

TRIBUNALE DI RAGUSA

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

LOTTO B



IMMOBILE

Contrada Petrarò - Comune di Comiso (RG)
Via Orazio angolo Via Francesco De Sanctis
Foglio n°20 - Particella n°732 – Sub 5, 6, 13 e 14

Consulente Tecnico d'Ufficio
dott. ing. Alessandro INTERLANDI

Revisione 01 del 28 luglio 2023

SCHEDA SINTETICA – LOTTO “B”

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 Orazio angolo Via Francesco De Sanctis (contraddistinta anche come Contrada Petrarò), avente destinazione d'uso residenziale, che si sviluppa su tre piani fuori terra così distribuiti: Magazzino e locali di deposito a Piano Terra (Sub 5); Magazzino e locali di deposito a Piano Terra (Sub 6); Appartamento per civile abitazione posto al 1° Piano (Sub 13); Appartamento per civile abitazione posto al 2° Piano (Sub 14).
Ubicazione	Comune di COMISO (RG), Via Orazio angolo Via Francesco De Sanctis. Coordinate Geografiche: (Latitudine 36.95102778 N - 36°57'03.70" N) (Longitudine 14.61597222 E - 14°36'57.50" E)
Titolarità	L'immobile è stato costruito in assenza di titolo abilitativo su un'area pervenuta [REDACTED] [REDACTED]
Provenienza ventennale	Dalle verifiche condotte si è riscontrato che il fabbricato è stato costruito in assenza di titolo abilitativo e che l'area su cui esso insiste è pervenuta al [REDACTED] [REDACTED]
Dati Catastali	L'immobile risulta identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di COMISO al Foglio n°20, Particella n°732 ai seguenti subalterni: - Magazzino e locali di deposito a Piano Terra (Sub 5); - Magazzino e locali di deposito a Piano Terra (Sub 6); - Appartamento per civile abitazione posto al 1° Piano (Sub 13); - Appartamento per civile abitazione posto al 2° Piano (Sub 14).
Lotto	Lo scrivente è dell'avviso che l'intero organismo edilizio dovrà essere venduto in un unico lotto. LOTTO B - Immobile avente destinazione d'uso residenziale (Foglio n°20, Particella n°732, Sub 5, 6, 13 e 14).

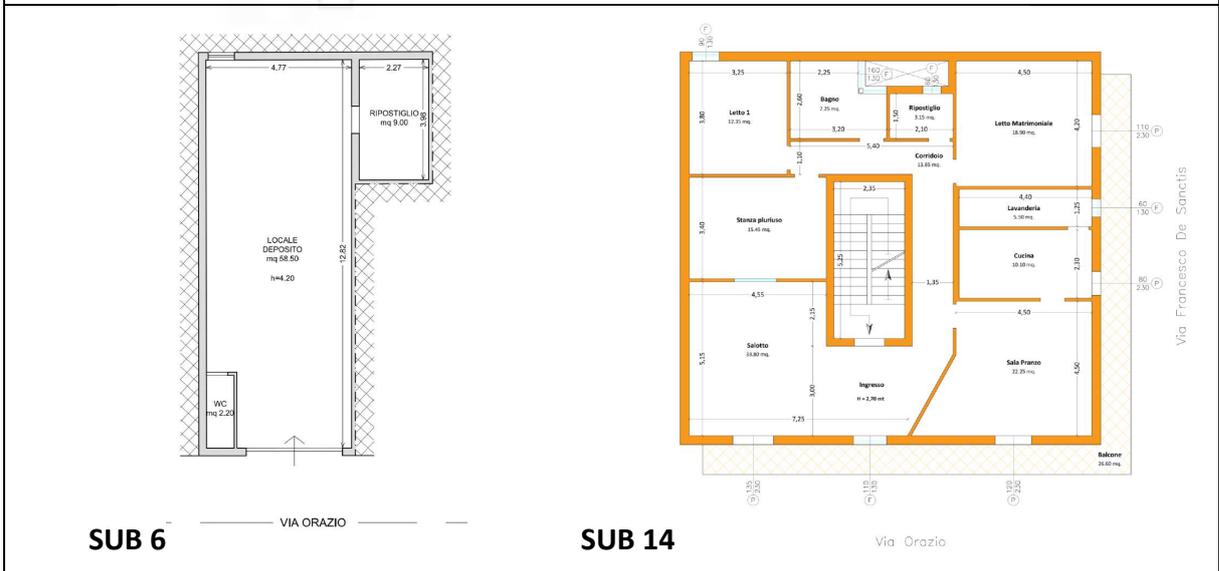
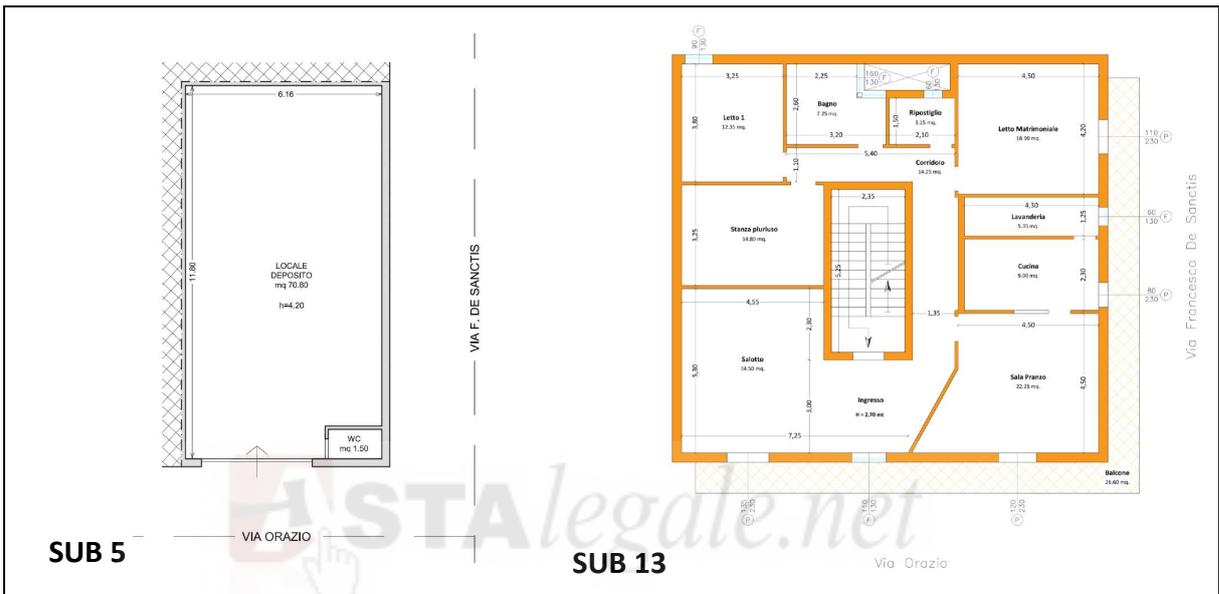
Occupazione	<p>Alla data dei sopralluoghi l'immobile risultava :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sub 5: Il locale è attualmente detenuto dal [REDACTED] - Sub 6: Il locale all'atto del sopralluogo, risultava in uso al [REDACTED] che lo ha successivamente rilasciato. - Sub 13: L'appartamento risulta, ad oggi, occupato dalla famiglia del [REDACTED] come prima casa per civile abitazione. - Sub 14: L'appartamento risulta, ad oggi, occupato dalla famiglia del [REDACTED] come prima casa per civile abitazione.
Completezza doc. ex art. 567, c. 2	La documentazione RISULTA completa e corretta.
Irregolarità e Abusi	<p>Dalle ricerche condotte all'Ufficio Tecnico del Comune di COMISO è emerso che il fabbricato in oggetto è stato costruito in assenza di titolo abilitativo.</p> <p>In data 20/12/1986 il debitore avanzava al Comune di COMISO istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85 prot. 31264 pratica n. 2032: la pratica riguardava l'intero piano terra del fabbricato, costituito da n°9 distinti locali adibiti a magazzino e ripostiglio, per una superficie complessiva di 549,38 mq. Con nota del 09/03/2007 l'Ufficio Tecnico del Comune di Comiso richiedeva al proprietario documentazione integrativa per la definizione della pratica in sanatoria nonché il versamento del conguaglio dell'oblazione e degli oneri concessori, pena l'archiviazione dell'istanza di sanatoria, richiesta a cui il proprietario non ha provveduto. Peraltro la procedibilità della sanatoria dei locali a piano terra risulta condizionata dalla presenza dei locali ai piani soprastanti che non sono indicati negli elaborati grafici a corredo della suddetta istanza di sanatoria, che si devono intendere pertanto eseguiti in epoca successiva e per i quali non risultano presentate ulteriori pratiche di condono.</p>
Immobile insanabile	Alla luce delle sopra esposte considerazioni il sottoscritto ritiene che la pratica di condono sia non procedibile. Pertanto si considerano queste unità immobiliari IRREGOLARI, ABUSIVI e INSANABILI.
Titolarità Urbanistica	L'immobile è stato costruito in assenza di titolo abilitativo
Agibilità/Abitabilità	NON È STATO RILASCIATO ALCUN CERTIFICATO DI AGIBILITÀ dal Comune di COMISO.
Divisibilità	<p>Lo scrivente è dell'avviso che tutto l'organismo edilizio, descritto in precedenza e caratterizzato dai seguenti subalterni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sub 5 - Magazzino e locali di deposito a Piano Terra. - Sub 6 - Magazzino e locali di deposito a Piano Terra. - Sub 13 – Appartamento per civile abitazione posto al 1° Piano. - Sub 14 – Appartamento per civile abitazione posto al 2° Piano. <p>dovrà essere venduto in un unico lotto. La scelta è direttamente correlata alla NON regolarità urbanistica dell'intero immobile.</p>
Valore di Mercato	€. 117.700,00
Valore di Vendita Forzata	€. 100.000,00
Valore del Canone di Mercato	€/mese 0,00
Vendibilità e motivo	<p>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.</p> <p>Per il bene, oggetto di stima, si ritiene comunque possibile la vendibilità.</p>
Edilizia agevolata	NON siamo in presenza di Edilizia agevolata.

