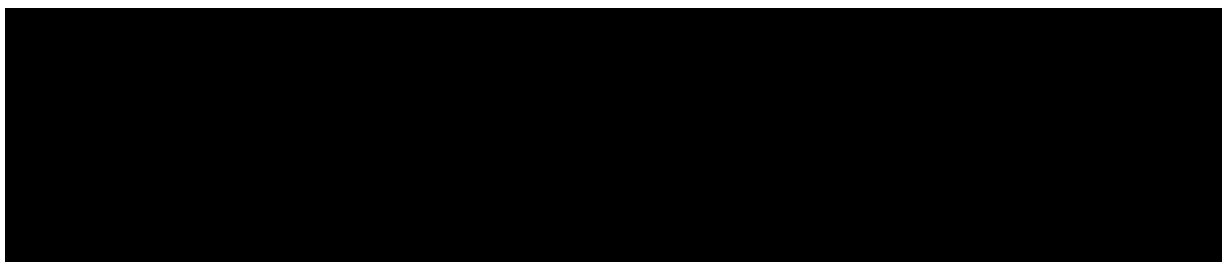
Dati della richiesta: **siti nel comune di COMISO (C927) (RG) Foglio 76 Particella 1598**
Immobili 6.

**Dati identificativi****Dati di classamento****Indirizzo**

1	Foglio 76 Part. 1598 Sub. 1 Partita Bene comune non censibile		VIA GALILEO GALILEI n. 62 Piano T-1 - 2-3
2	Foglio 76 Part. 1598 Sub. 2	Zona censuaria 1 Categoria C/6 ^{a)} Classe 2 Consistenza 130 m ² Rendita Euro 241,70 Lire 468.000	VIA GALILEO GALILEI n. 59 Piano S1
3	Foglio 76 Part. 1598 Sub. 3	Zona censuaria 1 Categoria C/1 ^{b)} Classe 2 Consistenza 140 m ² Rendita Euro 2270,35 Lire 4.396.000	VIA GALILEO GALILEI n. 55-57 Piano T
4	Foglio 76 Part. 1598 Sub. 4	Zona censuaria 1 Categoria A/3 ^{c)} Classe 3 Consistenza 7.5 vani Rendita Euro 445,44	VIA TOLOMEO n. 62 Piano 1
5	Foglio 76 Part. 1598 Sub. 5	Categoria F/4 ^{d)}	VIA TOLOMEO n. 62 Piano 2
6	Foglio 76 Part. 1598 Sub. 6	Categoria F/5 ^{e)}	VIA TOLOMEO n. 62 Piano 3

Figura n. A.07 : Elenco Unità Immobiliari.

Tutte le unità immobiliari, riportate in precedenza, sono intestate a :



Nella tabella sottostante si riportano i dati catastali relativi ai subalterni oggetto della perizia di stima, estratti dalle visure catastali prelevate dal sottoscritto nel portale SISTER dall'Agenzia del Territorio di Ragusa e allegate alla presente relazione.

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superf. Catastale	Rendita	Piano
	76	1598	1	---	BnC	---	BnC	BnC	BnC	T-1-2-3
			2	1	C/6	2	130 mq.	126 mq.	241,70 €	S1
			3	1	C/1	2	140 mq.	153 mq.	2.270,35 €	T
			4	1	A/3	3	7,5 vani	185 mq. (*)	445,44 €	1
			5	---	F/4	---	---	---	---	2
			6	---	F/5	---	---	---	---	3

(*) 177 mq. totale escluse le aree scoperte.

BnC → Bene non Censibile
C/6 → Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse
C/1 → Negozi e botteghe
A/3 → Abitazioni di tipo economico
F/4 → Unità in corso di definizione
F/5 → Lastrico solare

Dall'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali sono stati estratti:

- l'Estratto di Mappa
- l'Elaborato Planimetrico,
- le Planimetrie Catastali.

Tutti i documenti elencati in precedenza sono allegati alla presente relazione.

Per semplicità espositiva e per rendere più agevole la lettura successiva del presente documento si riportano stralci dell'elaborati descritti in precedenza.



Figura n. A.08 : Estratto di Mappa Foglio n°76, Particella n°1598.

itazio 09/02/1999 - Data: 12/06/2023 - n. T2107 - Richiedente: Telematico



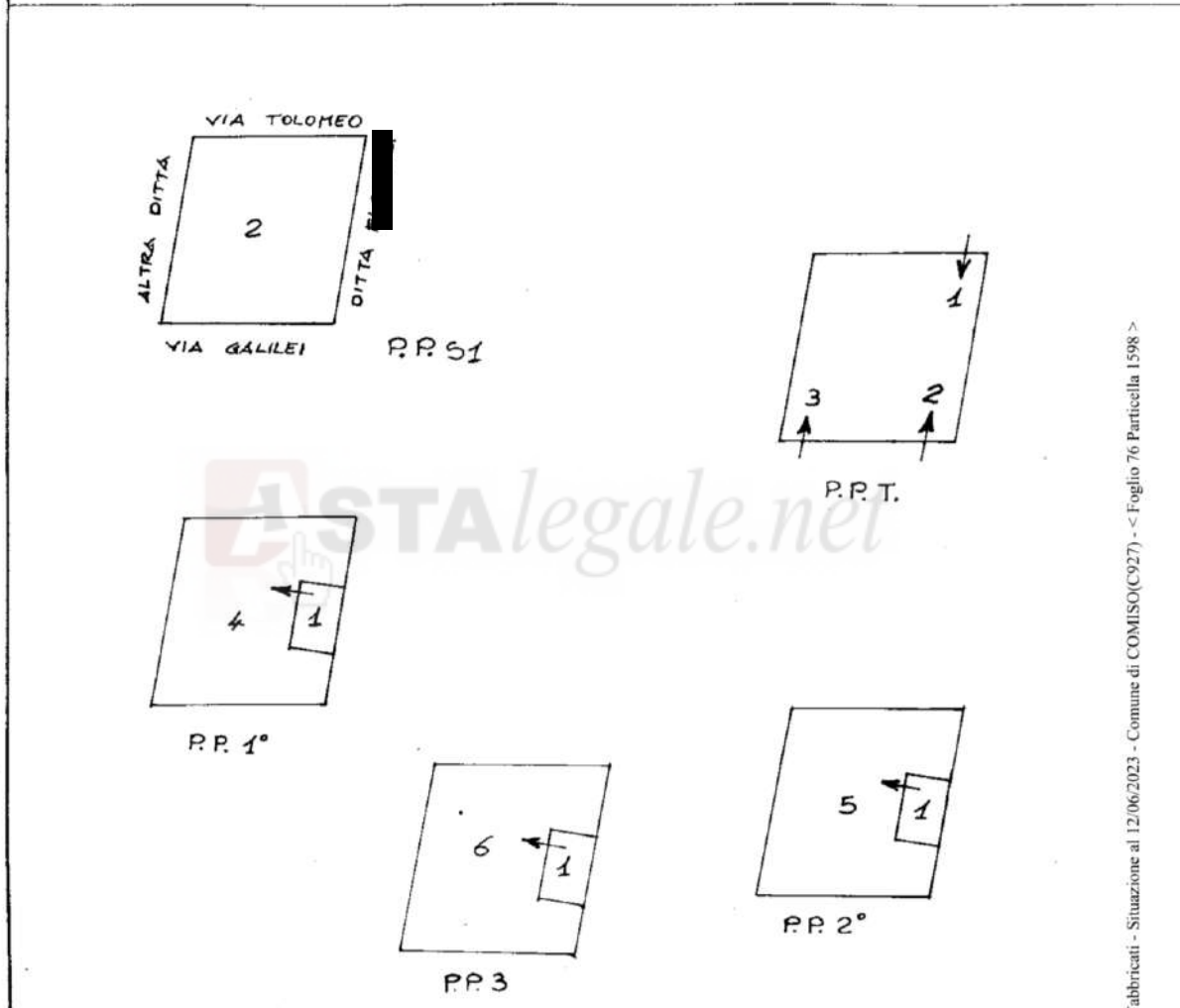
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di **RAGUSA**

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. di

Comune COMISO	Sezione	Foglio 76	Numero 1598	Tipo mappale n. 40212	del 06/09/93
DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI					SCALA 1: 500



Comune COMISO		Sezione	Foglio 76	Numero 1598	Tipo mappale n. 40212			del 06/09/93	
Numero	Sub	UBICAZIONE via- piazza			N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
1598	1	VIA TOLOMEO			62	T-1-2-3			B.C.N.G. SCALE 3-4
"	2	VIA GALILEI			59	S1			AUTOPRIMESSA
"	3	VIA GALILEI			55	T			LOCALE COMMERCIO
"	4	VIA TOLOMEO			62	1			IN CORSO DI DEFU
"	5	VIA TOLOMEO			62	2			" " " "
"	6	VIA GALILEI			62	3			ASTRICO SCALE

Comune: 09/02/1999 - Data: 12/06/2023 - n. 12107 - Richiedente: Telematico

Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Figura n. A.09 : Stralcio Elaborato Planimetrico.

Data presentazione: 09/02/1999 - Data: 12/06/2023 - n. 15243 - Richiedente: NTR:SN73D28H163V

MODULARIO
a.r. n. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di COMISO via GALILEI civ. 59

VIA TOLOMEO

AUTORIHESSA
H = 3,80

ALTRA DITTA

DITTA

VIA GALILEI

PIANTA PIANO SOTTO STRADA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Ultima planimetria in atti
Dichiarazione di N.C. ☒
Data di acquisizione: 09/02/1999 Data: 12/06/2023
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)
Identificativi catastali
F. 76
n. 1598 sub. 2

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
TORRELLI MARIO
Isritto all'albo del 9201
della provincia di RAGUSA n. 1246

RISERVATO ALL'UFFICIO
9 FEB. 1999

1362

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/06/2023 - Comune di COMISO(C927) - < Foglio 76 - Particella 1598 - Subalerno 2 - >
VIA GALILEO GALILEI n. 59 Piano SI

Figura n. A.10 : Estratto Planimetria Catastale Foglio n°76, Particella n°1598, Sub 2 – PIANO SOTTO STRADA

Data presentazione: 09/02/1999 - Data: 12/06/2023 - n. 13213 - Richiedente: NTRLSN73D28H163V

MODULARIO
a.r.n. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN
LIRF
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di COMISO via GALILEI civ. 55

VIA TOLOMEO

ALTRA DITTA

LOCALE COMMERC.
H=2.80

STESSA DITTA

DITTA

VIA GALILEI

PIANTA PIANO TERRA

ORIENTAMENTO

SCALA 1:200

Ultima planimetria in atti

Dichiarazione di N.C. ☒ Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
FORACAPPELLO MARCO
n. 78213 - Richiedente: NTRLSN73D28H163V
Data presentazione: 09/02/1999 - Data: 12/06/2023 - n. 13213 - Richiedente: NTRLSN73D28H163V
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
Identificativi catastali
F. 76
n. 1598 sub. 3
della provincia di RAGUSA n. 1246

RISERVATO ALL'UFFICIO

9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

Figura n. A.11 : Estratto Planimetria Catastale Foglio n°76, Particella n°1598, Sub 3 – PIANO TERRA

Data: 12/06/2023 - n. T3216 - Richiedente: NTRLSN73D28H163V

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ragusa	Dichiarazione protocollo n. RG0035173 del 11/02/2010	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Comiso	
	Via Tolomeo Tolomei	civ. 62
Identificativi Catastali:		Compilata da:
Sezione:		Rampaldi Rosario
Foglio: 76		Iscritto all'albo:
Particella: 1598		Architetti
Subalterno: 4		Prov. Ragusa
		N. 172

Scheda n. 1

Scala 1:200

bagno

rip.

disimpegno

rip.

lav.

cucina

H= 3,00

PIANO PRIMO

Ultima planimetria in atti

Data: 12/06/2023 - n. T3216 - Richiedente: NTRL:SN73D28H163V

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Figura n. A.12 : Estratto Planimetria Catastale Foglio n°76, Particella n°1598, Sub 4 – PRIMO PIANO

Si fa notare che le unità immobiliari:

- **Sub 2 e 3** sono state costituite a seguito di DOCFA redatta dal [REDACTED], Prot. n°B00362.1/1999 del 09/02/1999.
- **Sub 4** è stata costituita a seguito di DOCFA redatta [REDACTED], Prot. n°RG0035179 del 11/02/2010.

L'organismo edilizio risulta, quindi, inserito in mappa, e la forma e le dimensioni in pianta delle unità immobiliari corrispondono essenzialmente a quanto riportato nelle planimetrie catastali.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Dal confronto fra gli elaborati grafici di progetto estratti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Comiso (si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia"), la documentazione catastale e la consistenza dell'immobile per come accertata nel corso del sopralluogo effettuato, si evincono le seguenti **DIFFORMITÀ**:

Sub 2 – PIANO SOTTO STRADA

- la destinazione d'uso autorizzata per l'immobile è quella di locale deposito mentre quella dichiarata ai fini catastali è di autorimessa;
- all'interno del locale sono presenti due divisori interni che delimitano un vano e la scala interna che collega con il piano terra che sono riportati nella planimetria catastale ma che non erano presenti negli elaborati di progetto.

Sub 3 – PIANO TERRA

- la destinazione d'uso autorizzata per l'immobile è quella di parcheggio mentre quella dichiarata ai fini catastali è di locale commerciale;
- l'articolazione interna del locale risulta leggermente diversa da quella autorizzata per la presenza dei divisori interni che delimitano l'ufficio ed il retro bottega (ricavati nell'ambito del locale originariamente destinato a parcheggio) nonché di quelli che definiscono il bagno e l'antibagno (ricavati nel vano originariamente destinato ad androne).

Sub 4 – PRIMO PIANO

Nessuna difformità a livello catastale. La planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi rilevato.