Vincoli	In generale, non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Non sono presenti vincoli e oneri condominiali. Naturalmente vale quanto descritto nelle sezioni "Irregolarità e Abusi", "Immobile insanabile" e "Divisibilità".
Oneri	Non sono presenti vincoli e oneri condominiali.
APE/CDU	In allegato viene restituito il Certificato di Destinazione Urbanistica n°65/2022. Per quanto riguarda il Certificato energetico dell'immobile / APE : <ul style="list-style-type: none"> o Sub 5 e Sub 6 : non è necessario l'APE ai fini del suo trasferimento. o Sub 13 e Sub 14 : 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]
	Trascrizioni
	[REDACTED]
[REDACTED]	
[REDACTED]	

SCHEMA IMMOBILE - – LOTTO “B”**Lotto UNICO**

Descrizione	<p>L'immobile oggetto di stima è ubicato a Comiso fra la Via Orazio angolo Via Francesco De Sanctis (contraddistinta anche come Contrada Petraro), in una zona periferica parzialmente edificata e provvista delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.</p> <p>L'organismo edilizio, avente destinazione d'uso residenziale, che si sviluppa su tre piani fuori terra così distribuiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Magazzino e locali di deposito a Piano Terra (Sub 5); - Magazzino e locali di deposito a Piano Terra (Sub 6); - Appartamento per civile abitazione posto al 1° Piano (Sub 13); - Appartamento per civile abitazione posto al 2° Piano (Sub 14). <p>La tipologia edilizia dell'edificio è quella prevalente della zona, costituita da edifici mono o plurifamiliari a bassa densità edilizia.</p> <p>Il fabbricato, la cui costruzione risale alla fine degli anni '80, ha struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato con orizzontamenti in latero cemento.</p> <p>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.</p> <p>La zona è servita da acqua, luce, pubblica illuminazione e tutti i servizi necessari e utili alla permanenza abitativa.</p> <p>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.</p>
-------------	---

Destinazione Civile Abitazione			Abitazione SI		
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	INDICE	Sup. Com. (m ²)	
Superficie principale	S1	340,00	1,00	340,00	
Superficie balconi	SUB	53,20	0,25	14,00	
Superficie terrazzo	SUT	0,00	0,10	0,00	
Superficie pertinenze	SUP	160,00	1,00	160,00	
Superficie commerciale	(SUP)	m ²		514,00	
Valore di Mercato	€.		117.700,00		
Valore di Vendita Forzata	€.		100.000,00		
Valore del Canone di Mercato	€/mese		0,00		



<p>SUB 6</p>			
<p>SUB 13</p>			
			
<p>SUB 14</p>			
			

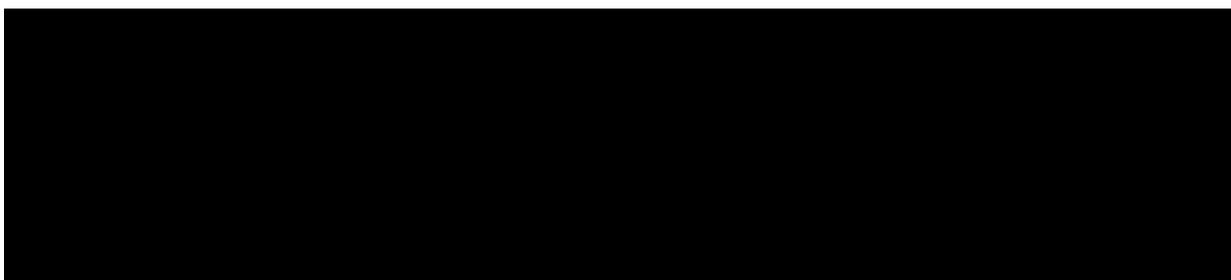
SOMMARIO

1. DESCRIZIONE DELL'ORGANISMO EDILIZIO	9
TITOLARITÀ.....	9
UBICAZIONE.....	9
CONFINI.....	9
DATI CATASTALI, CONFORMITÀ E CRONISTORIA DEI DATI.....	13
DESCRIZIONE GENERALE	23
SUB 5 - MAGAZZINO E LOCALI DI DEPOSITO.....	25
SUB 6 - MAGAZZINO E LOCALI DI DEPOSITO.....	27
SUB 13 - APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE - PIANO PRIMO	29
SUB 14 - APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE - PIANO SECONDO	34
PLANIMETRIE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI	40
CONSISTENZA.....	40
STATO CONSERVATIVO	40
VINCOLI, SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI	41
STATO DI OCCUPAZIONE	41
PARTI COMUNI.....	41
DESTINAZIONE URBANISTICA	42
REGOLARITÀ EDILIZIA	45
PROVENIENZE VENTENNALI DEL BENE	46
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	46
DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE	47
CERTIFICAZIONI ENERGETICHE (APE) E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ	48
2. VALUTAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI	49
ELEMENTI UTILI PER LA VALUTAZIONE	49
PROCEDIMENTI VALUTATIVI ADOTTATI.....	49
VALORE D'USO DEL BENE	50
ABBATTIMENTO FORFETTARIO	54
ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA.....	54
3. ALLEGATI	55
4. CONCLUSIONI	56

1. DESCRIZIONE DELL'ORGANISMO EDILIZIO

TITOLARITÀ

Le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione appartengono al seguente esecutato:



UBICAZIONE

L'organismo edilizio oggetto di stima, è ubicato a Comiso in Via Orazio angolo Via Francesco De Sanctis (contraddistinta anche come Contrada Petrarò), in una zona periferica parzialmente 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.

Coordinate Geografiche	Latitudine	36.95102778 N	36°57'03.70" N
	Longitudine	14.61597222 E	14°36'57.50" E

CONFINI

L'organismo edilizio confina a :

- Nord-Est con Via Francesco De Sanctis.
- Sud-Ovest con Via Orazio.
- Sud-Est con altra proprietà.
- Nord-Ovest con altra proprietà.



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

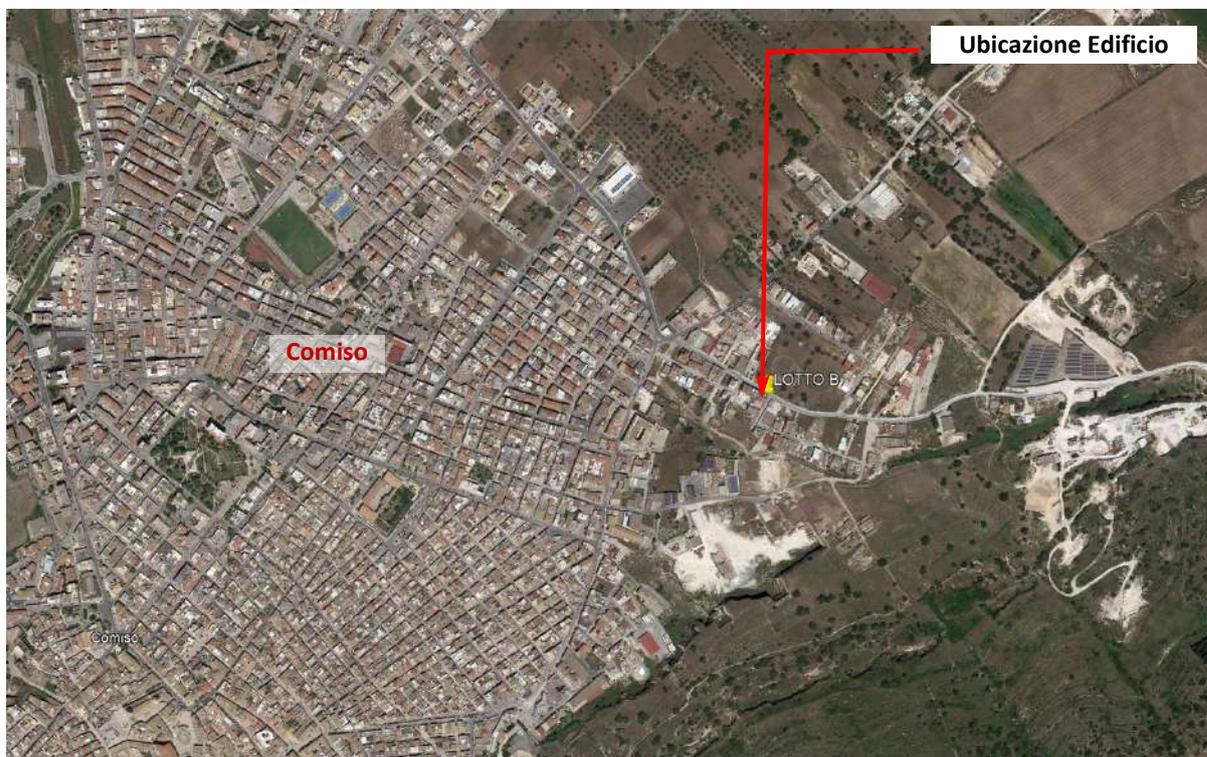


Figura n. B.02 : Foto satellitare dell'unità immobiliare oggetto di stima



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

ASTALEGALe.net



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



Figura n. B.05 : Foto Prospetto Edificio Via Orazio angolo Via F. De Sanctis.

ASTAlegale.net



Figura n. B.06 : Foto Prospetto Edificio su Via Francesco De Sanctis.

DATI CATASTALI, CONFORMITÀ E CRONISTORIA DEI DATI

L'organismo edilizio risulta identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del **Comune di COMISO** al **Foglio n°20, Particella n°732**.

Dalla visura "Elenco Immobili fabbricati situazione degli atti informatizzati al 12/06/2023", effettuata dal portale SISTER dall'Agencia 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 20 Particella 732**
Immobili 17.

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

1	Foglio 20 Part. 732 Sub. 1	Zona censuaria 1 Categoria C/2 ^a Classe 3 Consistenza 69 m ² Rendita Euro 171,05	CONTRADA PETRARO Piano T
2	Foglio 20 Part. 732 Sub. 2	Zona censuaria 1 Categoria C/2 ^a Classe 3 Consistenza 83 m ² Rendita Euro 205,76	CONTRADA PETRARO Piano T
3	Foglio 20 Part. 732 Sub. 3 Partita Unita' immobiliare soppressa		
4	Foglio 20 Part. 732 Sub. 4 Partita Unita' immobiliare soppressa		
5	Foglio 20 Part. 732 Sub. 5	Zona censuaria 1 Categoria C/2 ^a Classe 3 Consistenza 89 m ² Rendita Euro 220,63	CONTRADA PETRARO Piano T
6	Foglio 20 Part. 732 Sub. 6	Zona censuaria 1 Categoria C/2 ^a Classe 3 Consistenza 65 m ² Rendita Euro 161,13	CONTRADA PETRARO Piano T
7	Foglio 20 Part. 732 Sub. 7	Zona censuaria 1 Categoria A/2 ^a Classe 2 Consistenza 6.5 vani Rendita Euro 503,55 Lire 975.000	CONTRADA PETRARO Piano 1
8	Foglio 20 Part. 732 Sub. 8	Zona censuaria 1 Categoria A/2 ^b Classe 2 Consistenza 6.5 vani Rendita Euro 503,55 Lire 975.000	CONTRADA PETRARO Piano 2
9	Foglio 20 Part. 732 Sub. 9	Zona censuaria 1 Categoria A/2 ^b Classe 1 Consistenza 3.5 vani Rendita Euro 225,95 Lire 437.500	CONTRADA PETRARO Interno 1 Piano 1
10	Foglio 20 Part. 732 Sub. 10	Zona censuaria 1 Categoria A/2 ^b Classe 1 Consistenza 3.5 vani Rendita Euro 225,95 Lire 437.500	CONTRADA PETRARO Interno 2 Piano 2
11	Foglio 20 Part. 732 Sub. 11	Zona censuaria 1 Categoria A/2 ^b Classe 1 Consistenza 4 vani Rendita Euro 258,23 Lire 500.000	CONTRADA PETRARO Piano 2
12	Foglio 20 Part. 732 Sub. 12	Zona censuaria 1 Categoria A/2 ^b Classe 1 Consistenza 3.5 vani Rendita Euro 225,95 Lire 437.500	CONTRADA PETRARO Piano 2

13	Foglio 20 Part. 732 Sub. 13	Zona censuaria 1 Categoria A/2 ^{b)} Classe 2 Consistenza 7.5 vani Rendita Euro 581,01 Lire 1.125.000	CONTRADA PETRARO Piano 1
14	Foglio 20 Part. 732 Sub. 14	Zona censuaria 1 Categoria A/2 ^{b)} Classe 2 Consistenza 7.5 vani Rendita Euro 581,01 Lire 1.125.000	CONTRADA PETRARO Piano 2
15	Foglio 20 Part. 732 Sub. 15	Zona censuaria 1 Categoria C/2 ^{a)} Classe 3 Consistenza 57 m ² Rendita Euro 141,30	CONTRADA PETRARO n. SN Piano T
16	Foglio 20 Part. 732 Sub. 16	Zona censuaria 1 Categoria C/2 ^{a)} Classe 3 Consistenza 61 m ² Rendita Euro 151,22	CONTRADA PETRARO n. SN Piano T
17	Foglio 20 Part. 732 Sub. 17 Partita Bene comune non censibile		CONTRADA PETRARO n. SN Piano T-1 - 2

Figura n. B.07 : Elenco Unità Immobiliari.

Le unità immobiliari, oggetto del pignoramento, sono i **sub 5, 6, 13 e 14** e sono state evidenziate in rosso. 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'Agencia 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
	20	732	5	1	C/2	3	89 mq.	---	220,63 €	T
			6	1	C/2	3	65 mq.	---	161,13 €	T
			13	1	A/2	2	7,5 vani	177 mq. (*)	581,01 €	1
			14	1	A/2	2	7,5 vani	179 mq. (**)	581,01 €	2

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

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

C/2 → Magazzini e locali di deposito

A/2 → Abitazioni di tipo civile

Dall'Agencia 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.

Nella figura di seguito riportata vengono evidenziati le unità immobiliari oggetto del pignoramento.

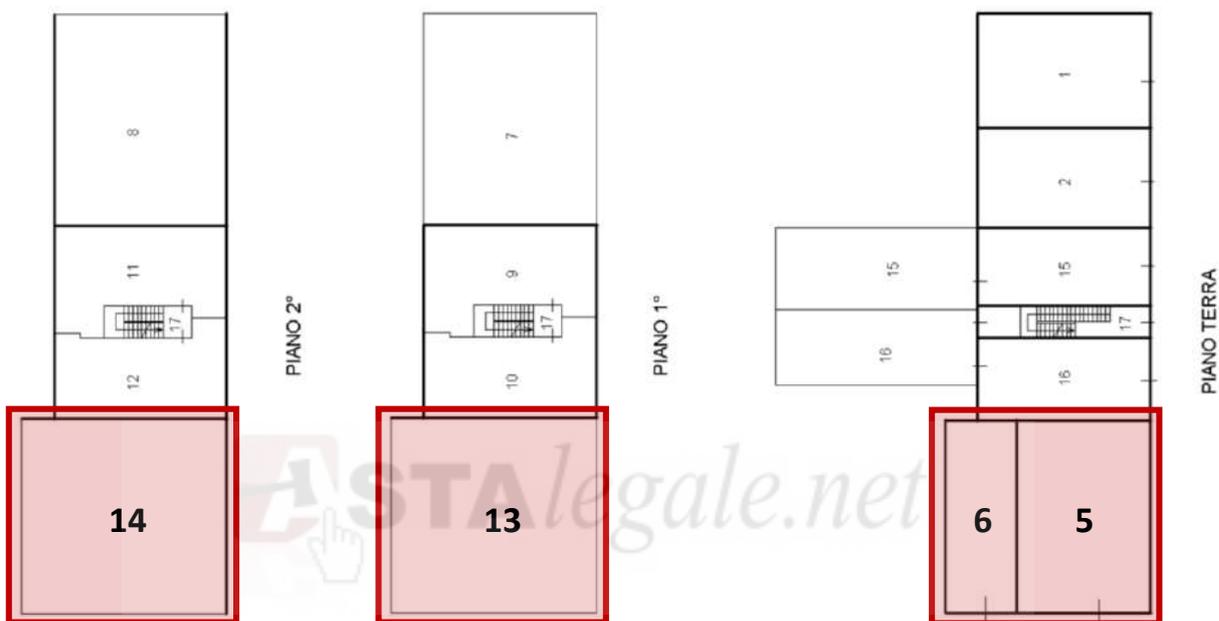


Figura n. B.08 : Estratto di Mappa Foglio n°20, Particella n°732.

Si fa notare che le unità immobiliari:

- **Sub 5 e 6** sono state costituite a seguito di DOCFA redatta [REDACTED] Prot. n°13743 del 07/07/1988.
- **Sub 13 e 14** sono state costituite a seguito di DOCFA redatta [REDACTED] Prot. n°6339/2445 del 07/07/1993.

L'organismo edilizio risulta, quindi, inserito in mappa, e la forma e le dimensioni in pianta delle unità immobiliari per quanto riguarda i sub 13 e 14 corrispondono essenzialmente a quanto riportato nelle planimetrie catastali.



Figura n. B.09 : Estratto di Mappa Foglio n°20, Particella n°732.