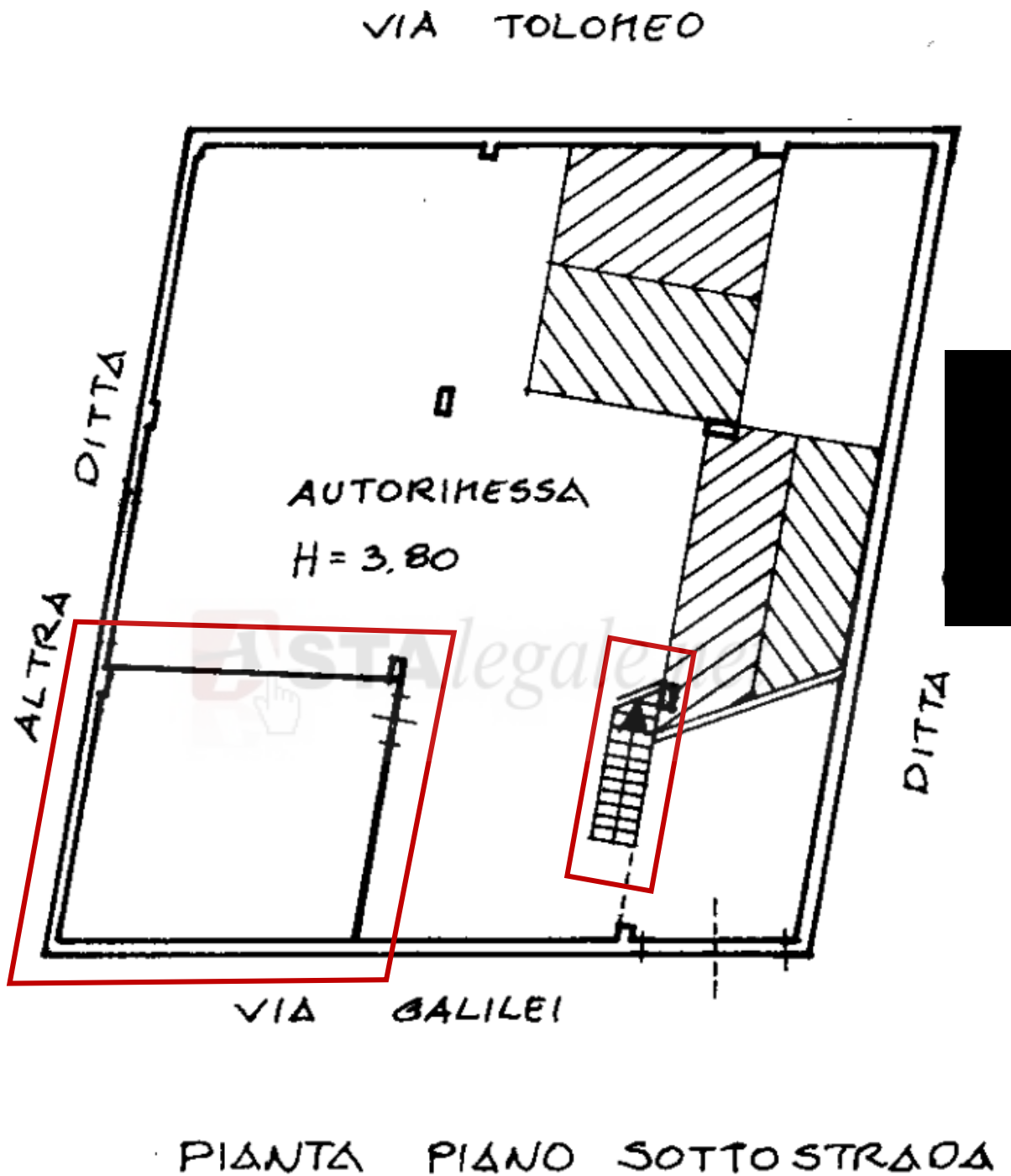


Figura n. A.13 : Planimetria Catastale PIANO SOTTO STRADA - Foglio n°76, Particella n°1598, Sub 2

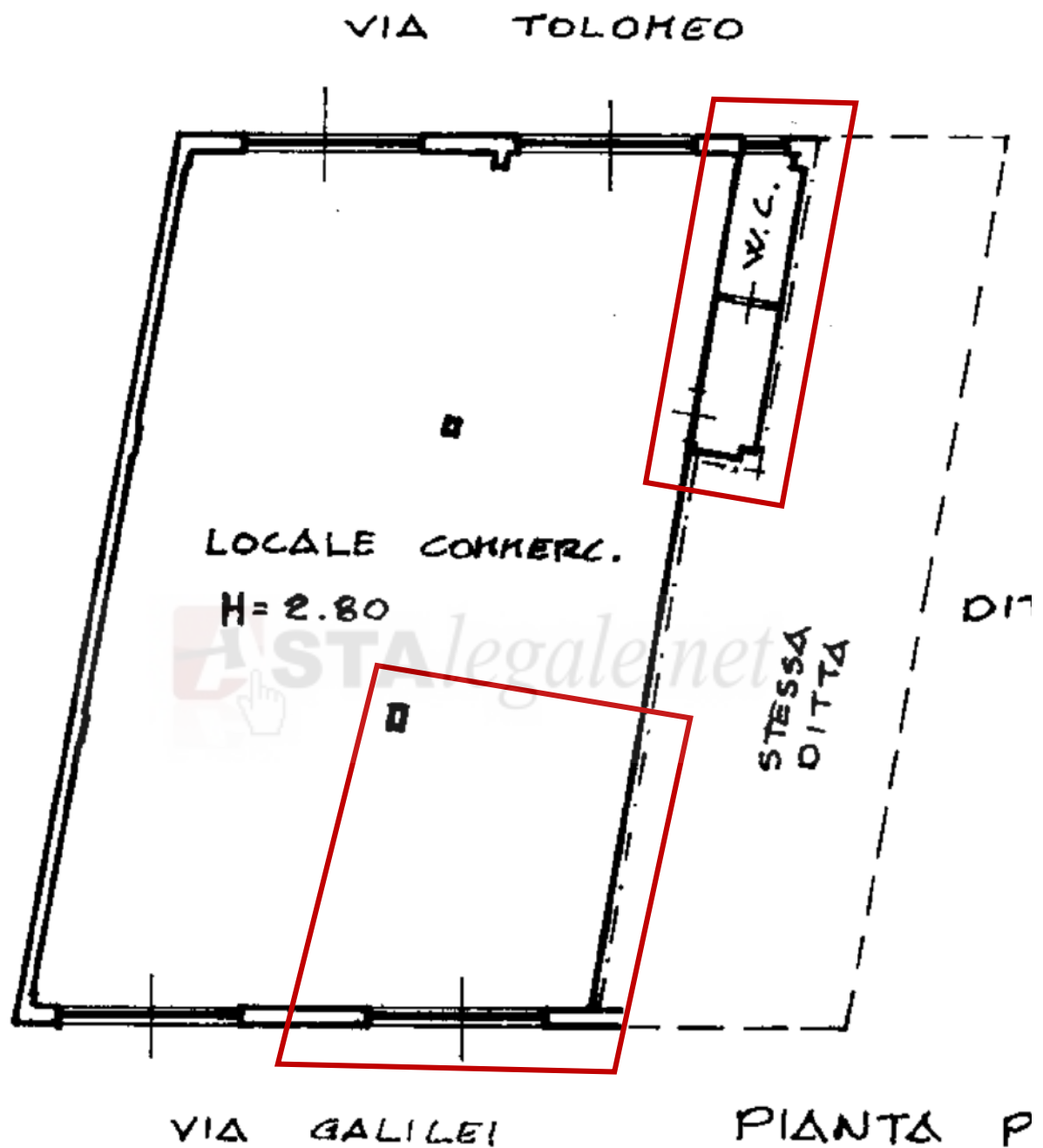


Figura n. A.14 : Planimetria Catastale PIANO TERRA - Foglio n°76, Particella n°1598, Sub 3

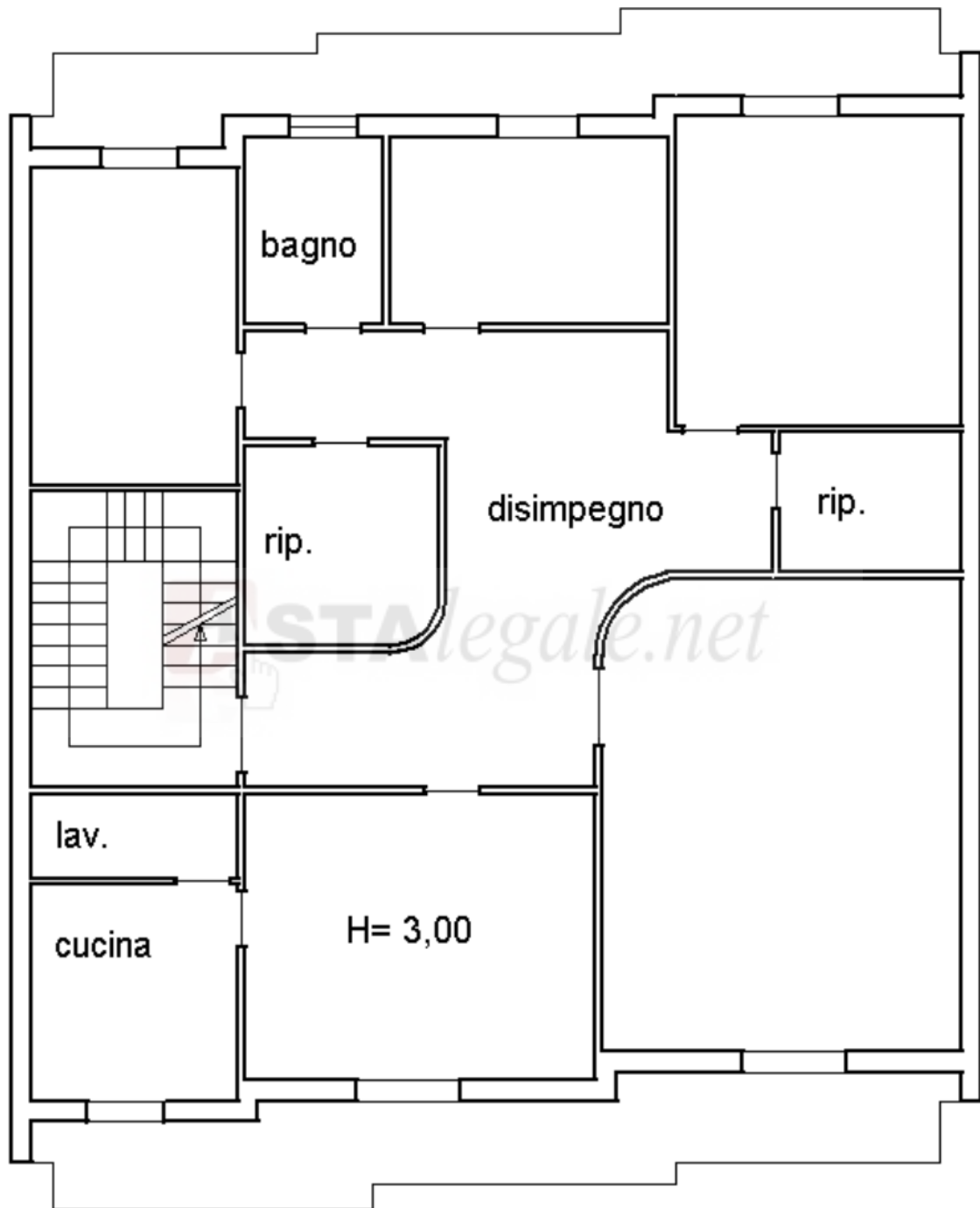


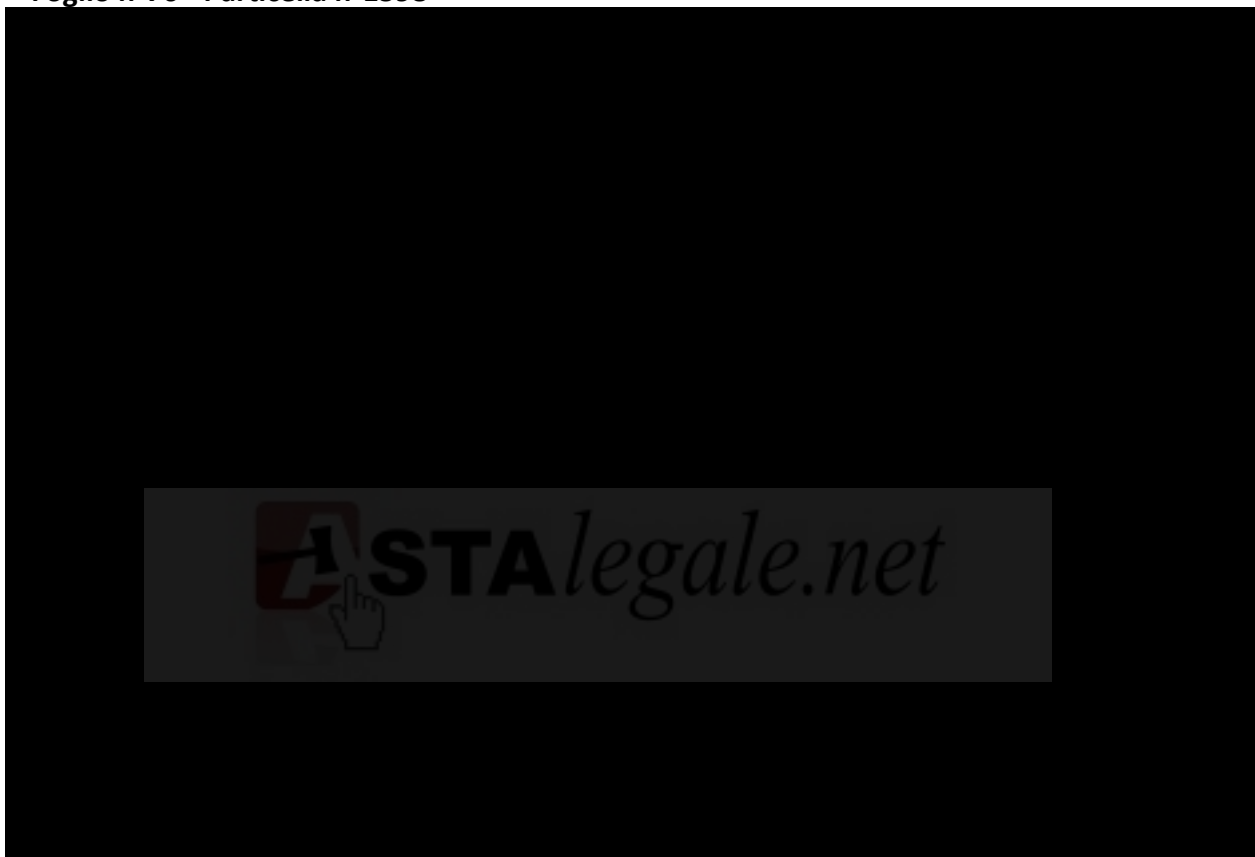
Figura n. A.15 : Planimetria Catastale **PIANO PRIMO** - Foglio n°76, Particella n°1598, **Sub 4**

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Foglio n°76 - Particella n°1598 - Terreno

Dalla visura catastale effettuata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Ragusa, il terreno, in cui è stato edificato l'immobile, è identificato al Foglio n°76 - Particella n°1598 e ha una superficie di **300,00 mq**, naturalmente classificata come **"ENTE URBANO"**.

Foglio n°76 - Particella n°1598



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è ubicato a Comiso fra la Via Galileo Galilei e la Via Tolomeo, in una zona centrale completamente edificata e provvista delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'organismo edilizio, avente destinazione d'uso residenziale e commerciale, si sviluppa su un piano interrato e tre piani fuori terra così distribuiti:

- Vano scala (**Sub 1**)
- Piano sotto strada adibito ad Autorimessa (**Sub 2**)

- Piano Terra adibita a locale commerciale catastalmente censita come “Negozio” (**Sub 3**)
- Piano Primo appartamento adibito a civile abitazione (**Sub 4**)
- Secondo Piano appartamento ancora allo stato rustico (**Sub 5**)
- Terzo impalcato lastrico solare ovvero copertura a terrazza accessibile (**Sub 6**)

La tipologia edilizia dell’edificio è quella prevalente della zona, costituita da edifici mono o plurifamiliari a bassa densità edilizia.

Il fabbricato, la cui costruzione risale alla fine degli anni ‘70, ha struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato con orizzontamenti in latero cemento.

Il complesso edilizio esaminato si presenta in un discreto stato di conservazione e manutenzione e non si ravvisano segni evidenti di dissesti statici in atto, tali da determinare situazione di pregiudizio statico e strutturale.