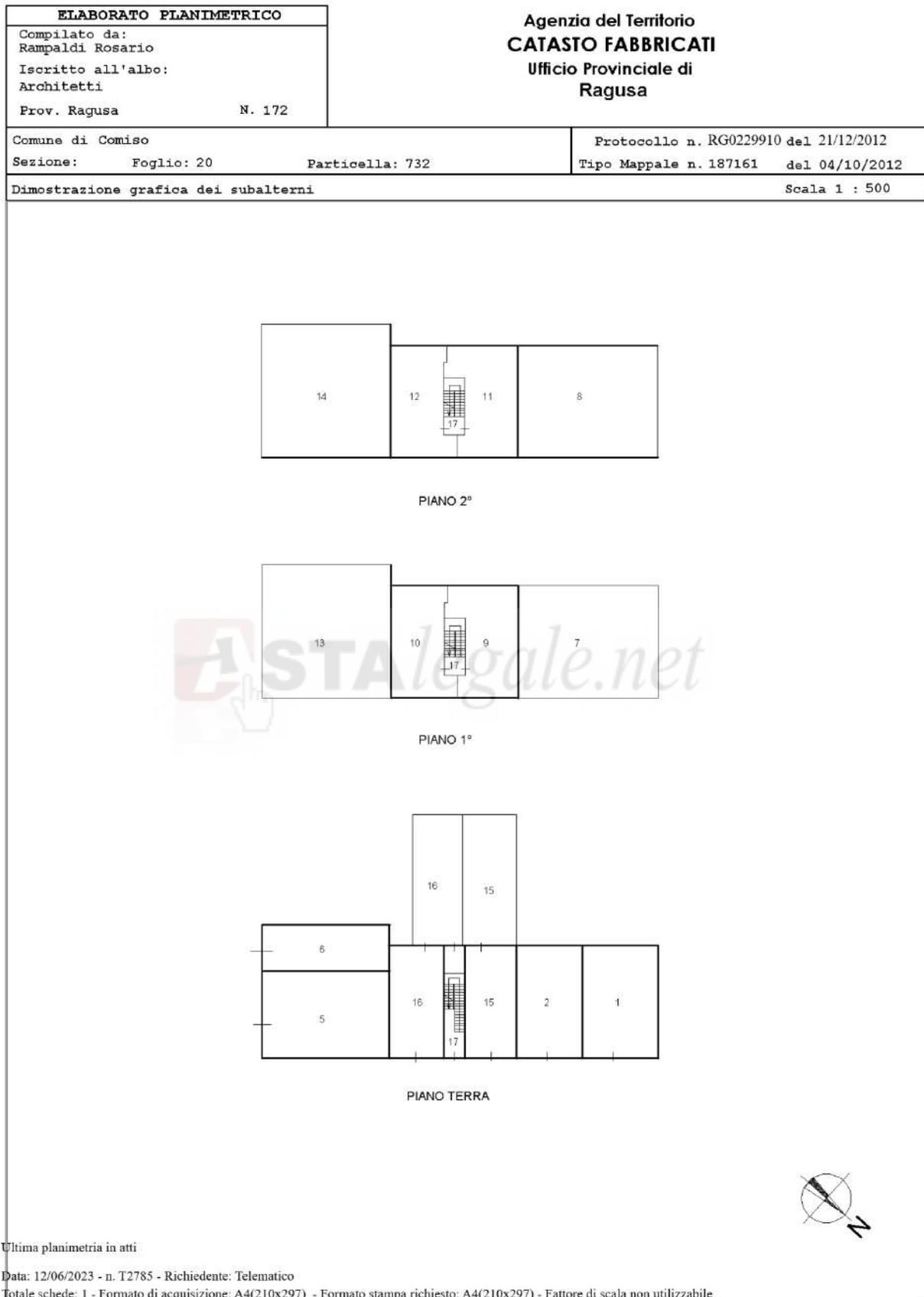


Figura n. B.10 : Stralcio Elaborato Planimetrico Foglio n°20, Particella n°732.

MODULARIO P. fig. rend. - 497

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
 (R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

MOD. B (Nuovo Catasto)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di COMISO

Ditta [REDACTED]

Allegata una dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di RAQUA

STESSA DITTA

VANO SCALA

VIA NUOVA

H. = 4.10

MAGAZZINO

STESSA DITTA

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal ARCH. ROSARIO RANFALDI
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI
 della Provincia di RAQUA

DATA 9/11/2023

Fig. n. 491

Data presentazione: 07/07/1988 - Data: 12/06/2023 - n. T3129 - Richiedente: NTRLSN73D28H163

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

ipatu 01
 12/06/2023 - Comune di COMISO(927) - < Foglio 20 - Particella 732 - Subalterno 5 >

Figura n. B.11 : Estratto Planimetria Catastale Foglio n°20, Particella n°732, Sub 5 – PIANO TERRA

MODULARIO F. reg. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
 (R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1989, N. 652)

Mod. B (Nuovo Catasto)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **RAQUA**

Ditta **[REDACTED]**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **RAQUA**

STESSA DITTA

VIA NUOVA

MAZZAZZINO

H= 4,20

STESSA DITTA

STESSA DITTA

ORIENTALI

SCALADEI

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

4TA
 ROT. N° **6149**

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 07/07/1988 - Data: 12/06/2023 - n. T. 130 - Richiedente: NTRLSN73D28H163V
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Compilata dal **ARM. RAMPALDI**
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli **ARCHITETTI**
 della Provincia di **RAQUA**

DATA **31.07.2023**

Firma: **[Signature]**

Fig. n. 01
 - Spiegazione di simboli - Foglio 20 - Particella 732 - Subalerno 6 ->

Figura n. B.12 : Estratto Planimetria Catastale Foglio n°20, Particella n°732, Sub 6 – PIANO TERRA

MODULARIO
F. rig. rend. 497

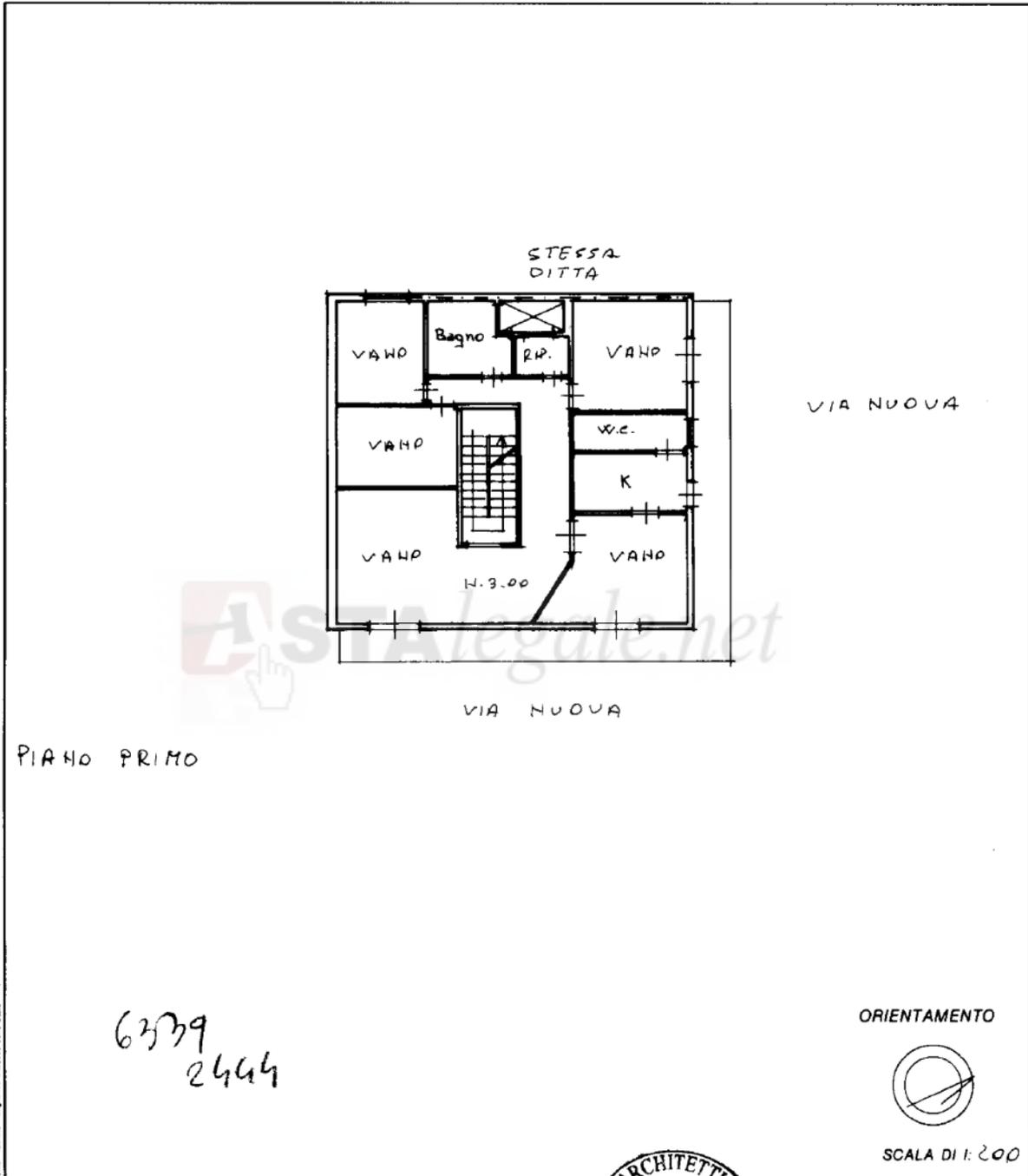


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di COMISO via C.D.A. PETRARO civ.



Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata da <u>ARCH. RAMPALDI</u> <small>(Titolo, cognome e nome)</small>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	<u>ROSARIO</u>	<u>1500</u>
Identificativi catastali	Isritto all'albo de <u>ARCHITETTI</u>	<u>1.200.000</u>
F. <u>20</u>	della provincia di <u>RAGUSA</u> n. <u>172</u>	
n. <u>732</u> sub. <u>13</u>	data <u>2/7/1903</u> Firma <u>Rampaldi</u>	

Figura n. B.13 : Estratto Planimetria Catastale Foglio n°20, Particella n°732, Sub 13 – PIANO PRIMO

MODULARIO
F. rig. rend. 487

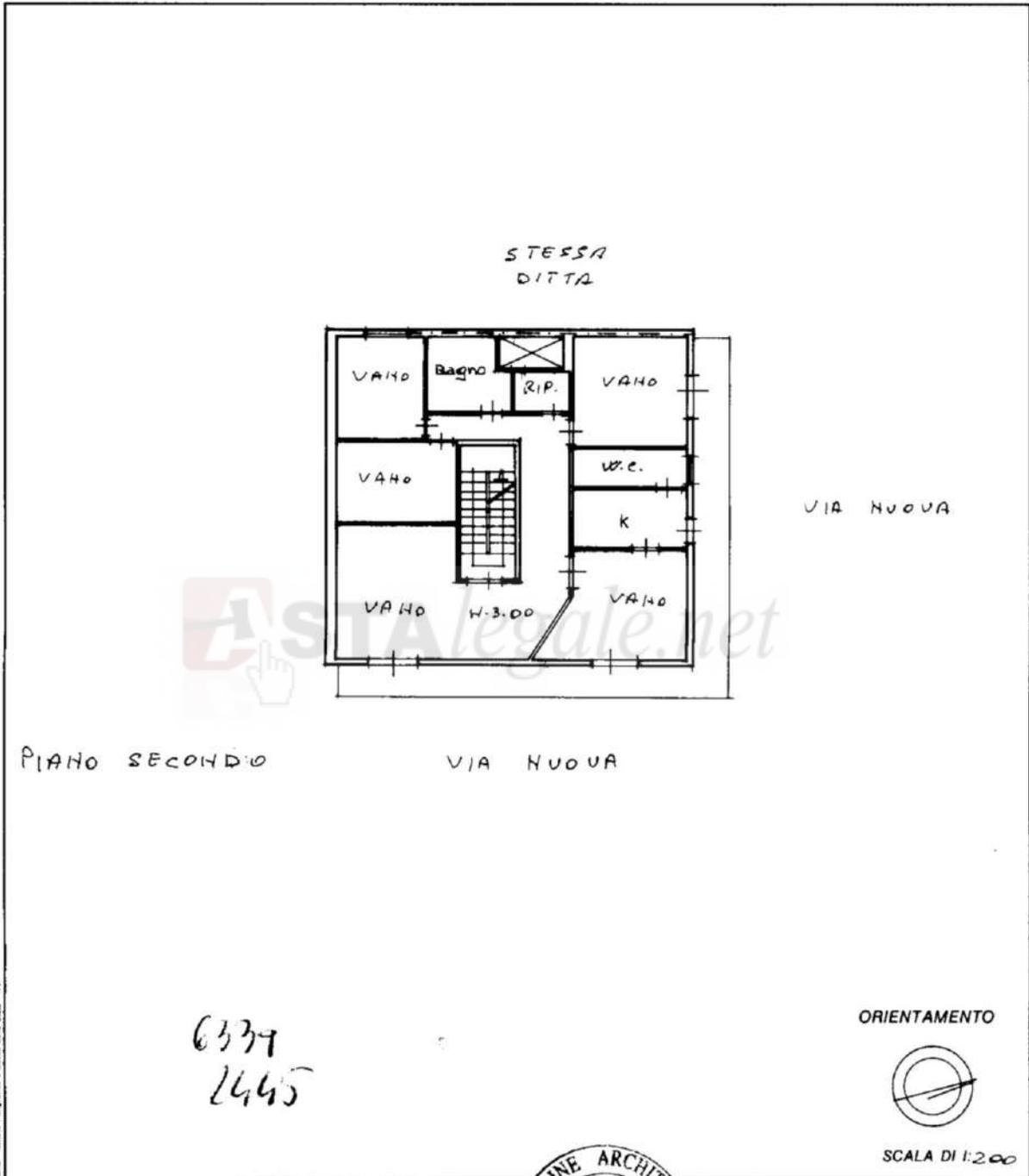


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di G. R. M. S. O. via C. D. A. P. E. T. R. A. R. O. civ.



Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>A. R. C. H. R. A. M. P. A. L. I.</u> (Titolo, cognome e nome) <u>R. P. S. A. R. L.</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO <u>15001</u> <u>07 LUG. 2013</u>
Identificativi catastali F. <u>20</u> n. <u>732</u> sub <u>14</u>	Isritto all'albo de <u>A. R. C. H. T. E. T. T. I.</u> della provincia di <u>R. A. G. U. S. A.</u> data <u>5/10/13</u> Firma <u>en...</u>	

Figura n. B.14 : Estratto Planimetria Catastale Foglio n°20, Particella n°732, Sub 14 – PIANO SECONDO

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sub 5 – PIANO TERRA

Dal confronto fra la planimetria catastale del locale in atti la sua reale consistenza per come accertata nel corso del sopralluogo effettuato dall'ing. Agosta Vincenzo, ha riscontrato che la predetta planimetria non coincide con lo stato dei luoghi.

Sub 6 – PIANO TERRA

Dal confronto fra la planimetria catastale del locale in atti la sua reale consistenza per come accertata nel corso del sopralluogo effettuato dall'ing. Agosta Vincenzo, ha riscontrato che la predetta planimetria non coincide con lo stato dei luoghi.

Sub 13 – 1° PIANO

Dal confronto fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi rilevato si può affermare che la forma e le dimensioni in pianta dell'unità immobiliare corrisponde essenzialmente a quanto riportato nella planimetria catastale.

Sub 14 – 2° PIANO

Dal confronto fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi rilevato si può affermare che la forma e le dimensioni in pianta dell'unità immobiliare corrisponde essenzialmente a quanto riportato nella planimetria catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'intero edificio di cui fanno parte gli immobili pignorati sono pervenuti al

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Foglio n°20 - Particella n°732 - Terreno

Dalla visura catastale effettuata presso l'Agencia del Territorio della Provincia di Ragusa, il terreno, in cui è stato edificato l'immobile, è identificato al Foglio n°20 - Particella n°732 e ha una superficie di **1.065,00 mq**, naturalmente classificata come "ENTE URBANO".

Foglio n°20 - Particella n°732 -

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è ubicato alla periferia dell'abitato di Comiso, in una zona di espansione urbana solo parzialmente edificata, in Via Orazio angolo Via Francesco De Sanctis (contraddistinta anche come Contrada Petrarò).

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

- **Sub 5** - Magazzino e locali di deposito a Piano Terra.
- **Sub 6** - Magazzino e locali di deposito a Piano Terra.
- **Sub 13** - Appartamento per civile abitazione posto al 1° Piano.
- **Sub 14** - Appartamento per civile abitazione posto al 2° Piano.

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 metà degli anni '80, ha struttura portante mista in muratura e 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.

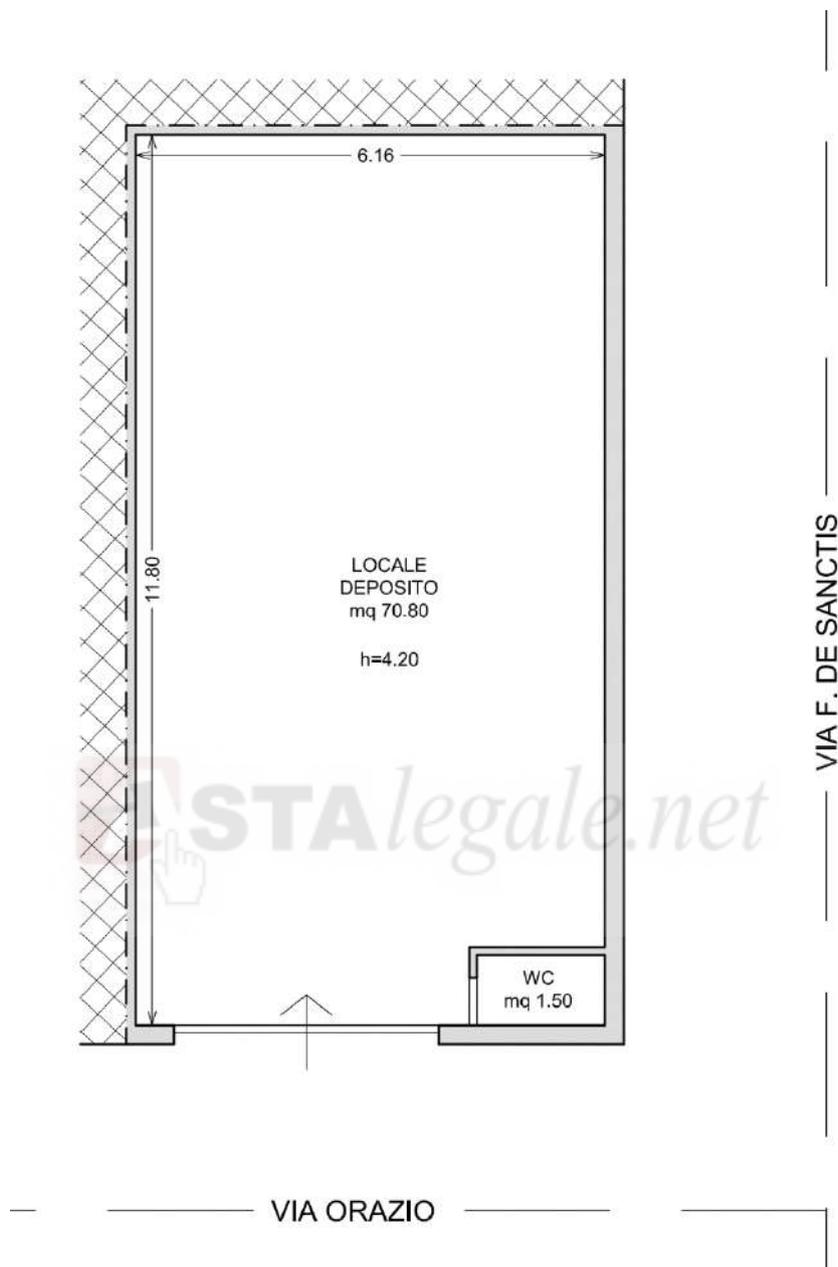
La zona è servita da acqua, luce, pubblica illuminazione e tutti i servizi necessari e utili alla permanenza abitativa.

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. B.01 : Foto Edificio

SUB 5 - MAGAZZINO E LOCALI DI DEPOSITO**Figura n. B.15 : PIANTA PIANO TERRA - Sub 5.**

Il locale, a pianta rettangolare, ha una superficie netta di circa **72 mq** ed un'altezza utile di 4.20 m e si articola internamente in un unico ampio ambiente adibito a locale deposito all'interno del quale è inoltre ricavato un piccolo servizio igienico.

Il locale si trova allo stato rustico: le pareti perimetrali ed il soffitto sono privi di intonaco di finitura; la pavimentazione è costituita da un massetto in cls; è presente un impianto elettrico provvisorio con conduttori a vista.