La zona è servita da acqua, luce, pubblica illuminazione e tutti i servizi necessari e utili alla permanenza abitativa.

Il fabbricato non presenta particolari caratteristiche di panoramicità, rispetto a elementi paesaggistici (mare, fiumi, parchi , altro) o di interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro) ovvero non si trova in posizione di particolare pregio o valore (su strade, piazze di particolare interesse commerciale o immobiliare), né risente di elementi negativi connessi alla posizione, quali per esempio, l’ubicazione in prossimità di attività industriali o artigianali che arrecano disagio o punti di particolare degrado sociale.

Successivamente si riporta la descrizione di ogni subalterno:



Foto n. A.01 : Foto Prospetto su Via Tolomeo



Foto n. A.02 : Foto Prospetto su Via Galileo Galilei

SUB. 1 - VANO SCALA

I sub 4, 5 e 6 sono collegati fra di loro attraverso un vano scala, avente uno sviluppo con doppio pianerottolo e rampa intermedia, rifinito nei suoi elementi essenziali (Alzata, pedata e pianerottoli) da lastre in granito di ottima qualità e ringhiera di protezione della scala con corrimano in acciaio.



Foto n. A.03 e A.04: Foto Interno Vano Scala (Sub 1)



Foto n. A.05 e A.06: Foto Interno Vano Scala (Sub 1)

SUB. 2 - AUTORIMESSA/GARAGE - PIANO SOTTO STRADA

Estratto dalla relazione redatta dall'ing. Vincenzo Agosta e depositata presso il Tribunale di Ragusa.

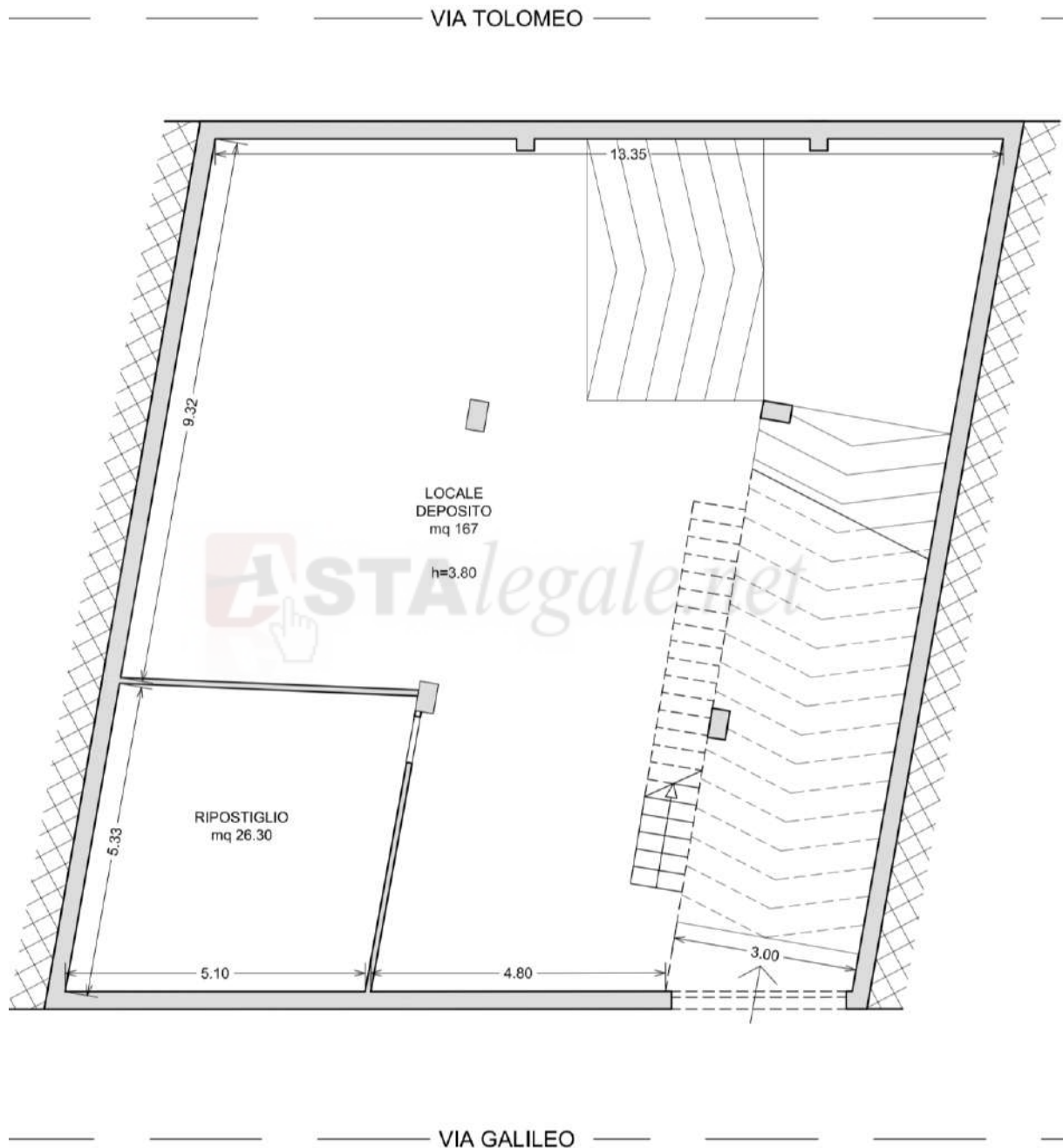


Figura n. A.16 : PIANTA PIANO SEMINTERRATO - Sub 2.

L'unità immobiliare consiste in un locale adibito ad Autorimessa/Garage con ingresso dal civico 59 di Via Galileo Galilei.

L'unità immobiliare risulta censita in Catasto al Foglio 76, P.lla 1598, sub. 2, cat. C/6, classe 2, consistenza 130 mq, rendita 241,70 €. Sulla base della categoria catastale pertanto la destinazione d'uso del locale risulta autorimessa mentre quella autorizzata con il titolo abilitativo rilasciato, come sarà specificato successivamente, è di locale deposito.

Il locale, che si articola internamente in due vani per una superficie netta complessiva di circa **193 mq**, ha accesso tramite un'apertura carrabile al civico 59 di via Galileo Galilei che immette sulla rampa che conduce al piano sottostrada.



L'altezza utile interna del locale è di 3.80 m.

Foto n. A.07 : Ingresso al locale costituente il Sub 2

Le condizioni generali dell'unità immobiliare sono nel complesso discrete; internamente il locale ha pareti perimetrali in calcestruzzo ovvero in laterizi forati a faccia vista; il soffitto che lo delimita superiormente risulta parimenti privo di intonaco di finitura.

La pavimentazione è costituita da un massetto in cls.

Il locale risulta provvisto di impianto elettrico con canalizzazioni a vista.

Nel locale è presente una scala in cemento armato che collega con l'androne al piano terra da cui si accede ai piani soprastanti.

All'interno del locale si rilevano inoltre alcuni presidi impiantistici a servizio dei locali soprastanti, quali una caldaia, il relativo serbatoio di gasolio, la cisterna idrica e la pompa di sollevamento, i collettori dell'impianto fognario.



Foto n. A.08 :
Interni del Locale (Sub 2)



Foto n. A.09 :
Interni del Locale (Sub 2)



Foto n. A.10 :
Interni del Locale (Sub 2)

**Foto n. A.11 :**

Interni del Locale (Sub 2)



Foto n. A.12, A.13 e A.14 : Foto rispettivamente da sinistra verso destra :
Caldaia, serbatoio di gasolio, cisterna idrica e la pompa di sollevamento.

La superficie commerciale, calcolata in accordo con la Norma UNI 10750 e con i criteri dettati dal documento redatto dall'Agenzia del Territorio ovvero "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare", ammonta a **158 mq.**

SUB. 3 - NEGOZIO - PIANO TERRA

Estratto dalla relazione redatta dall'ing. Vincenzo Agosta e depositata presso il Tribunale di Ragusa.

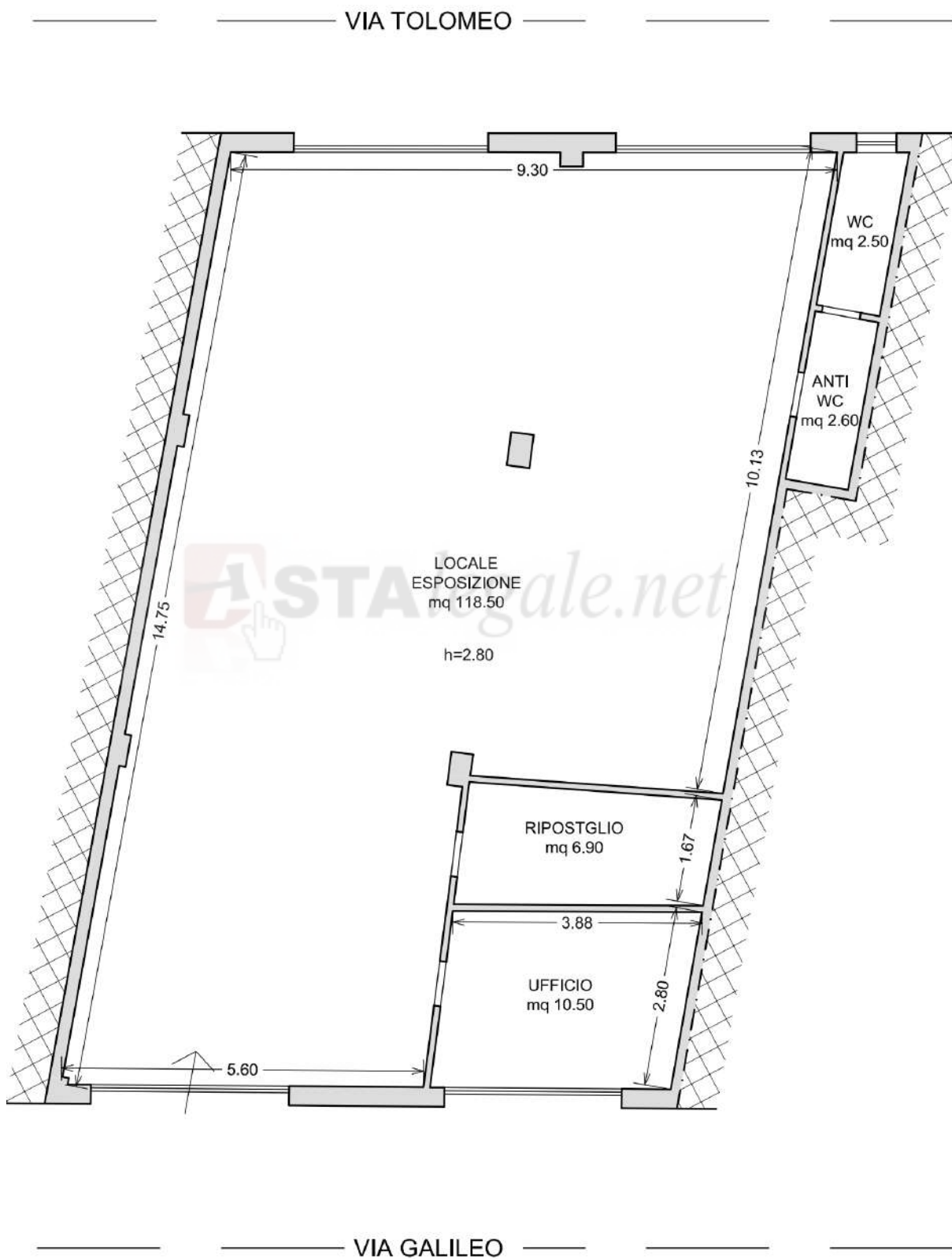


Figura n. A.17 : PIANTA PIANO TERRA - Sub 3.

L'unità immobiliare consiste in un locale adibito a locale commerciale con ingresso dal civico 55 di Via Galileo Galilei.

L'immobile risulta censito in Catasto al Foglio 76, P.lla 1598, sub. 3, cat. C/1, classe 2, consistenza 140 mq, rendita 2.270,35 €. Sulla base della categoria catastale pertanto la destinazione d'uso del locale è quella commerciale mentre quella autorizzata, come sarà specificato successivamente, è di locale parcheggio.

Il locale prospetta su Via Galileo Galilei, da cui ha accesso dai civici 55, e sulla via Tolomeo su cui si aprono due vetrine.



Foto n. A.15 :

Foto Prospetto su Via Galileo Galilei
e Ingresso dal civico 55.



Foto n. A.16 :

Foto Prospetto su Via Tolomeo

Il locale si articola internamente in un ampio vano principale adibito all'atto del sopralluogo a locale esposizione, un ufficio, un retro bottega ed un servizio igienico provvisto di antibagno.

La superficie netta complessiva del locale ammonta a **141 mq**; l'altezza utile a 2.80 m.

Il locale risulta completo e funzionale in tutte le sue parti: la pavimentazione è in materiale ceramico; le pareti sono rifinite con intonaco con finitura a gesso; i serramenti delle vetrine e delle aperture esterne sono in alluminio anodizzato. Il locale risulta inoltre provvisto di un autonomo impianto elettrico con conduttori sottotraccia.