Il locale è attualmente detenuto dal sig. [REDACTED]

La superficie commerciale del locale, calcolata in accordo con la Norma UNI 10750, ammonta a **80 mq.**



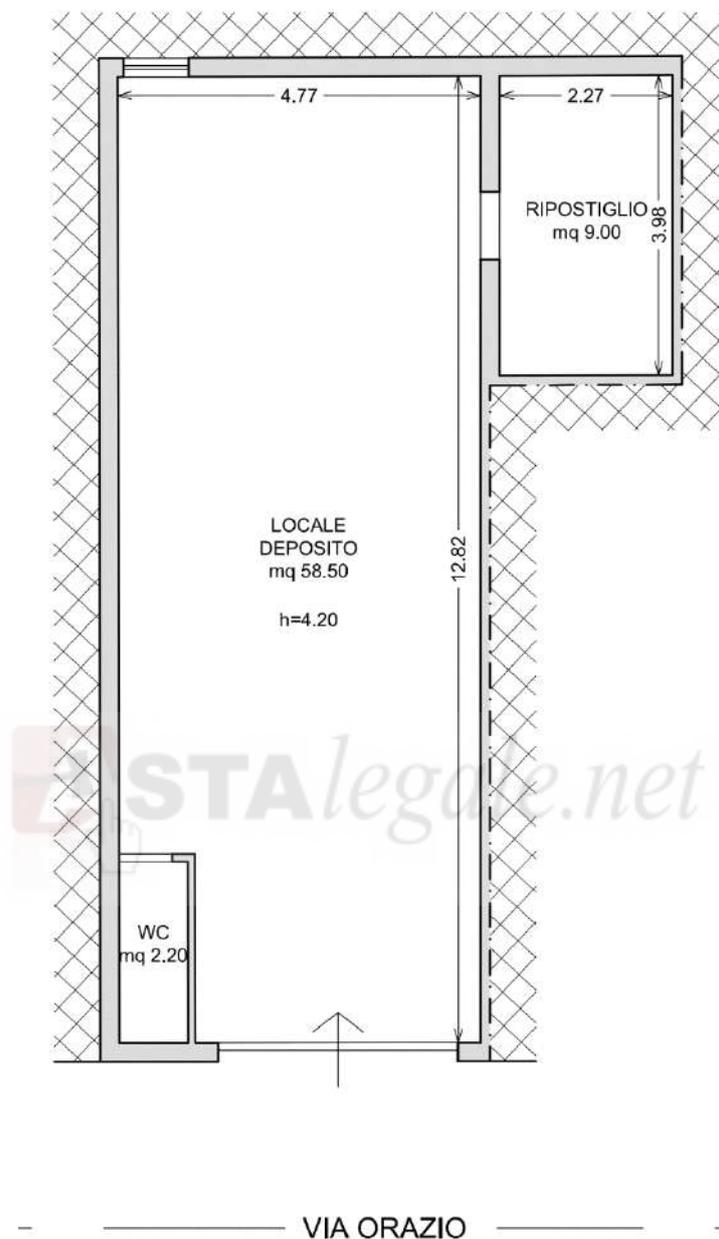
Foto n. B.02 :
Ingresso al locale da Via Orazio (Sub 5)



Foto n. B.03 :
Interni del locale costituente il Sub 5



Foto n. B.04 :
Interni del locale costituente il Sub 5

SUB 6 - MAGAZZINO E LOCALI DI DEPOSITO**Figura n. B.16 : PIANTA PIANO TERRA - Sub 6.**

Il locale si articola internamente in due vani oltre ad un piccolo servizio igienico per una superficie netta complessiva di circa **70 mq** ed un'altezza utile di 4.20 m.

Il locale si trova allo stato rustico: le pareti perimetrali ed il soffitto sono privi di intonaco di finitura; la pavimentazione è costituita da un massetto in cls; è presente un impianto elettrico provvisorio con conduttori a vista.

Il locale all'atto del sopralluogo, risultava in uso al [REDACTED]

[REDACTED] che lo ha successivamente rilasciato.

La superficie commerciale del locale, calcolata in accordo con la Norma UNI 10750, ammonta a **80 mq**



Foto n. B.05 : Ingresso al locale da Via Orazio (Sub 6)

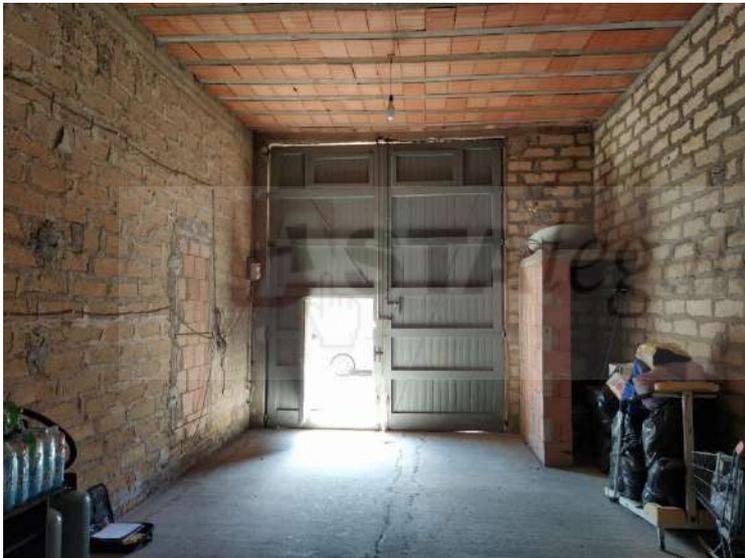


Foto n. B.06 : Interni del locale costituente il Sub 6



Foto n. B.07 : Interni del locale costituente il Sub 6

SUB 13 - APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE - PIANO PRIMO



Figura n. B.17 : PIANTA PRIMO PIANO - Sub 13.

L'appartamento, oggetto di stima, adibito a civile abitazione, si trova collocato al primo piano dell'organismo edilizio ed è caratterizzato da un ampio balcone, che si sviluppa lungo le due arterie stradali (Via Orazio e Via Francesco De Sanctis). 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 e alla Sala Pranzo, da una lavanderia e un ampio spazio dedicato al salotto; e da una *Zona Notte*, caratterizzata da una camera da letto, una

camera matrimoniale, un bagno, un piccolo ripostiglio e un ampio locale “stanza pluriuso” che non è dotato di finestre per l’aerazione, 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 14 mq.

Destinazione	Superficie Netta	Altezza	Superficie Lorda		
Ingresso-Salotto	34,50 mq	2,70 m.	170,00 mq.		
Sala Pranzo	22,25 mq				
Cucina	9,90 mq				
Lavanderia	5,35 mq				
Corridoio	14,25 mq				
Letto Matrimoniale	18,90 mq				
Ripostiglio	3,15 mq				
Bagno	7,25 mq				
Letto 1	12,35 mq				
Stanza Pluriuso	14,80 mq				
Totale superficie	142,70 mq				
Balcone su Via G. Galilei	26,60 mq				
Totale superficie	26,60 mq				

La superficie netta calpestabile dell’appartamento ammonta a circa **143 mq.**, mentre la superficie lorda ammonta a circa **170 mq.**

L’altezza interna utile dell’appartamento è di 2,70 m.

Destinazione	Superficie Netta	Altezza	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
Appartamento	142,70 mq.	2,70 m.	170,00 mq.	1,00	170,00 mq.
Balconi	26,60 mq.		26,60 mq.	0,25	7,00 mq.
Totale superficie convenzionale					177,00 mq.

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 obbliga 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 Clinker, 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 idrolabili di varie tonalità. Le pareti della 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.
- Il **bagno** si trova allo stato rustico: le pareti perimetrali ed il soffitto sono privi di intonaco di finitura; la pavimentazione è costituita da un massetto in cls.
- Gli **infissi esterni** sono realizzati con telaio in legno massello a una o a due ante, e vetro singolo. Inoltre nella parte esterna, sono montati infissi in alluminio preverniciato color bianco 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 a nido d'ape incollato tra due pannelli in legno, 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 discreta qualità, nei componenti che riguardano il water, il bidet e il lavabo. La rubinetteria in acciaio cromato.
 - o 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.
- **Impianto idrico** realizzato sottotraccia.
- **Impianto Fognario** realizzato sottotraccia.
- **Impianto Antenna TV** realizzato sottotraccia.

Per la produzione di acqua calda sanitaria (ACS) è stato installato un boiler (Scaldacqua) ad alimentazione elettrica da 75 litri. È installata anche una caldaia posta all'esterno alimentata da bombole GPL.



Foto n. B.08 : Salotto – Ingresso.



Foto n. B.09 : Corridoio.



Foto n. B.10 : Sala Pranzo - Cucina.



Foto n. B.11 : Lavanderia.



Foto n. B.12 : Letto Matrimoniale.

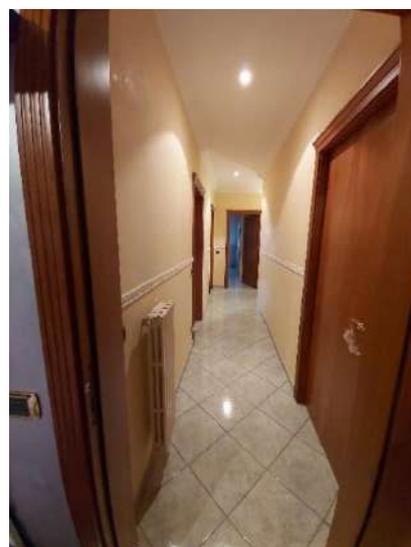


Foto n. B.13 : Corridoio.



Foto n. B.14 : Letto 1 .



Foto n. B.15 : Bagno.



Foto n. B.16 e B.17: Letto 1

SUB 14 - APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE - PIANO SECONDO



Figura n. B.18 : PIANTA SECONDO PIANO - Sub 14.

L'appartamento, oggetto di stima, adibito a civile abitazione, si trova collocato al secondo piano dell'organismo edilizio ed è caratterizzato da un ampio balcone, che si sviluppa lungo le due arterie stradali (Via Orazio e Via Francesco De Sanctis). 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 una camere da letto, una

camera matrimoniale, un bagno, un piccolo ripostiglio e un ampio locale “stanza pluriuso” che non è dotato di finestre esterna per l’aerazione, 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 14 mq.

Destinazione	Superficie Netta	Altezza	Superficie Lorda		
Ingresso-Salotto	33,80 mq	2,70 m.	170,00 mq.		
Sala Pranzo	22,25 mq				
Cucina	10,10 mq				
Lavanderia	5,50 mq				
Corridoio	13,85 mq				
Letto Matrimoniale	18,90 mq				
Ripostiglio	3,15 mq				
Bagno	7,25 mq				
Letto 1	12,35 mq				
Stanza Pluriuso	15,45 mq				
Totale superficie	142,60 mq				
Balcone su Via G. Galilei	26,60 mq				
Totale superficie	26,60 mq				

La superficie netta calpestabile dell’appartamento ammonta a circa **143 mq.**, mentre la superficie lorda ammonta a circa **170 mq.**

L’altezza interna utile dell’appartamento è di 2,70 m.

Destinazione	Superficie Netta	Altezza	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
Appartamento	142,60 mq.	2,70 m.	170,00 mq.	1,00	170,00 mq.
Balconi	26,60 mq.		26,60 mq.	0,25	7,00 mq.
Totale superficie convenzionale					177,00 mq.

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 obbliga 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 Clinker, 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 idrolabili di varie tonalità. Le pareti della 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.
- Il **bagno** si trova allo stato rustico: le pareti perimetrali ed il soffitto sono privi di intonaco di finitura; la pavimentazione è costituita da un massetto in cls.
- Gli **infissi esterni** sono realizzati con telaio in legno massello a una o a due ante, e vetro singolo. Inoltre nella parte esterna, sono montati infissi in alluminio preverniciato color bianco 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 a nido d'ape incollato tra due pannelli in legno, il tutto con lavorazione liscia e completo di idonee predisposizioni meccaniche di movimento e chiusura in ferro e maniglie colorate.
- I **servizi igienico-sanitari** presenti:
 - o nel bagno sono in porcellana bianca di discreta qualità, nei componenti che riguardano il water, il bidet e il lavabo. La rubinetteria in acciaio cromato.
 - o 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.
- **Impianto idrico** realizzato sottotraccia.
- **Impianto Fognario** realizzato sottotraccia.
- **Impianto Antenna TV** realizzato sottotraccia.

Per la produzione di acqua calda sanitaria (ACS) è stato installato un boiler (Scaldacqua) ad alimentazione elettrica da 75 litri. È installata anche una caldaia posta all'esterno alimentata da bombole GPL.



Foto n. B.18 : Salotto – Ingresso.



Foto n. B.19 : Corridoio.



Foto n. B.20 : Cucina.



Foto n. B.21 : Lavanderia.

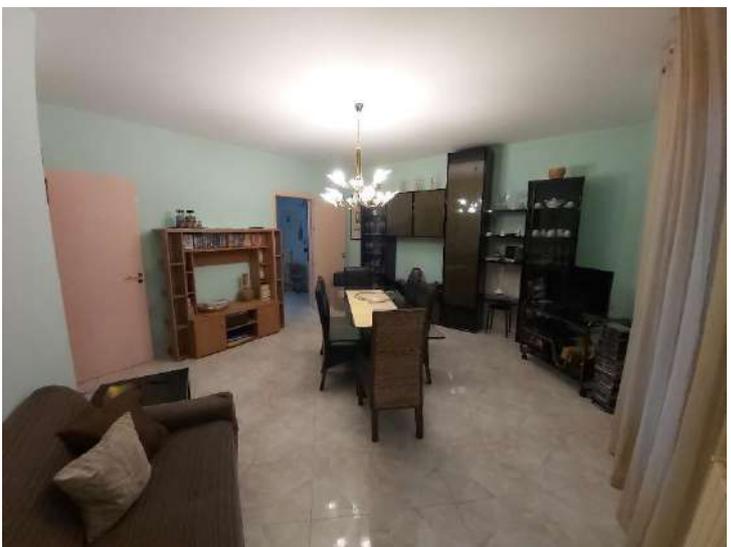


Foto n. B.22 : Sala Pranzo.



Foto n. B.23 : Corridoio.



Foto n. B.24 : Letto Matrimoniale .



Foto n. B.25 : Bagno.



Foto n. B.26 : Letto 1



Foto n. B.27 : Stanza Pluriuso.

I sub 13 e 14 sono collegati fra di loro attraverso un vano scala allo stato rustico, avente uno sviluppo con pianerottolo intermedio, rifinito nei suoi elementi essenziali (Alzata, pedata e pianerottoli) da strato di cemento liscio e ringhiera di protezione della scala con tavole in legno.



Foto n. B.28 e B.29: Ingresso da Via Orazio (Vano Scala)

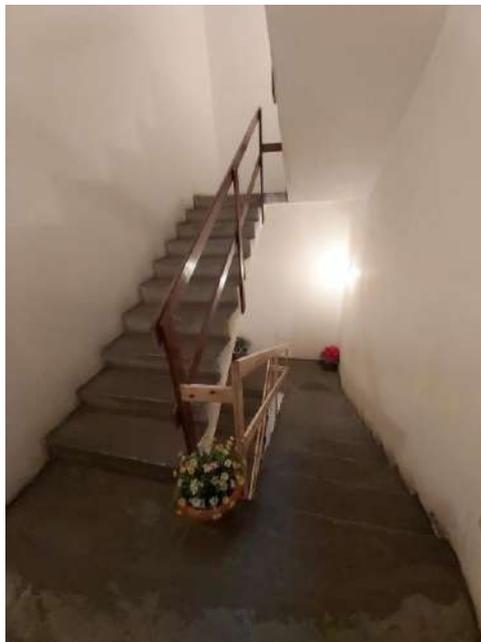


Foto n. B.30 e B.31: Vano Scala

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 5 - Magazzino e locali di deposito	Terra	80,00 mq.	1,00	80,00 mq.
Sub 6 - Magazzino e locali di deposito	Terra	80,00 mq.	1,00	80,00 mq.
Sub. 13 - Appartamento per civile abitazione	Primo	177,00 mq.	1,00	177,00 mq.
Sub. 14 - Appartamento per civile abitazione	Secondo	177,00 mq.	1,00	177,00 mq.
Totale superficie convenzionale				514,00 mq.

STATO CONSERVATIVO

La struttura si presenta in discreto 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.).

È necessario (vedi foto) rilevare il distacco dell'intonaco dell'estradosso inferiore dei balconi per la formazione di ruggine sulla superficie delle armature metalliche con conseguenziale espulsione del copri ferro.



Foto n. B.32 : Distacco intonaco balconi

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.

STATO DI OCCUPAZIONE

- **Sub 5**

Il locale è attualmente detenuto dal sig. [REDACTED]

- **Sub 6**

Il locale all'atto del sopralluogo, risultava in uso al sig. [REDACTED]

[REDACTED] che lo ha successivamente rilasciato.

- **Sub 13**

L'appartamento risulta, ad oggi, occupato dalla famiglia del [REDACTED]

[REDACTED] come prima casa per civile abitazione.

- **Sub 14**

L'appartamento risulta, ad oggi, occupato dalla famiglia del [REDACTED]

[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 con altri immobili.

L'unico parte comune rilevabile è il Vano Scala, che è una parte comune per i sub 13 e 14.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n°65/2022, 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 20** con **Particella 732** risulta ricadere nel Piano Regolatore Generale approvato con D. D. G. n°179 del 14/11/2017 secondo il seguente prospetto:

Sezione: A Foglio: 20 Mappale: 732
PRG Viabilità Esistente

Sup. Totale	Sup. Int	Copertura
1091.5	294.43	in parte

PRG Viabilità Progetto

ZTO	Descrizione	Sup. Totale	Sup. Int	Copertura
VIABILITA'	Nuova viabilità di collegamento e/ o allargamento sede stradale di tracciati esistenti	1091.5	9.53	in parte

Regie trazzere

Sup. Totale	Sup. Int	Copertura
1091.5	783.87	in parte

PRG Zonizzazione

ZTO	Descrizione	Sup. Totale	Sup. Int	Copertura
B	Sottozona B4 - Ambiti urbani marginali di completamento e di recente formazione	1091.5	787.54	in parte

PRG Perimetri

ZTO	Sottozona	Descrizione	Sup. Totale	Sup. Int	Copertura
C	TR	Perimetro comparto perequativo TR	1091.5	98.25	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 B4 "Ambiti urbani marginali di completamento e di recente formazione"**.

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);

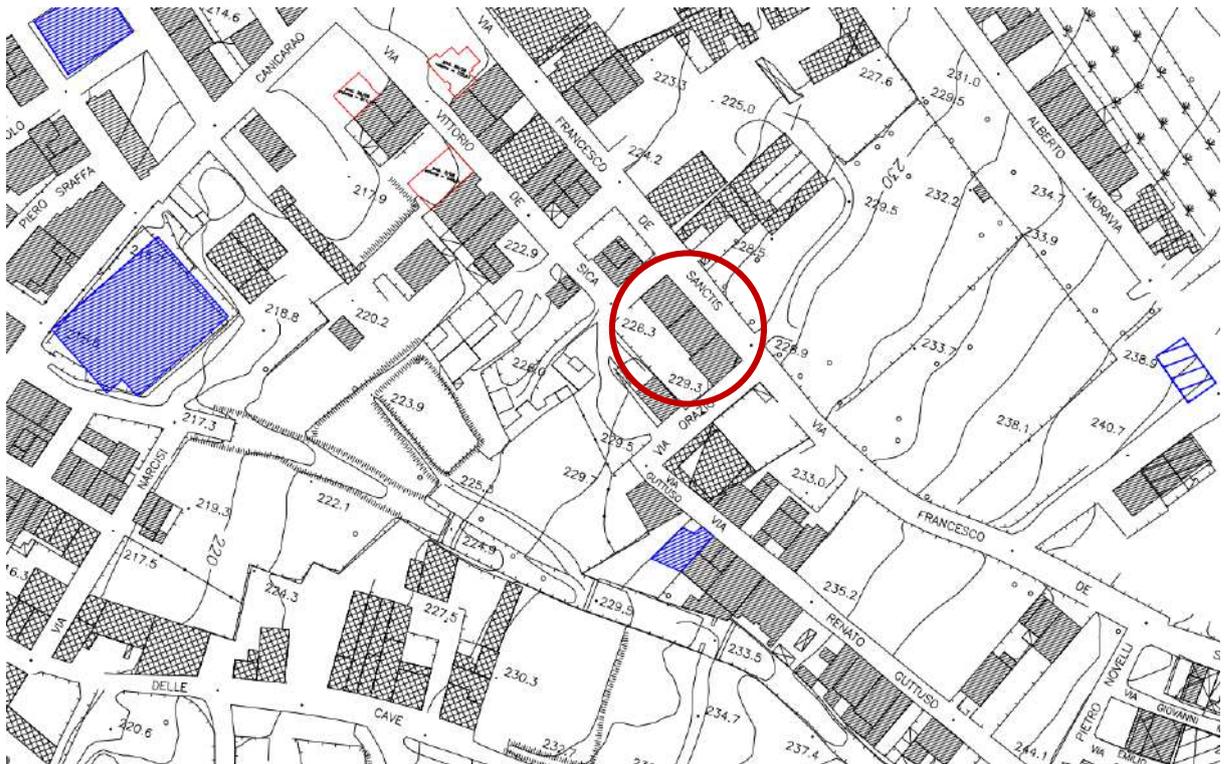


Figura n. B.19 : Stralcio Tavola "3.h - Stato di fatto del Territorio" del PRG Comune di Comiso (Luglio 2011)