Foto n. A.17 :

Interni del Locale commerciale



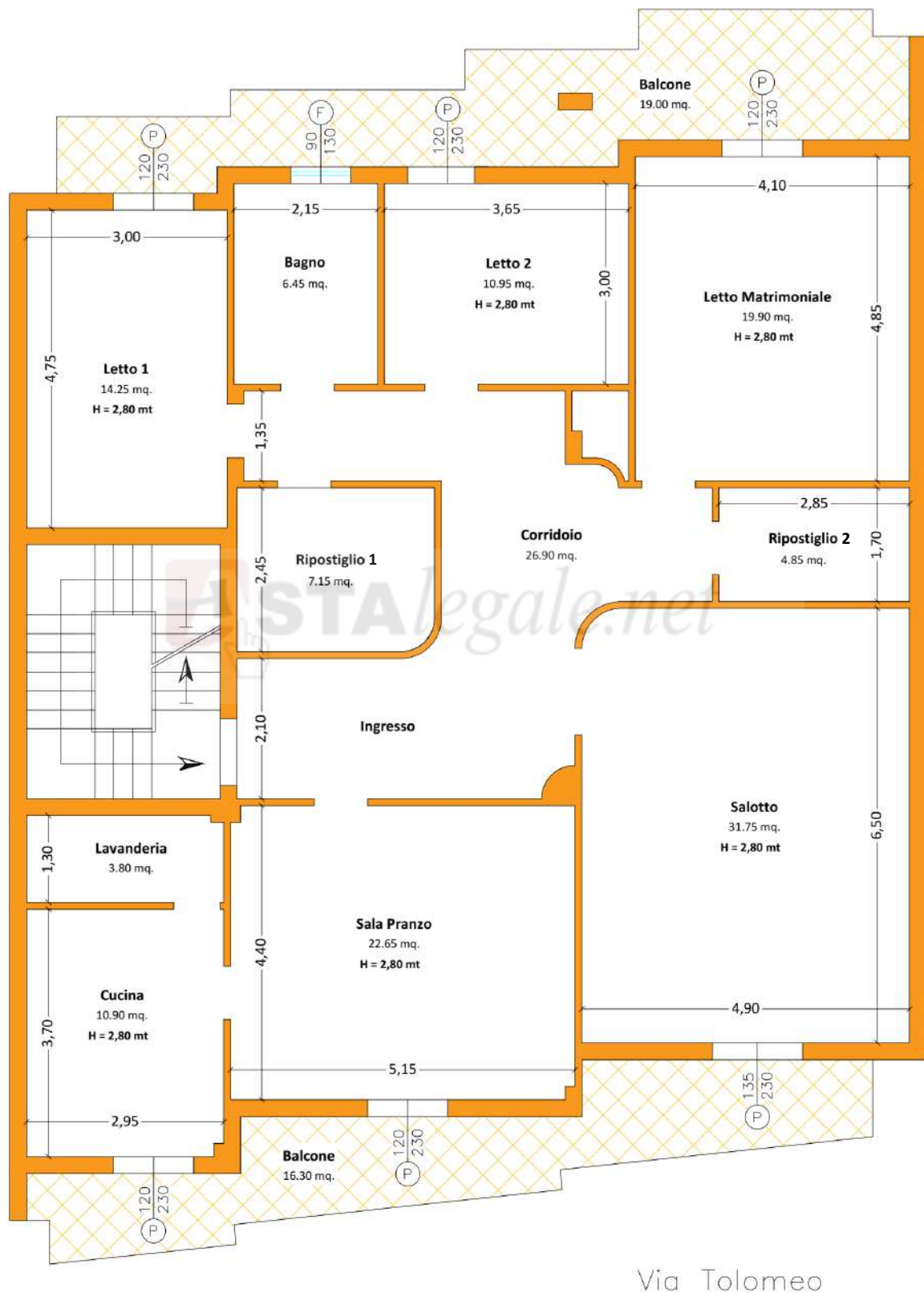
Foto n. A.18 :

Interni del Locale commerciale

La superficie commerciale, calcolata in accordo con la Norma UNI 10750 e con i criteri dettati dal documento redatto dall'Agenzia del Territorio ovvero "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare", ammonta a **152 mq**.

SUB. 4 - APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE - PIANO PRIMO

Via Galileo Galilei



Via Tolomeo

Figura n. A.18 : PIANTA PRIMO PIANO - Sub 4.

L'appartamento, oggetto di stima, adibito a civile abitazione, si trova collocato al primo piano dell'organismo edilizio ed è caratterizzato da ampi balconi, uno prospiciente Via Tolomeo, uno prospiciente Via G. Galilei. L'unità abitativa è stata concepita per nucleo mono familiare e organizzata mediante un'ampia *Zona Living*, caratterizzata da uno spazio esclusivamente dedicato alla cucina, da una lavanderia, da una Sala Pranzo e un ampio spazio dedicato al salotto; e da una Zona Notte, caratterizzata da due camere da letto, una camera matrimoniale, un bagno, un piccolo ripostiglio e un ampio locale che non essendo dotato di finestre è destinato a ripostiglio, anche se viene utilizzato con un ulteriore camera da letto. L'appartamento inoltre è caratterizzato da un ampio corridoio che collega le due Zone (*Zona Living* e *Zona Notte*) che si sviluppa occupando una superficie di circa 27 mq.

Destinazione	Superficie Netta	Altezza	Superficie Lorda
Ingresso-Corridoio	26,90 mq	2,80 m.	176,20 mq.
Sala Pranzo	22,65 mq		
Cucina	10,90 mq		
Lavanderia	3,80 mq		
Salotto	31,75 mq		
Ripostiglio 1	4,85 mq		
Letto Matrimoniale	19,90 mq		
Letto 1	14,25 mq		
Letto 2	10,95 mq		
Bagno	6,45 mq		
Ripostiglio 2	7,15 mq		
Totale superficie	159,55 mq	2,80 m.	176,20 mq.

Balcone su Via G. Galilei	19,00 mq
Balcone su Via Tolomeo	16,30 mq
Totale superficie	35,30 mq

La superficie netta calpestabile dell'appartamento ammonta a circa **160 mq.**, mentre la superficie lorda ammonta a circa **176 mq.**

L'altezza interna utile dell'appartamento è di 2,80 m.

Destinazione	Superficie Netta	Altezza	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
Appartamento	159,55 mq.	2,80 m.	176,20 mq.	1,00	176,20 mq.
Balconi	35,30 mq.		35,30 mq.	0,25	8,80 mq.
Totale superficie convenzionale					185,00 mq.

L'approvvigionamento idrico è assicurato da un sistema di riserva idrica (alimentato dalla rete idrica Comunale) poste al piano interrato (Sub 2) con alimentazione mediante autoclave.

Il sistema dello scarico delle acque nere è assicurato dall'allaccio alla rete fognaria municipale.

L'immobile è servito dai principali servizi (acqua, luce, gas, pubblica illuminazione, ecc.).

Le opere di finitura interne del complesso immobiliare sono:

- La **pavimentazione interna** dell'immobile è costituita da piastrelle di media dimensione in ceramica monocottura di buona fattura, posti in opera su massetto cementizio, con lavorazione in fuga stuccata in sequenza lineare alle pareti. Lo zocchetto o battiscopa è realizzato impiegando opportuni elementi in ceramica per un'altezza di circa 8 cm di colore e tonalità identiche dalla pavimentazione.
- La **pavimentazione esterna**, ovvero la pavimentazione dei balconi, risulta essere realizzata con piastrelle di ceramica, posti in opera su massetto cementizio. Lo zocchetto o battiscopa è realizzato impiegando opportuni elementi in ceramica per un'altezza di circa 8 cm di colore e tonalità identiche dalla pavimentazione.
- Le **pareti** di tutti gli ambienti sono rifinite con pitture e stucchi veneziani particolari. Le pareti dei servizi igienici (bagno e lavanderia) e la parte della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica smaltata, di prima scelta, in tinta unica, facilmente lavabili posti in opera su colla cementizia e fuga accostata.
- Gli **infissi esterni** sono realizzati con telaio in legno massello a una o a due ante, e vetrocamera. Inoltre nella parte esterna, sono montati infissi in alluminio anodizzato con vetro semplice. L'architrave, gli stipiti e la soglia degli infissi esterni sono realizzati con lastre in granito.
- Le **porte interne**, sono essenzialmente composte e realizzate da un telaio perimetrale in legno, pannello centrale di irrigidimento con struttura a nido d'ape incollato tra due pannelli in MDF laccati di colore bianco, il tutto con lavorazione liscia e completo di idonee predisposizioni meccaniche di movimento e chiusura in ottone dorato e maniglie in ottone dorato.
- I **servizi igienico-sanitari** presenti:
 - o nel bagno sono in porcellana bianca di Buona qualità, nei componenti che riguardano il water, il bidet e il lavabo inserito in un mobile dal top in lastra di marmo. La rubinetteria in acciaio laccato. È presente anche una vasca idromassaggio.

- nella lavanderia sono in porcellana bianca di discreta qualità, nei componenti che riguardano il water e il bidet e rubinetteria in acciaio cromato. Il piatto doccia è realizzato utilizzando le stesse piastrelle della pavimentazione.

L'appartamento è dotato di:

- **Impianto Elettrico** realizzato sottotraccia con interruttore salvavita.
- **Impianto idrico** realizzato sottotraccia.
- **Impianto Fognario** realizzato sottotraccia.
- **Impianto Antenna TV** realizzato sottotraccia.

Per la produzione di acqua calda sanitaria (ACS) sono stati installati dei boiler (Scaldacqua) ad alimentazione elettrica uno da 50 litri e un'altra da 75 litri.



Foto n. A.19 e A.20 : Ingresso-Corridoio.



Foto n. A.21: Letto 1.



Foto n. A.22: Bagno.



Foto n. A.23: Ripostiglio 1



Foto n. A.24: Letto 2.



Foto n. A.25: Letto Matrimoniale



Foto n. A.26: Ripostiglio 2.



Foto n. A.27: Lavanderia



Foto n. A.28: Cucina.

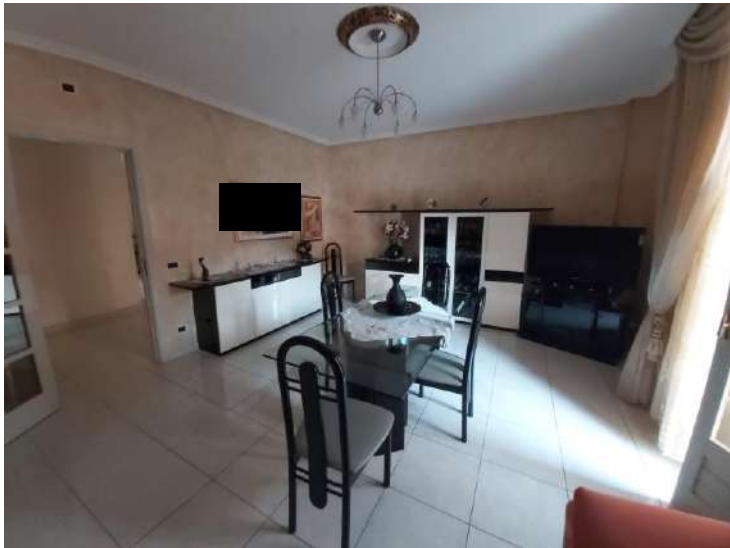


Foto n. A.29: Sala Pranzo



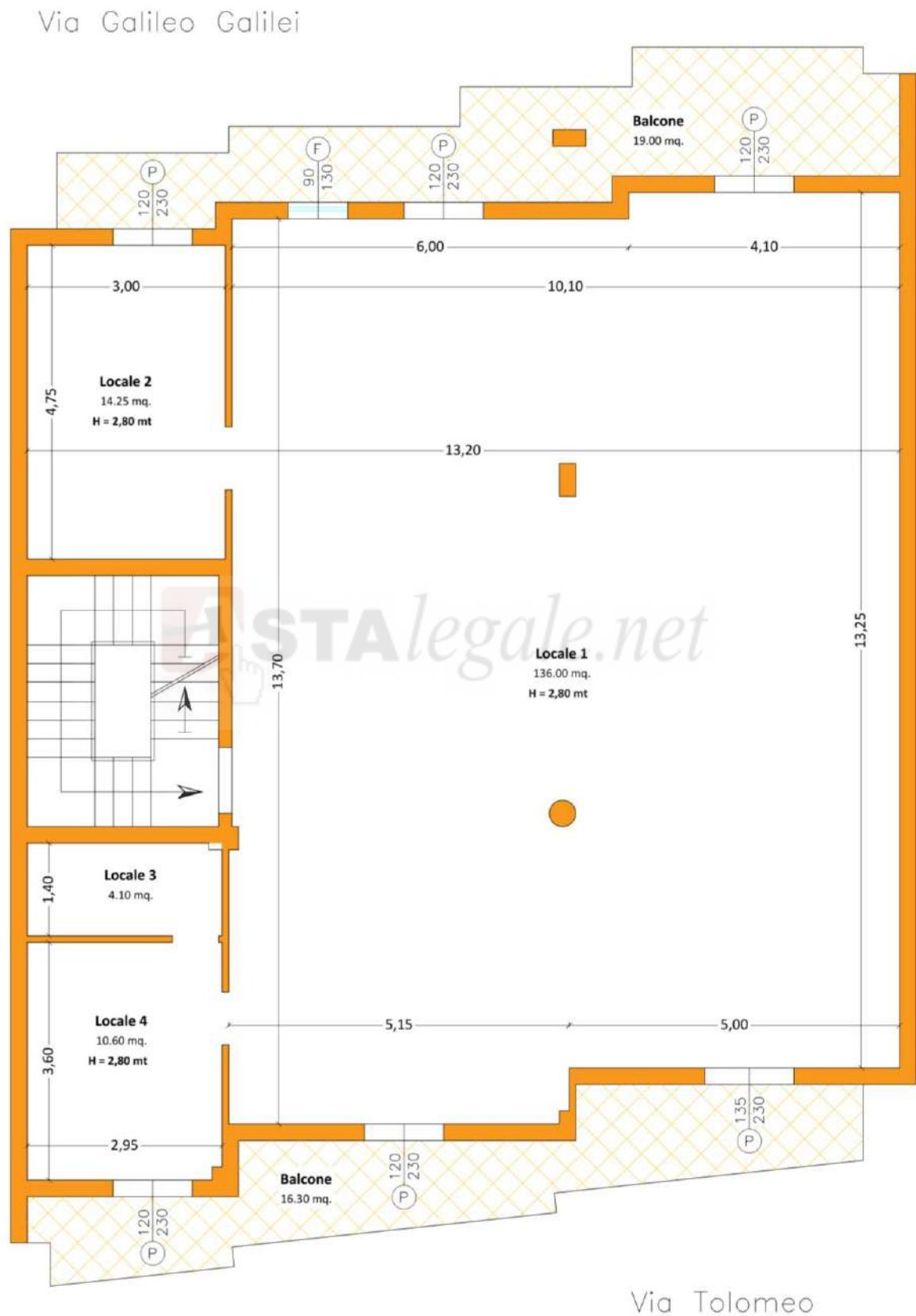
Foto n. A.30: Sala Pranzo



Foto n. A.31 e A.32: Balcone su via Tolomeo



Foto n. A.33: Balcone su via G. Galileo.

SUB. 5 - APPARTAMENTO ALLO STATO RUSTICO - PIANO SECONDO**Figura n. A.19 : PIANTA SECONDO PIANO - Sub 5.**

Trattasi di un appartamento allo stato rustico, collocato al secondo piano dell'organismo edilizio, avente le stesse dimensioni planimetriche dell'appartamento a primo piano (descritto in precedenza), anche questo caratterizzato da ampi balconi, uno prospiciente Via Tolomeo, uno prospiciente Via G. Galilei.

Le condizioni generali dell'unità immobiliare sono nel complesso discrete; internamente il locale ha le pareti perimetrali in laterizi forati a faccia vista; il soffitto che lo delimita superiormente risulta parimenti privo di intonaco di finitura.

La pavimentazione è costituita da un massetto in cls.

Destinazione	Superficie Netta	Altezza	Superficie Lorda
Locale 1	136,00 mq		
Locale 2	14,25 mq		
Locale 3	4,10 mq		
Locale 4	10,60 mq		
Totale superficie	164,95 mq	2,80 m.	176,20 mq.
Balcone su Via G. Galilei	19,00 mq		
Balcone su Via Tolomeo	16,30 mq		
Totale superficie	35,30 mq		

Anche in questo caso la superficie lorda ammonta a circa **177 mq.**

L'altezza interna utile dell'appartamento è di 2,80 m.

Destinazione	Superficie Netta	Altezza	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
Appartamento	164,95 mq.	2,80 m.	176,20 mq.	1,00	176,20 mq.
Balconi	35,30 mq.		35,30 mq.	0,25	8,80 mq.
Totale superficie convenzionale					185,00 mq.



Foto n. A.34: Interni del Locale (Sub 5).



Foto n. A.35: Interni del Locale (Sub 5).



Foto n. A.36 e A.37:
Balcone su Via Tolomeo
(Sub 5)

SUB. 6 - LASTRICO SOLARE - PIANO TERZO

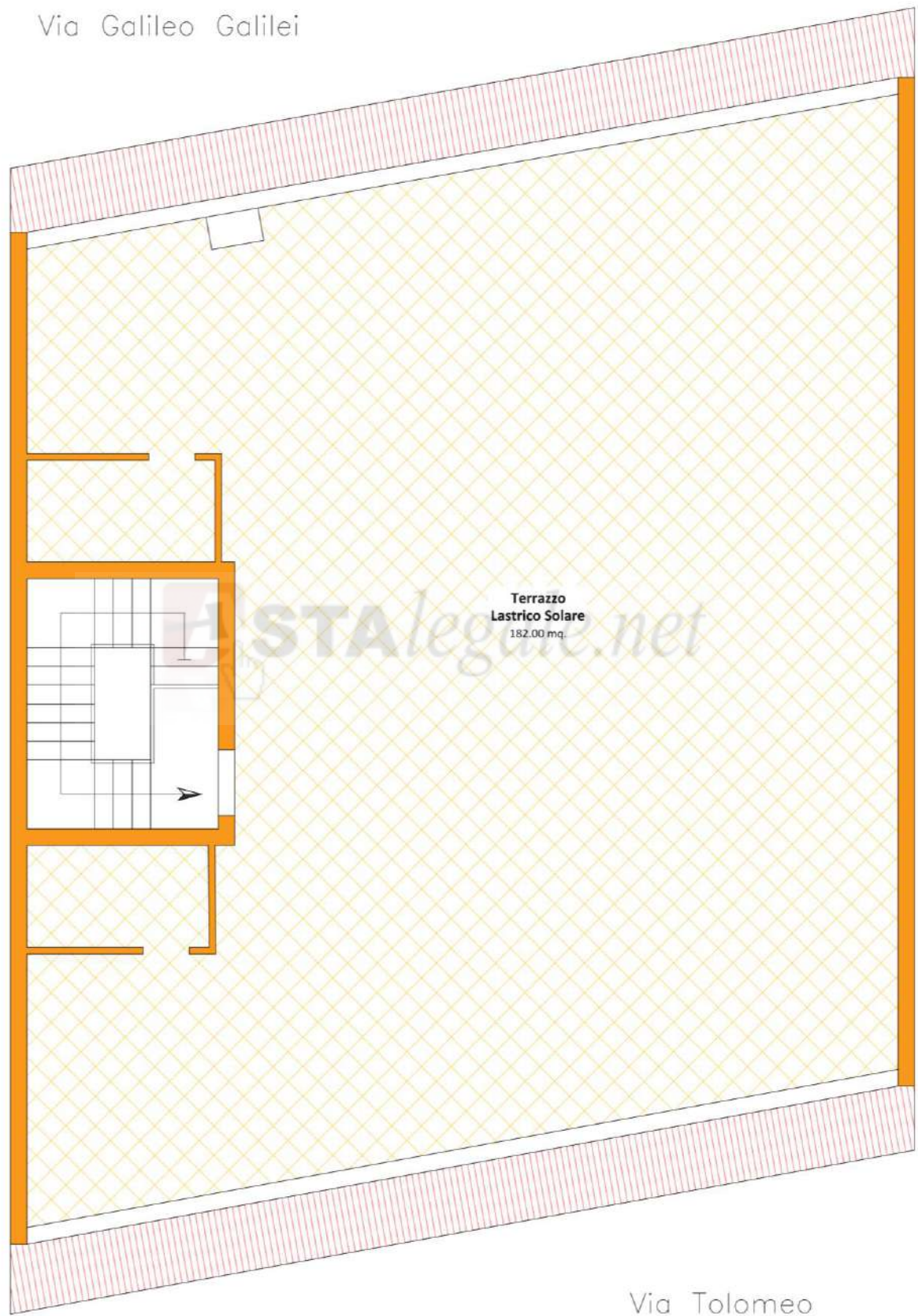


Figura n. A.20 : PIANTA PIANO COPERTURA "TERRAZZO" - Sub 6.



Foto n. A.38: Interni del Locale (Sub 6)



Foto n. A.39: Interni del Locale (Sub 6)



Foto n. A.40: Interni del Locale (Sub 6)

PLANIMETRIE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

In allegato alla presente relazione vengono restituite le tavole relative al rilievo planimetrico effettuato dal sottoscritto.

In precedenza per rendere più facile la lettura successiva del presente documento sono stati inseriti stralci degli elaborati riportati in Allegato

CONSISTENZA

Destinazione	Piano	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
Sub. 2 - Autorimessa/Garage (*)	Interrato	158,00 mq.	1,00	158,00 mq.
Sub. 3 - Negozio (*)	Terra	152,00 mq.	1,00	152,00 mq.
Sub. 4 - Appartamento per civile abitazione	Primo	185,00 mq.	1,00	185,00 mq.
Sub. 5 - Appartamento allo stato rustico	Secondo	185,00 mq.	1,00	185,00 mq.
Sub. 6 - Lastrico solare	Terzo	182,00 mq.	0,10	20,00 mq.
Totale superficie convenzionale				700,00 mq.

(*) dalla relazione redatta dall'ing. Vincenzo Agosta e depositata presso il Tribunale di Ragusa.

STATO CONSERVATIVO

La struttura si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

Non si ravvisano segni evidenti di dissesti statici in atto, tali da determinare situazione di pregiudizio statico e strutturale. Le condizioni statiche, quindi, del fabbricato nel suo complesso possono essere considerate buone e le strutture esistenti non presentano particolari imperfezioni (lesioni, cedimenti, ecc.).

VINCOLI, SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In generale, non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

Non sono presenti vincoli e oneri condominiali.

Il sub 2, piano seminterrato, (locale deposito) può considerarsi pertinenza della particella 1598 sub 4, 5 e 6, ovvero primo, secondo e terzo piano dello stabile, in quanto al suo interno è presente una scala in cemento armato che collega con l'androne al piano terra (Sub 1 - Vano Scala) da cui si accede ai piani soprastanti e inoltre all'interno del locale si rilevano alcuni

presidi impiantistici a servizio dei locali soprastanti quali una caldaia, il relativo serbatoio di gasolio, la cisterna idrica e la pompa di sollevamento, i collettori dell'impianto fognario.

STATO DI OCCUPAZIONE

- **Sub 2, 5 e 6**

Le unità immobiliari risultano, ad oggi, occupate dai coniugi [REDACTED]

- **Sub 3**

L'unità immobiliare risulta, ad oggi, libera da persone e da cose.

- **Sub 4**

L'immobile risulta, ad oggi, occupato dai coniugi [REDACTED]

come prima casa per civile abitazione.

GIUDIZIO DI CONGRUITÀ/INCONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE FISSATO

Non essendoci alcuna relazione contrattuale, non può essere espresso dal sottoscritto alcun giudizio di congruità/incongruità del canone di locazione.

PARTI COMUNI

In generale, non si rileva l'esistenza di parti comuni sul bene pignorato.

Come detto in precedenza il sub 2, piano seminterrato, (locale deposito) può considerarsi pertinenza della particella 1598 sub 4, 5 e 6.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n°64/2022, richiesto dal sottoscritto al Comune di COMISO e riportato in allegato, si evince che:

L'appezzamento di terreno, sito nell'Agro di Comiso distinto in Catasto al **Foglio 76** con **Particella 1598** risulta ricadere nel Piano Regolatore Generale approvato con D. D. G. n°179 del 14/11/2017 secondo il seguente prospetto:

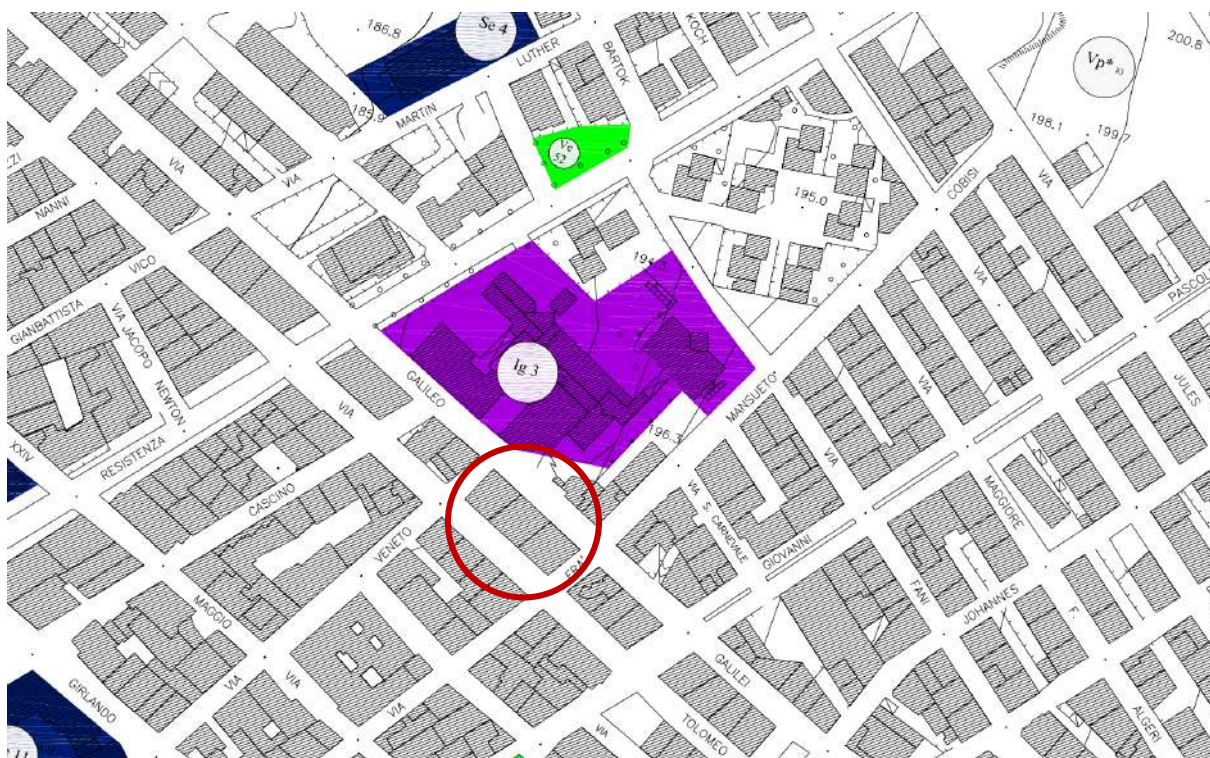


Figura n. A.21 : Stralcio Tavola “3.h - Stato di fatto del Territorio” del PRG Comune di Comiso (Luglio 2011)

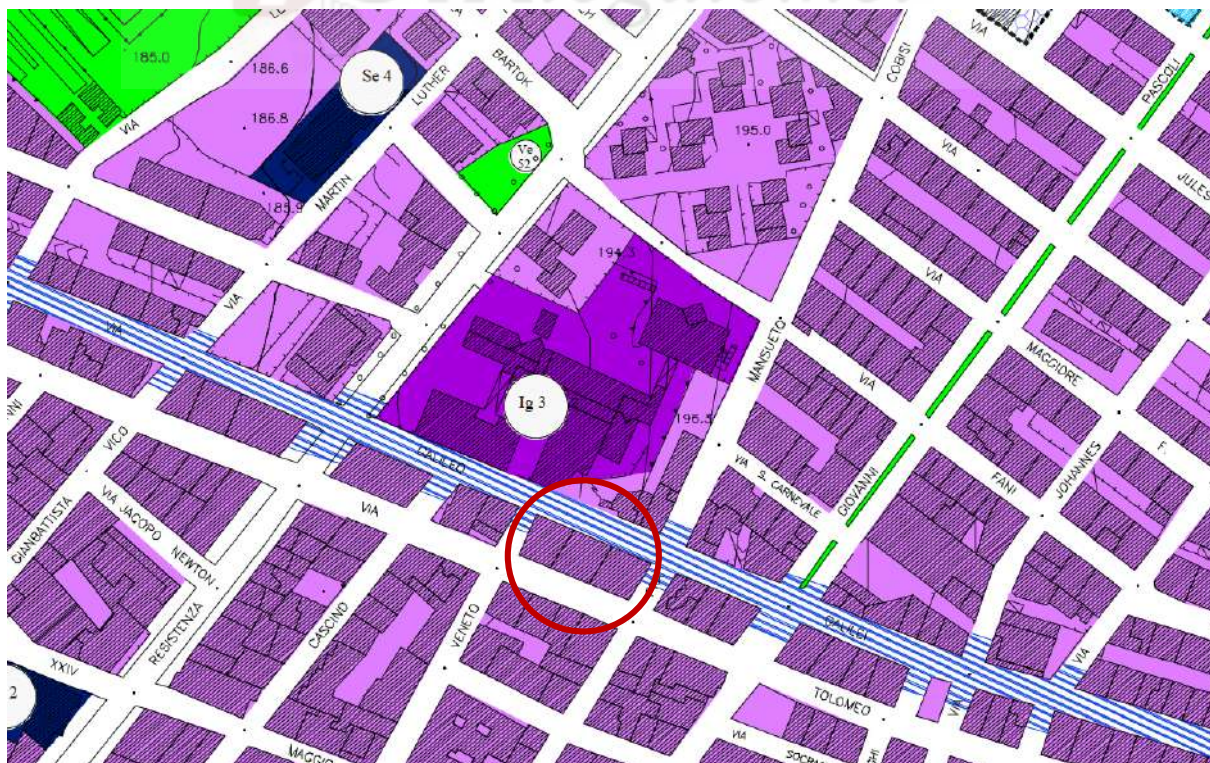


Figura n. A.22 : Stralcio Tavola “5 - Il progetto di piano” del PRG Comune di Comiso (aggiornata al 2019)
(adeguamento ex D.A. n.177/GAB del 16.05.2016 e D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)

Sezione: A Foglio: 76 Mappale: 1598
PRG Viabilità Esistente

Sup. Totale	Sup. Int	Copertura
290.12	92.01	in parte

PRG Zonizzazione

ZTO	Descrizione	Sup. Totale	Sup. Int	Copertura
B	Sottozona B1 - La città consolidata	290.12	198.11	in parte

PRG Vincoli Acque

Vincolo	Sup. Totale	Sup. Int	Copertura
Incisioni e corsi d'acqua	290.12	177.85	in parte

PAI Idrogeologico Pericolosità

PERICOLO	Sup. Totale	Sup. Int	Copertura
SA	290.12	92.7	in parte

PAI Idrogeologico Rischio

RISCHIO	Sup. Totale	Sup. Int	Copertura
R4	290.12	92.7	in parte

L'area in cui insiste il lotto di terreno in cui è stato edificato il fabbricato oggetto del pignoramento ricade nella ***"ZONA B - Ambiti urbani residenziali totalmente o parzialmente edificati diversi dalle zone territoriali omogenee A"*** del P.R.G. del Comune di Comiso nella **Sotto ZONA B1 "La città consolidata"**.

Si specifica ancora, che detta Particella risulta ricadere in Aree soggette a particolari prescrizioni di tutela e salvaguardia e fasce di rispetto, specificatamente:

- la Particella risulta interessata da **Vincoli Aeroportuali** (Legge 04/02/1963 n°58);

La **Sottozona B1 La città consolidata** è la città così come si è determinata nel secolo scorso e risponde alle caratteristiche stabilite dal D.M. n°1444/68. Lo studio della morfologia dell'impianto della città ha fatto consolidare previsioni di edificabilità in quei punti dove il tessuto urbano presentava delle discontinuità incoerenti.