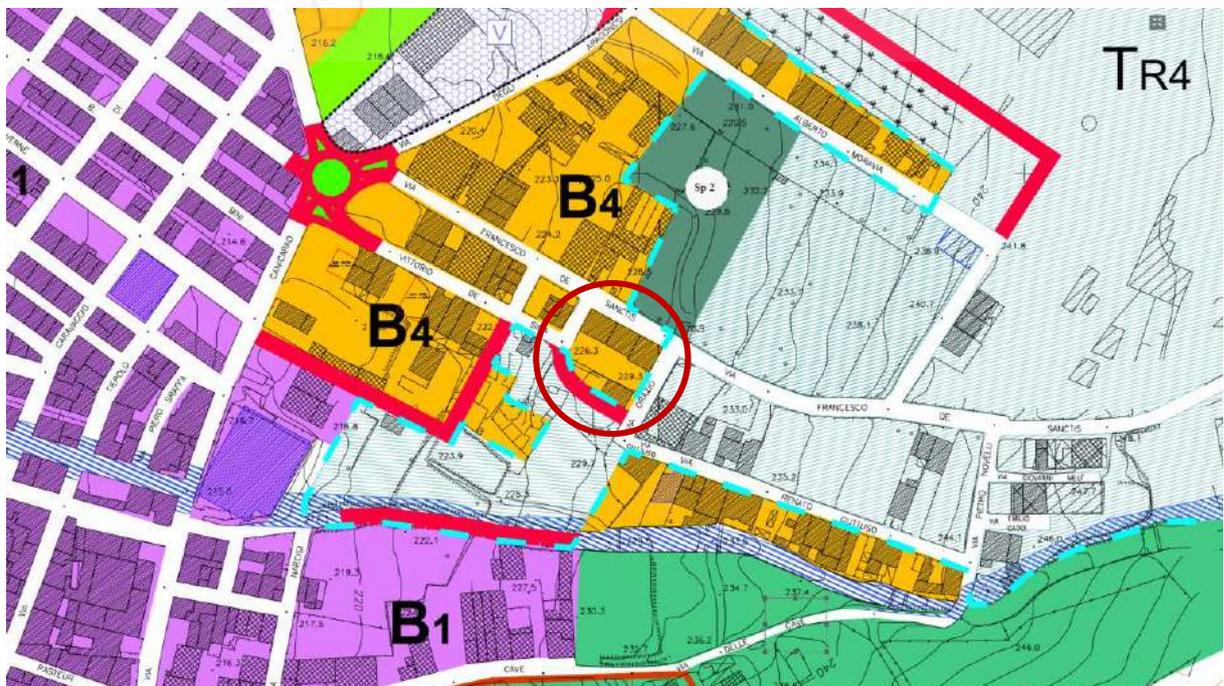


Figura n. B.20 : Stralcio Tavola "5 - Il progetto di piano" del PRG Comune di Comiso (aggiornata al 2019)
(adeguamento ex D.A. n.177/GAB del 16.05.2016 e D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)

ART. 50. SOTTOZONA B4. Ambiti urbani marginali di completamento e di recente formazione.

- **Definizione:** Comprende aree urbane edificate di recente formazione definenti margini della città consolidata (già zone B5 del P.R.G. previgente), dove in alcune parti è possibile individuare già nello stato di fatto isolati di forma irregolare ancora non completamente edificati, includenti edifici di recente costruzione alcuni dei quali non dotati di concessione edilizia.
- **Attuazione:** Con interventi diretti attraverso CONC e AUT, con PA per interventi di ristrutturazione urbanistica.
- **Indici urbanistici ed edilizi.**
 - Indice volumetrico fondiario: **Ivf = 1,5 mc/mq**
 - Altezza massima: **h. max = 13 mt**
 - Numero di elevazioni **n = 4**
 - Rapporto di copertura **Rc = 0.60 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 L.R. 28/99 e del D.P.R.S. 11 luglio 2000.

~~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.

Le opere di urbanizzazione primaria vanno dimensionate rapportandole al numero di abitanti da insediare e possono computarsi con superficie doppia rispetto a quella effettiva (1 abitante = 100 mc.).

È consentita l'edificazione in aderenza.

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica n°65/2022, si fa anche riferimento anche ai seguenti articoli delle Norme Tecniche d'Attuazione:

- **art.58 "SOTTOZONA Tr." Le aree risorsa turistico-ricettive perequate (comprese le attività produttive e direzionali compatibili e la residenza)**
- **art.82 "AREE STRADALI"**

a cui si rinvia la lettura.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche condotte all'Ufficio Tecnico del Comune di COMISO è emerso che il fabbricato in oggetto è stato costruito in assenza di titolo abilitativo.

In data 20/12/1986 il debitore avanzava al Comune di Comiso istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85 prot. 31264 pratica n. 2032: la pratica riguardava l'intero piano terra del fabbricato, costituito da n°9 distinti locali adibiti a magazzino e ripostiglio, per una superficie complessiva di 549,38 mq.

Con nota del 09/03/2007 l'Ufficio Tecnico del Comune di COMISO richiedeva al proprietario documentazione integrativa per la definizione della pratica in sanatoria nonché il versamento del conguaglio dell'oblazione e degli oneri concessori, pena l'archiviazione dell'istanza di sanatoria, richiesta a cui il proprietario non ha provveduto.

Peraltro la procedibilità della sanatoria dei locali a piano terra risulta condizionata dalla presenza dei locali ai piani soprastanti che non sono indicati negli elaborati grafici a corredo della suddetta istanza di sanatoria, che si devono intendere pertanto eseguiti in epoca successiva e per i quali non risultano presentate ulteriori pratiche di condono.

Alla luce delle sopra esposte considerazioni il sottoscritto ritiene che la pratica di condono sia non procedibile. Pertanto si considerano queste unità immobiliari **IRREGOLARI, ABUSIVI e INSANABILI.**

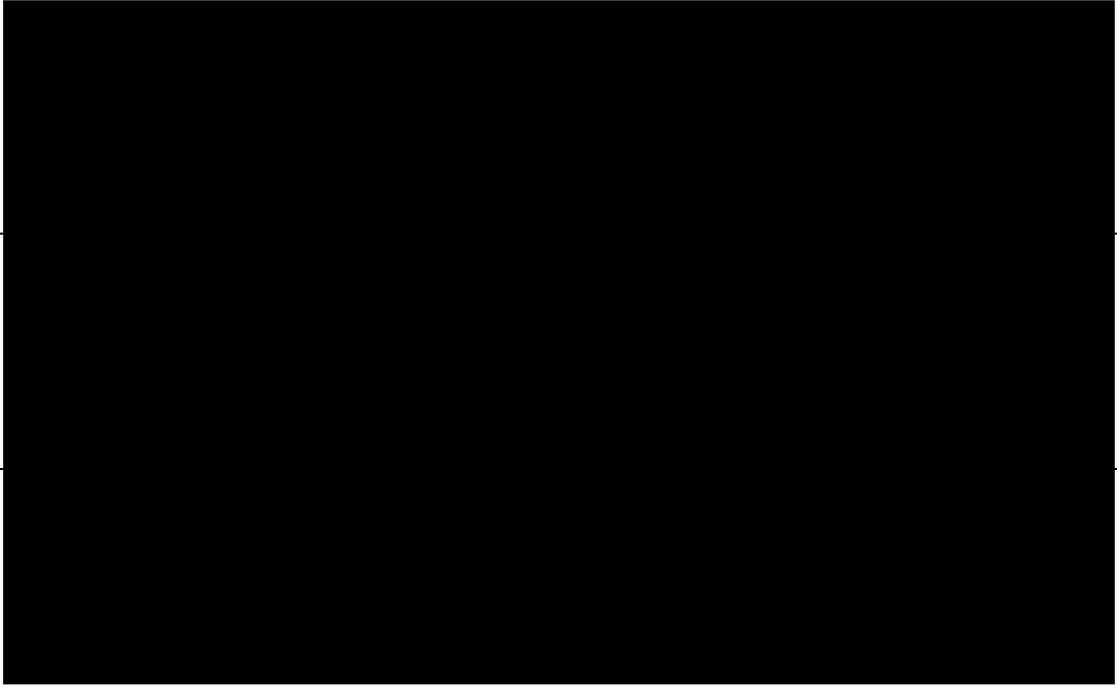
PROVENIENZE VENTENNALI DEL BENE

In merito alla continuità nel ventennio delle trascrizioni aventi per oggetto il locale, dalle verifiche condotte si è riscontrato che il fabbricato è stato costruito in assenza di titolo abilitativo e che l'area su cui esso insiste è pervenuta al

[REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONI
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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:

- **Sub 5** - Magazzino e locali di deposito a