ART. 47. SOTTOZONA B1. La città consolidata.

- Definizione:** Parte urbana consolidata comprendente le aree edificate, di formazione novecentesca e recente, caratterizzate da forti rimaneggiamenti, da isolati di forma prevalentemente rettangolare di impianto pressoché regolare, definiti per la maggior parte da lotti aggregati a schiera anche a doppio fronte, e da edilizia con caratteri e tipologia eterogenei, nonché le aree urbane edificate di recente formazione definenti frange della città consolidata con isolati di forma irregolare a volta non ancora completamente edificati, includenti edilizia moderna anche con quattro elevazioni fuori terra. Sono ivi comprese anche le

aree urbane della frazione di Pedalino, composte da corpi di fabbrica (case singole) prevalentemente allineati su fronte strada, nonché le aree urbane definite da Piani urbanistici esecutivi (Piani di Zona e Piani di Lottizzazione) operanti o completati, già riportati nella cartografia del previgente strumento urbanistico, che hanno esaurito la loro capacità edificatoria. In tal caso, le aree libere private, se non oggetto di completamento della edificazione già stabilita dal PA operante, si intendono inedificabili e possono essere adibite ad attrezzature quali verde di pertinenza delle abitazioni o condominiale, attrezzature per il tempo libero il gioco e lo sport.

- **Attuazione:** Con interventi diretti attraverso CONC e AUT, con PA per interventi di ristrutturazione urbanistica.
- **Indici urbanistici ed edilizi.**
 - Indice volumetrico fondiario: **I_{vf} = 5 mc/mq**
 - Altezza massima: **h. max = 11 mt**
 - Numero di elevazioni **n = 3**
 - Rapporto di copertura **R_c = 0.70 mq/mq**
 - Distanze:
 - a. dai fabbricati: = nulla o m. 10.00, sono consentite le deroghe nei casi previsti dall'art. 39 della L.R.19/72 e successive modifiche ed integrazioni.
 - b. dai confini del lotto = nulla o 5.00 mt;
 - c. dai confini stradali: = è consentita l'edificazione su preesistente allineamento stradale.

Destinazioni d'uso consentite.

Le destinazioni d'uso compatibili nella zona sono quelle indirizzate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni complementari della residenza permanente o temporanea, siccome già definite, nonché esercizi di vicinato e medie strutture di vendita secondo i dettami della legge regionale 28/99 e del D.P.R.S. 11 luglio 2000, *oltreiché attrezzature ricettive, alberghiere e turistiche. (adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017).*
~~Per gli edifici di nuova costruzione prospettanti sul fronte di strade aperte al transito veicolare è vietata la destinazione residenziale al piano terra. Il piano rialzato potrà essere reso abitabile per un'altezza del suo piano di calpestio non inferiore a m. 1,50 dal piano stradale. (adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017).~~

Interventi consentiti.

Si consentono trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti, nel rispetto delle norme antisismiche, nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale, mediante singola concessione. Interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica possono realizzarsi mediante piani di recupero ex L.n. 457/78, sia pubblici che privati.

Tipologie consentite.

Edifici: dovranno essere armonizzati all'impianto urbanistico esistente.

Sono consentite le formazioni di cortili, *patii*, ~~mentre sono vietate~~ le chiostrine ed i cavedi.

(adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)

Sono consentite tipologia a palazzine isolate, a schiera, in linea o a torre.

Copertura a terrazzo o a falde con tegole.

Note particolari.

Le opere di urbanizzazione secondaria si intendono già reperite nell'ambito del PRG. È consentita l'edificazione in aderenza.

Per la realizzazione di attrezzature ricettive, alberghiere e turistiche, fermo restando l'indice volumetrico fondiario di 5 mc/mq e previo vincolo alla destinazione, l'altezza massima raggiungibile sarà di ml. 13 con un numero di elevazioni fuori terra massimo pari a 4. (*adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017*)

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica n°64/2022, si fa anche riferimento anche ai seguenti articoli delle Norme Tecniche d'Attuazione:

- **art.83 "ZONE DI RISPETTO"**

a cui si rinvia la lettura.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche condotte all'Ufficio Tecnico del Comune di COMISO è emerso che i piani seminterrato e terra del fabbricato in cui è compenetrato il locale sono stati costruiti in forza della **Concessione Edilizia n.893 del 27/12/1979**: con il suddetto titolo abilitativo veniva autorizzata la costruzione di un fabbricato articolato in un piano interrato da adibire a locale deposito e in un piano terra da adibire a parcheggio, con copertura a terrazzo accessibile tramite una scala che si dipartiva da un androne latitante il locale a piano terra.

In allegato si riporta la Concessione Edilizia, la nota di trascrizione e la Tavola di progetto approvata.

Per semplicità espositiva si riporta stralcio della tavola progettuale.

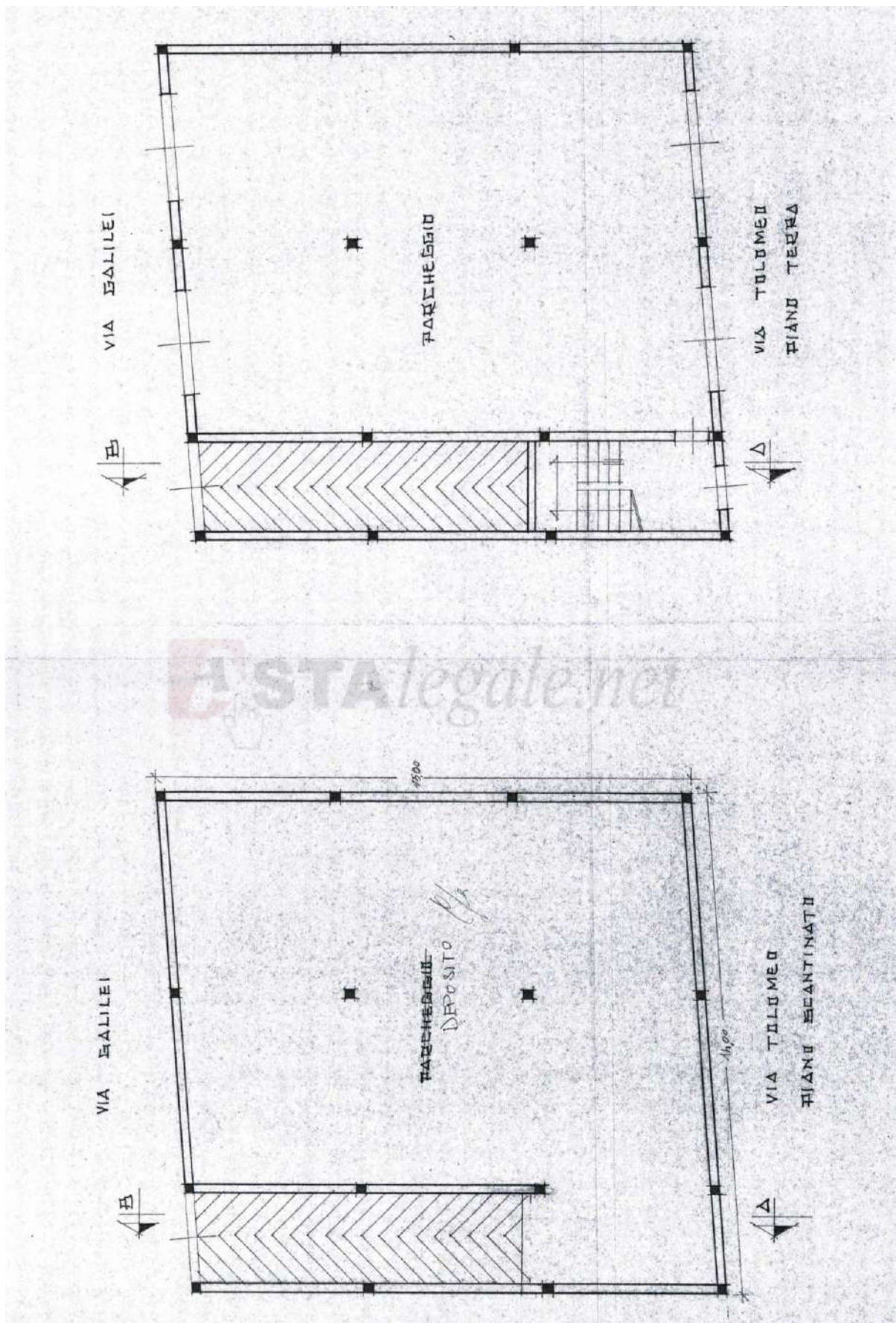


Figura n. A.23 : Stralcio Tavola progettuale Concessione Edilizia n.893 del 27/12/1979 (Parte 1 di 3).

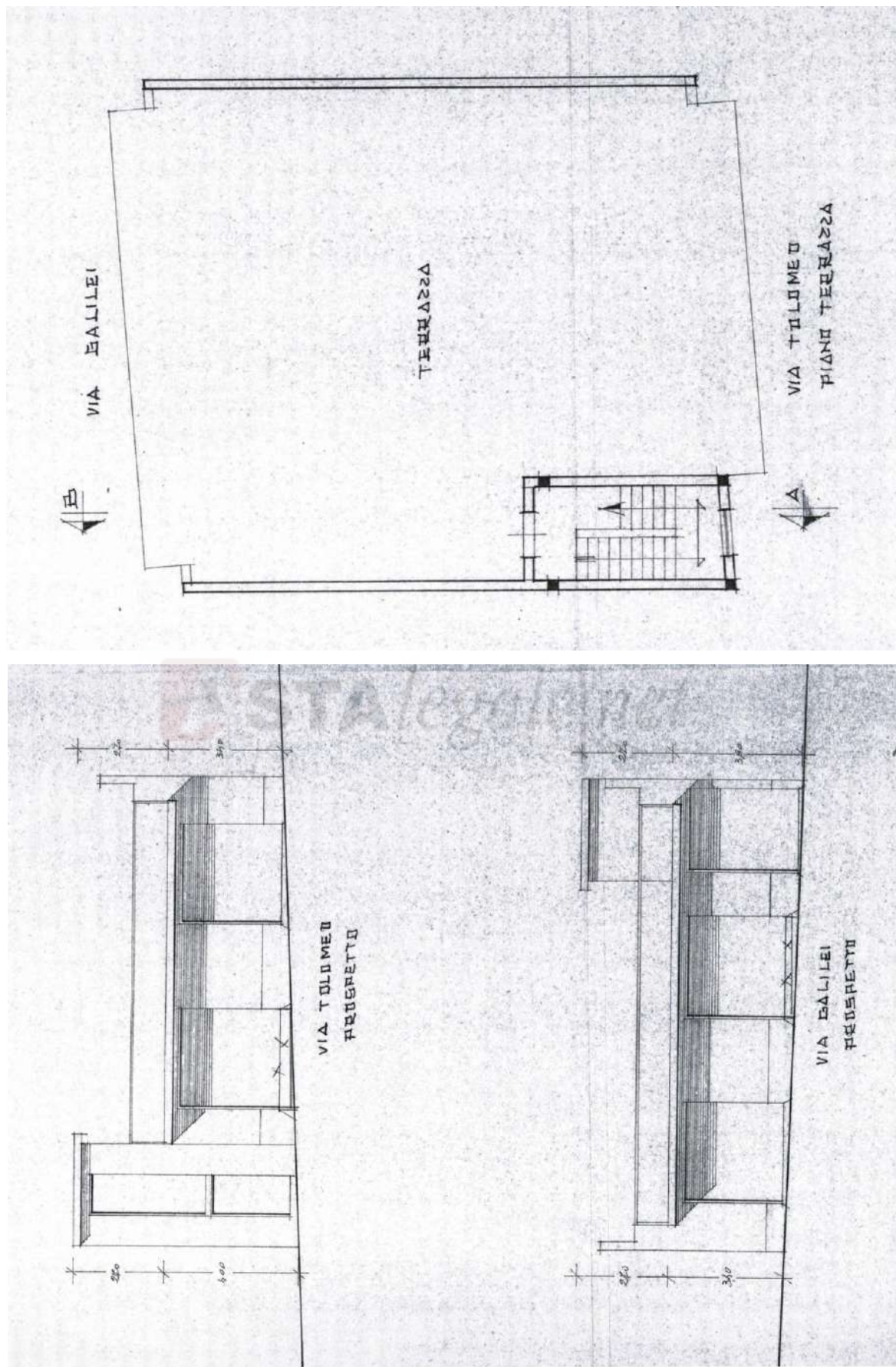


Figura n. A.24 : Stralcio Tavola progettuale **Concessione Edilizia n.893 del 27/12/1979 (Parte 2 di 3).**

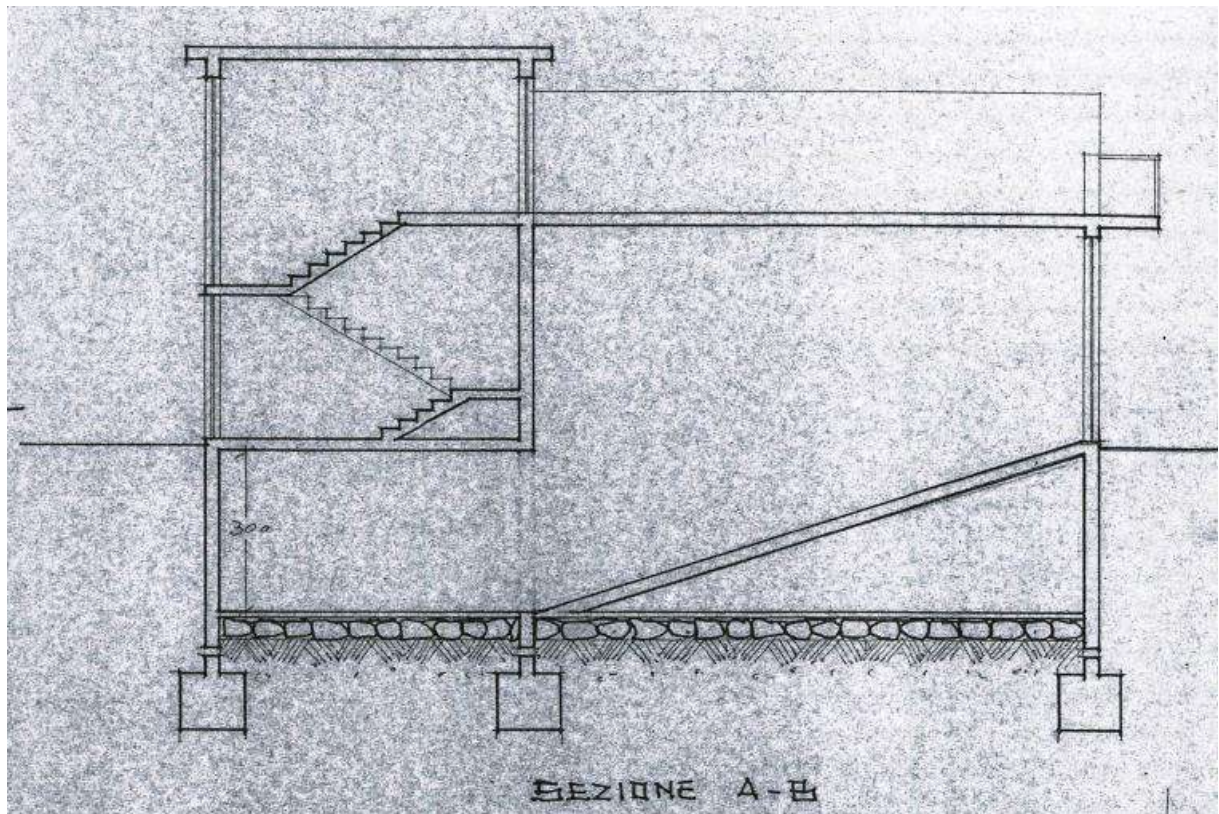


Figura n. A.25 : Stralcio Tavola progettuale Concessione Edilizia n.893 del 27/12/1979 (Parte 3 di 3).

Dal confronto fra gli elaborati grafici di progetto, la documentazione catastale e la consistenza dell'immobile per come accertata nel corso del sopralluogo effettuato, si evincono le seguenti

DIFFORMITÀ E/O DISCREPANZE:

Sub. 2 - Autorimessa/Garage

- La destinazione d'uso autorizzata per l'immobile è quella di locale deposito mentre quella dichiarata ai fini catastali è di autorimessa.
- All'interno del locale sono presenti due divisori interni che delimitano un vano e la scala interna che collega con il piano terra che sono riportati nella planimetria catastale ma che non erano presenti negli elaborati di progetto.

In merito alla regolarizzazione delle predette difformità si precisa quanto segue: la modifica della destinazione d'uso e i divisori interni possono essere regolarizzate attraverso una pratica urbanistica per variazione della destinazione d'uso e modifiche interne; per la scala, che incide sulla conformità strutturale dell'immobile e che inoltre risulta priva di qualsiasi utilità nell'ipotesi di trasferimento a terzi del locale, si prevede la sua demolizione.

La relativa spesa può essere complessivamente stimata in **3.000,00 €**.

Sub. 3 - Negozio

- La destinazione d'uso autorizzata per l'immobile è quella di parcheggio mentre quella dichiarata ai fini catastali è di locale commerciale.
- L'articolazione interna del locale risulta leggermente diversa da quella autorizzata per la presenza dei divisori interni che delimitano l'ufficio ed il retrobottega (ricavati nell'ambito del locale originariamente destinato a parcheggio) nonché di quelli che definiscono il bagno e l'antibagno (ricavati nel vano originariamente destinato ad androne).

Tali difformità possono essere regolarizzate attraverso una pratica urbanistica di variazione della destinazione d'uso e modifiche interne il cui costo può essere complessivamente stimato in **6.000,00 €**.

Sub. 4, 5 e 6

Le unità immobiliari in oggetto sono state realizzate in DIFFORMITÀ alla Concessione Edilizia n.893 del 27/12/1979. Le tavole allegate alla Concessione Edilizia n.893 del 27/12/1979 non prevedevano la sopraelevazione ovvero la realizzazione di ulteriori piani al di sopra del piano terra. Fermo restando quando detto in precedenza, parte della volumetria disponibile può essere ancora utilizzata, ma sono necessari accurate indagini per definire la pratica edilizia, in quanto questo necessita di un studio preliminare sull'adeguamento sismico della struttura, sulla definizione dei parametri urbanistici, sulla determinazione dei costi di regolarizzazione ed eventualmente uno studio economico sulla definizione del miglior intervento da effettuare. Pertanto si considerano queste unità immobiliari **IRREGOLARI, ABUSIVI e INSANABILI.**

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 06 giugno 2001, n.380 e dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n.47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

PROVENIENZE VENTENNALI DEL BENE

In merito alla continuità nel ventennio delle trascrizioni aventi per oggetto le unità immobiliari pignorate, dalle verifiche condotte si è verificato che lo stesso è stato costruito in forza della Concessione Edilizia rilasciata ai debitori esecutati in data 27/12/1979 su un'area pervenuta agli stessi in forza dell'atto di compravendita del 07/04/1966 del notaio Melfi trascritto il 12/05/1966 ai nn. 11174/9913.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**ISCRIZIONI**

Trascrizioni

Le ispezioni ipotecarie e le note di trascrizioni, citate in precedenza, vengono riportate in allegato alla presente relazione.

DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Lo scrivente è dell'avviso che tutto l'organismo edilizio, descritto in precedenza e caratterizzato dai seguenti subalterni:

- Vano scala (**Sub 1**)
- Piano sotto strada adibito ad Autorimessa (**Sub 2**)
- Piano Terra adibito a locale commerciale catastalmente censita come "Negozio" (**Sub 3**)
- Piano Primo appartamento adibito a civile abitazione (**Sub 4**)
- Secondo Piano appartamento ancora allo stato rustico (**Sub 5**)
- Terzo impalcato lastrico solare ovvero copertura a terrazza accessibile (**Sub 6**)

dovrà essere venduto in un unico lotto.

La scelta è direttamente correlata alla regolarità urbanistica dell'intero immobile.

Infatti, per ottenere l'agibilità dei locali definiti ai subalterni 2 e 3 è necessario porre in essere un iter burocratico per la **regolarizzazione urbanistica dell'intero immobile** (con azioni di regolarizzazione anche degli altri subalterni che verrebbero necessariamente coinvolti in questa procedura). A dimostrazione di ciò, se alcuni subalterni venissero venduti in maniera separata dagli altri (quindi una suddivisione in più lotti dell'immobile), ciò implicherebbe il generarsi di elementi di contrasto e di resistenza tra i nuovi possibili acquirenti dei diversi

subalterni. Se, invece, l'immobile viene venduto in un unico lotto, il nuovo acquirente è consapevole delle potenzialità dell'immobile e delle difformità da sanare senza altri vincoli legati ad altri acquirenti.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE (APE) E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

In funzione a quanto definito in precedenza l'immobile è sprovvisto di qualsiasi dichiarazione di conformità degli impianti.

Per quanto riguarda il :

- **Certificato energetico dell'immobile / APE :**

- **Sub 1 e Sub 2 :** Sulla base della destinazione d'uso dell'unità immobiliare non è necessario l'APE ai fini del suo trasferimento.
- **Sub 3 e Sub 4 :** Riguardo l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) per l'unità immobiliare in questione questo non può essere predisposto poiché gli impianti di condizionamento installati nei locali oggetto di pignoramento, non risultano censiti al catasto energetico. Per cui per procedere con le Attestazioni, occorre prima effettuare la loro verifica e registrazione, che dovrà essere eseguita da un tecnico installatore abilitato.

Per cui non essendo questa incombenza ordinata al sottoscritto CTU, dovrà essere autorizzata dal G.E.

2. VALUTAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

ELEMENTI UTILI PER LA VALUTAZIONE

I dati tecnici utilizzati nella stima che segue (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare, etc) sono stati desunti da verifiche catastali, da accertamenti in ordine a servitù attive o passive, a usufrutti e altri diritti reali, in precedenza riportati, nonché alla regolarità edilizio-urbanistica dell'unità immobiliare stessa. Sono stati, inoltre, eseguiti gli opportuni sopralluoghi in loco e gli accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale.

Si evidenzia che per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima, non si considerano tutte le attrezzature, le apparecchiature, le macchine e i mezzi eventualmente presenti; ovvero, per la definizione del valore, l'immobile viene considerato sgombro. Pertanto, i sigg. [REDACTED] al momento di un eventuale trasferimento della proprietà ad altri deve sgombrare i locali da qualsiasi attrezzature, apparecchiature, macchine e mezzi, lasciando tutti gli arredi e tutte quelle apparecchiature necessarie alla funzionalità dell'impianto elettrico, idrico e termico dei locali.

PROCEDIMENTI VALUTATIVI ADOTTATI

La particolare situazione economica che sta investendo tutto il territorio nazionale con un evidente calo di intermediazioni immobiliari e l'altalenante variazione dei prezzi di mercato per gli immobili, rendono complicato e difficoltoso la determinazione di un valore di mercato che poi si riscontri effettivamente al momento della vendita effettiva.

Sotto il profilo estimativo, si constata che il valore dell'unità immobiliare, oggetto di stima, è influenzato sia dalle sue caratteristiche intrinseche, cioè dalla tipologia dell'organismo edilizio, dalle caratteristiche costruttive impiegate, dall'ubicazione del fabbricato stesso, dalla sua versatilità ad essere utilizzato ed usufruito; sia dalle caratteristiche estrinseche, cioè la facile raggiungibilità dalle arterie principali della città, la posizione centrale, ecc..

Pertanto, alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione del seguente procedimento estimativo:

- 1) Metodo “**sintetico-comparativo**”, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione e una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di immobili di tipo “ordinario”, quindi facilmente comparabili tra loro.
- 2) Metodo per “**capitalizzazione dei redditi**”, basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell’immobile oggetto di stima in base a un opportuno saggio di capitalizzazione all’uopo scelto.

METODO SINTETICO - COMPARATIVO.

Attese le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riportate precedentemente, attraverso una rigorosa indagine sul mercato locale, si è ricercato il valore unitario riferito alla data odierna. Si sono assunte delle informazioni presso operatori economici e costruttori, opportunamente vagliate e riferite a beni aventi medesime caratteristiche e informazioni sulle contrattazioni effettivamente intervenute tra privati in regime di libero mercato e quindi veritiere.

In tal modo si sono desunti i valori, previa eliminazione di quelli che risentono di particolari situazioni affettive o ambientali, e i prezzi unitari da applicare alle quantità note nel contesto di una valutazione sintetico-comparativa unica possibile, allo stato attuale, nel settore edilizio per le discrasie che i redditi catastali procurano in rapporto al loro valore di mercato.

Nel contempo è stata effettuata un’ulteriore indagine per verificare l’incidenza dei costi di ristrutturazione su fabbricati simili, in modo da avere una visione più concreta e più aderente alla realtà.

Inoltre, sono state effettuate indagini al fine di accertare la vendibilità dell’unità immobiliare ed è stato constatato che esiste un mercato non molto vivace per la particolare situazione economica che sta investendo tutto il territorio nazionale con un evidente calo di intermediazioni immobiliari e l’altalenante variazione dei prezzi di mercato per gli immobili.

INDAGINI DI MERCATO

In base alle indagini effettuate nel **Comune di COMISO**, si è riscontrato che i prezzi applicati sono i seguenti:

- ▶ **Autorimessa/Garage** dalla relazione redatta dall'ing. Vincenzo Agosta e depositata presso il Tribunale di Ragusa il Valore di Riferimento è pari a **500,00 €/mq**.
- ▶ **Negozi** dalla relazione redatta dall'ing. Vincenzo Agosta e depositata presso il Tribunale di Ragusa il Valore di Riferimento è pari a **1.200,00 €/mq**.
- ▶ **Abitazioni Civili** i prezzi variano tra un minimo di **500,00 €/mq** a un massimo di **1.400,00 €/mq** con rifiniture più o meno di qualità.
- ▶ **Abitazioni allo stato rustico** i prezzi variano tra un minimo di **250,00 €/mq** a un massimo di **600,00 €/mq** con rifiniture più o meno di qualità.

Per la stima della quotazione di unità immobiliari non nuove (abitazioni, uffici, magazzini, laboratori, ecc.), è necessario applicare un opportuno coefficiente che tiene conto della vetustà dell'immobile oggetto di stima. I coefficienti da applicare riferiti alla vetustà degli immobili per tutte le destinazioni, sono riportate nella tabella di seguito allegata:

COEFFICIENTI DI VETUSTÀ

Anno	Coefficiente
1	0,99
2	0,98
3	0,97
4	0,96
5	0,95
6	0,94
7	0,93
8	0,92
9	0,91
10	0,90
11	0,89
12	0,88
13	0,87
14	0,86
15	0,85

Anno	Coefficiente
16	0,845
17	0,840
18	0,835
19	0,830
20	0,825
21	0,820
22	0,815
23	0,810
24	0,805
25	0,800
26	0,795
27	0,790
28	0,785
29	0,780
30	0,775

Anno	Coefficiente
31	0,770
32	0,765
33	0,760
34	0,755
35	0,750
36	0,745
37	0,740
38	0,735
39	0,730
40	0,725
41	0,720
42	0,715
43	0,710
44	0,705
45	0,700

Considerando un valore commerciale di **1.050,00 €/mq**, e applicando un Coefficienti di Vetustà pari a 0,810 (2023 - 2000 = 23 anni) ottengo un valore di :

$$1.150,00 \text{ €/mq} \times 0,810 = \mathbf{891,00 \text{ €/mq}}$$
 arrotondato diventa **900,00 €/mq**

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'OMI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

I valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, riporta per il 2° semestre del 2022, per la zona D1, la seguente valutazione per :

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio					
Provincia: RAGUSA		Comune: COMISO			
Fascia/zona: Periferica/AREE PERIFERICHE		Codice di zona: D1			
Destinazione	Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€/mq.)		Superficie
			Min	Max	
Residenziale	Abitazioni Civili	Normale	600	900	Lorda
	Abitazioni di Tipo Economico	Normale	540	780	Lorda
	Autorimessa	Normale	260	380	Lorda
	Box	Normale	280	420	Lorda

VALORE DI MERCATO APPLICATO

Per cui, con riferimento a quanto precedentemente esposto in merito alla consistenza, alla destinazione d'uso, alla data di costruzione, allo stato di conservazione, nonché alle caratteristiche estrinseche e intrinseche dell'unità immobiliare, alla scelta del metodo di stima e in base alle indagini effettuate, si ritiene che il valore più probabile di mercato applicabile per le unità immobiliari, oggetto di stima, è il seguente:

- ▶ **Autorimessa/Garage (*)** di **500,00 €/mq.**
- ▶ **Negozi (*)** di **1.200,00 €/mq.**
- ▶ **Abitazioni Civili.** di **900,00 €/mq.**
- ▶ **Abitazioni allo stato rustico** di **250,00 €/mq.**

(*) dalla relazione redatta dall'ing. Vincenzo Agosta e depositata presso il Tribunale di Ragusa.

VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL “METODO SINTETICO – COMPARATIVO”

Per cui, con riferimento a quanto precedentemente esposto in merito alla consistenza, alla destinazione d'uso, alla data di costruzione, allo stato di conservazione, nonché alle caratteristiche estrinseche e intrinseche dell'unità immobiliare, alla scelta del metodo di stima e in base alle indagini effettuate, si ritiene che il valore più probabile di mercato applicabile per l'unità immobiliare, oggetto di stima, è il seguente:

Destinazione	Piano	Superficie Convenzionale [mq.]	Valore di Mercato Applicato [€/mq.]	Valore di Mercato [€uro]
Sub. 2 - Autorimessa/Garage (*)	Interrato	158,00	500,00	79.000,00
Sub. 3 - Negozio (*)	Terra	152,00	1.200,00	182.400,00
Sub. 4 - Appartamento civile abitazione	Primo	185,00	900,00	166.500,00
Sub. 5 - Appartamento allo stato rustico	Secondo	185,00	250,00	46.250,00
Sub. 6 - Lastrico solare	Terzo	20,00	850,00	17.000,00
Totale		700,00		€ 491.150,00

(*) dalla relazione redatta dall'ing. Vincenzo Agosta e depositata presso il Tribunale di Ragusa.

METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.

Il metodo per capitalizzazione del reddito rappresenta il valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti, quindi il valore di mercato coinciderà con il valore di capitalizzazione.

Nel caso in cui non sia possibile formare la scala dei prezzi per assenza o ridotta trasparenza del mercato, si ricorre al metodo di capitalizzazione del reddito netto, medio, normale, atteso, ritraibile dal bene.

Questo metodo conduce, pertanto, alla determinazione del valore di capitalizzazione determinabile come rapporto tra il R reddito e il saggio I di capitalizzazione. In questo metodo assume, quindi, un'importanza fondamentale, la scelta del saggio di capitalizzazione che, generalmente, aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento.

INDAGINI DI MERCATO

Per applicare il metodo della capitalizzazione del reddito producibile si è preliminarmente esperita indagine sulle locazioni degli immobili simili a quelli in oggetto.

In base alle indagini effettuate nel **Comune di COMISO**, si è riscontrato che i prezzi applicati sono i seguenti:

- ▶ **Autorimessa/Garage** dalla relazione redatta dall'ing. Vincenzo Agosta e depositata presso il Tribunale di Ragusa il Canone mensile è pari a **350,00 €/mese**.
- ▶ **Negozio** dalla relazione redatta dall'ing. Vincenzo Agosta e depositata presso il Tribunale di Ragusa il Canone mensile è pari a **900,00 €/mese**
- ▶ **Abitazioni Civili** i prezzi variano tra un minimo di **200,00 €/mese** a un massimo di **600,00 €/mese** con rifiniture più o meno di qualità.
- ▶ **Abitazioni allo stato rustico** si considera un canone medio mensile di **100,00 €/mese**.

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'OMI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

I valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, riporta per il 2° semestre del 2022, per la zona D1, la seguente valutazione per:

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio					
Provincia:	RAGUSA		Comune:	COMISO	
Fascia/zona:	Periferica/AREE PERIFERICHE		Codice di zona:	D1	
Destinazione	Tipologia	Stato Conservativo	Valore Locazione (€/mq. x mese)		Superficie
			Min	Max	
Residenziale	Abitazioni Civili	Normale	1,90	2,80	Lorda
	Abitazioni di Tipo Economico	Normale	1,60	2,40	Lorda
	Autorimessa	Normale	1,20	1,70	Lorda
	Box	Normale	1,30	1,90	Lorda

VALORE DI MERCATO APPLICATO

In funzioni di quanto descritto ed emerso in precedenza per l'unità immobiliare, oggetto di stima, si considera un Valore di mercato pari a:

- ▶ **Autorimessa/Garage (*)** di **350,00 €/mese.**
- ▶ **Negoziio (*)** di **900,00 €/mese.**
- ▶ **Abitazioni Civili. (**)** di **550,00 €/mese.**
- ▶ **Abitazioni allo stato rustico** di **120,00 €/mese.**

(*) dalla relazione redatta dall'ing. Vincenzo Agosta e depositata presso il Tribunale di Ragusa.

(**) Viene considerato anche l'utilizzo del Sub. 6 - Lastrico solare

REDDITO LORDO ANNUO

Destinazione	Piano	Canone Lordo Mensile [€/mese]	Reddito Lordo Annuo [€/annuo]
Sub. 2 - Autorimessa/Garage (*)	Interrato	350,00	4.200,00
Sub. 3 - Negoziio (*)	Terra	900,00	10.800,00
Sub. 4 - Appartamento civile abitazione (**)	Primo	550,00	6.600,00
Sub. 5 - Appartamento allo stato rustico	Secondo	120,00	1.440,00

(*) dalla relazione redatta dall'ing. Vincenzo Agosta e depositata presso il Tribunale di Ragusa.

(**) Viene considerato anche l'utilizzo del Sub. 6 - Lastrico solare

VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL "METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO"

Considerati i fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono sulla determinazione del valore dell'immobile si è ritenuto opportuno adottare un saggio medio di capitalizzazione r .

Pertanto si ottiene il valore di mercato dell'immobile considerando la seguente relazione:

$$V_n = \frac{R_{NA}}{r}$$

Quindi si ottiene:

Destinazione	Canone Lordo Mensile [€/mese]	Reddito Lordo Annuo [€/annuo]	Saggio Medio [%]	Valore di Mercato [€uro]
Sub. 2 - Autorimessa/Garage (*)	350,00	4.200,00	5,50	76.363,64
Sub. 3 - Negoziio (*)	900,00	10.800,00	6,00	180.000,00
Sub. 4 - Appartamento civile abitazione (**)	550,00	6.600,00	3,50	188.571,43
Sub. 5 - Appartamento allo stato rustico	120,00	1.440,00	3,00	48.000,00
Totale				€ 492.935,07

VALORE DEL BENE

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, il sottoscritto ha ritenuto opportuno fare una media dei valori ottenuti con i differenti metodi di stima adottati in precedenza, ottenendo così un valore di mercato pari a:

$$V_{\text{Mercato}} = \frac{V_{\text{MSC}} + V_{\text{CdR}}}{2}$$

dove

V_{MSC} valore di mercato determinato con il “METODO SINTETICO - COMPARATIVO”

V_{CdR} valore di mercato determinato con il “METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO”

Quindi si ottiene:

Destinazione	VALORE DI MERCATO			
	V_{MSC} [€uro]	V_{CdR} [€uro]	V_{Mercato} [€uro]	Arrotondato [€uro]
Sub. 2 - Autorimessa/Garage (*)	79.000,00	76.363,64	77.681,82	77.700,00
Sub. 3 - Negozio (*)	182.400,00	180.000,00	181.200,00	181.200,00
Sub. 4 - Appartamento civile abitazione	166.500,00	188.571,43	168.035,72	168.000,00
Sub. 6 - Lastrico solare	17.000,00		18.000,00	18.000,00
Sub. 5 - Appartamento stato rustico	46.250,00	48.000,00	47.125,00	47.100,00
Totale	€ 491.150,00	€ 492.935,07	€ 492.042,54	€ 492.000,00

(*) dalla relazione redatta dall'ing. Vincenzo Agosta e depositata presso il Tribunale di Ragusa.

VALORE D'USO DEL BENE

Ed infine è necessario decurtare i costi necessari per la regolarizzazione edilizia dei sub 2 e 3 e considerare il “Valore d'Uso” per i Sub 4, 5 e 6.

Nel caso specifico, abbiamo un **immobile completamente abusivo e parzialmente non sanabile**, “le nullità” di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile **può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita**.

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, alla luce delle considerazioni svolte in precedenza, si è proceduto alla determinazione del suo “Valore d'Uso”, cioè del valore

attuale dei flussi finanziari che si stima deriveranno dall'uso continuativo del bene e dalla dismissione dello stesso al termine della sua vita utile.

Poiché sul nostro territorio l'abusivismo totale è molto diffuso, si presume che un sindaco non può ragionevolmente pensare di abbattere tutto dall'oggi al domani, pertanto questi immobili hanno un proprio commercio "*praeter legem*", e conservano un apprezzabile "**Valore d'Uso**", perché il rischio della demolizione è estremamente remoto.

In quest'ottica si può immaginare una stima pari "**Valore d'Uso**" dell'immobile per circa **quindici anni**. Infatti considerando i tempi di Emissione e di Attuazione di un possibile Decreto di Demolizione, da parte del Comune, il sottoscritto ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto di causa per un quindicennio.

Per ottenere il valore d'uso è necessario stimare, quindi, i flussi di cassa ed attualizzarli.

Nel caso di specie i flussi di cassa corrispondono ai canoni di locazione dell'immobile, facendo riferimento ad un probabile scenario temporali di **15 anni**, intervallo di tempo stimato intercorrente tra l'aggiudicazione dell'asta ed un'eventuale emissione di ordinanza di abbattimento o regolarizzazione dell'immobile per effetto di una normativa urbanistica di successiva approvazione.

REDDITO LORDO ANNUO

Utilizzando il valore locativo annuo lordo, determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica, ottengo che:

- ▶ **Sub. 4 - Abitazioni Civili. (*)** di **6.600,00 €/annui.**
- ▶ **Sub. 5 - Abitazioni allo stato rustico** di **1.440,00 €/annui.**

(*) Viene considerato anche l'utilizzo del Sub. 6 - Lastrico solare

SPESE SP

A tale valore lordo vanno detratte le seguenti spese annue. Le Spese **Sp**, vengono calcolate in percentuale al reddito lordo annuo, considerando le quote di reintegrazione, ammortamento e manutenzione degli impianti, arredi, macchine e attrezzature presenti nelle unità immobiliari; le quote di ammortamento, manutenzione e assicurazione della struttura; le imposte sul reddito dei fabbricati e tributi vari, lo sfitto ed eventuali inesigibilità e gli interessi. Si stima che le Spese **Sp** ammontano a circa il **30%** per il **Sub 4** e a circa il **10%** per il **Sub 5** del reddito lordo annuo.

REDDITO NORMALE NETTO CAPITALIZZABILE R

Destinazione	Reddito Lordo Annuo [€/anno]	Spese	Reddito Normale Netto Capitalizzabile [€/anno]	Arrotondato [€/anno]
Sub. 4 - Appartamento civile abitazione	6.600,00	30%	4.620,00	4.620,00
Sub. 5 - Appartamento stato rustico	1.440,00	10%	1.296,00	1.296,00

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE R

Il tasso di attualizzazione è quel tasso d'interesse da impiegare per trasferire ad oggi, cioè al momento della stima, un certo flusso di cassa futuro, in modo che quel capitale attualizzato, cioè esigibile oggi, sia finanziariamente equivalente al capitale esigibile in data futura.

La misura di questo tasso è pari al rendimento offerto da attività finanziarie prive di rischio a scadenza non breve. Generalmente vengono impiegati i rendimenti offerti dai Titoli di Stato con scadenze superiori ai tre anni. Nel nostro caso facciamo riferimento ai Titoli di Stato Italiani con scadenza quindicinale che offrono un rendimento pari allo **1,10 %**.

VALORE D'USO

Il calcolo del flusso di cassa corrispondente ai canoni di locazione dell'immobile, facendo riferimento ad un probabile scenario temporale di 15 anni, si determina secondo il regime di capitalizzazione composta con modalità anticipata utilizzando un tasso di attualizzazione.

Assumendo pertanto i seguenti parametri:

- Tipo rata: annuale
- Durata: 15 anni
- Tasso: 1,10 %

il montante in regime di capitalizzazione composta vale:

Destinazione	Reddito Normale Netto Capitalizzabile [€/anno]	Valore d'USO del bene [€]
Sub. 4 - Appartamento civile abitazione	4.620,00	80.342,94
Sub. 5 - Appartamento stato rustico	1.296,00	22.537,78
Totale		€ 102.880,72

VALORE DI MERCATO

Otteniamo quindi:

Destinazione	VALORE DI MERCATO			
	V _{Mercato} [€uro]	Spese Regolariz. urbanistica [€uro]	Valore d'USO del bene [€uro]	V _{Mercato} [€uro]
Sub. 2 - Autorimessa/Garage (*)	77.700,00	3.000,00	----	74.700,00
Sub. 3 - Negozio (*)	181.200,00	6.000,00	----	175.200,00
Sub. 4 - Appartamento civile abitaz.	168.000,00	----	80.342,94	80.500,00
Sub. 6 - Lastrico solare	18.000,00			
Sub. 5 - Appartamento stato rustico	47.100,00	----	22.537,78	22.600,00
Totale	€ 491.150,00			€ 353.000,00

(*) dalla relazione redatta dall'ing. Vincenzo Agosta e depositata presso il Tribunale di Ragusa.

ABBATTIMENTO FORFETTARIO

Abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore di mercato) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati:

Destinazione	Piano	V _{Mercato} [€uro]	Abbattimento forfettario [€uro]
Sub. 2 - Autorimessa/Garage	Interrato	74.700,00	63.500,00
Sub. 3 - Negozio	Terra	175.200,00	148.900,00
Sub. 4 - Appartamento civile abitazione (*)	Primo	80.500,00	68.400,00
Sub. 5 - Appartamento allo stato rustico	Secondo	22.600,00	19.200,00
Totale		€ 353.000,00	€ 300.000,00

(*) Viene considerato anche l'utilizzo del Sub. 6 - Lastrico solare

300.000,00 € (trecento mila euro/00)

ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA

Poiché secondo l'Art. 1 Comma 8 bis e 8 ter del D.P.R. n. 633 del 26 ottobre 1972 "l'imposta sul valore aggiunto si applica sulle cessioni di beni e le prestazioni di servizi effettuate nell'esercizio di imprese e sulle prestazioni di servizi a imprese effettuate nell'esercizio di arti e professioni", il trasferimento del bene in oggetto NON è soggetto al pagamento dell'IVA.

La vendita NON è soggetta al pagamento dell'I.V.A., in quanto trattasi di bene di proprietà di persone fisiche ovvero dei sigg. [REDACTED]



3. ALLEGATI

Elenco degli allegati di seguito riportati:

1. Rilievo dello stato di fatto:
 - **Tav. A.1.** - Pianta Piano Primo
 - **Tav. A.2.** - Pianta Piano Secondo
 - **Tav. A.2.** - Pianta Piano Copertura
2. Elaborato planimetrico, Elenco Immobili ed Estratto di mappa Foglio n°76, Particelle 1598.
3. Planimetrie Catastali:
 - a. Foglio n°76, Particella 1598, Sub 2.
 - b. Foglio n°76, Particella 1598, Sub 3.
 - c. Foglio n°76, Particella 1598, Sub 4.
4. Visure Storiche Catastali:
 - a. Visura Storica Catastale Foglio n°76, Particella 1598, Sub 1.
 - b. Visura Storica Catastale Foglio n°76, Particella 1598, Sub 2.
 - c. Visura Storica Catastale Foglio n°76, Particella 1598, Sub 3.
 - d. Visura Storica Catastale Foglio n°76, Particella 1598, Sub 4.
 - e. Visura Storica Catastale Foglio n°76, Particella 1598, Sub 5.
 - f. Visura Storica Catastale Foglio n°76, Particella 1598, Sub 6.
 - g. Visura Storica Catastale Foglio n°76, Particella 1598, Terreno.
5. Certificato di Destinazione Urbanistica n°64/2022
6. Concessione Edilizia n°428/1979
7. Ispezioni Ipotecarie con relative “Note di Iscrizione” e “Note di Trascrizione”:
 - a. Ispezione Ipotecaria Foglio n°76, Particella 1598 Fabbricati.
 - b. Ispezione Ipotecaria Foglio n°76, Particella 1598 Terreno.

4. CONCLUSIONI

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Ritenendo di aver svolto con scrupolo tutto quanto richiestomi in relazione al mandato ricevuto, chiudo la perizia, ringraziando l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione **dott. RAPISARDA GILBERTO ORAZIO** per la fiducia accordatami e mettendomi a Sua completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Ragusa (RG), 28 luglio 2023

Consulente Tecnico d'Ufficio
dott. ing. Alessandro INTERLANDI

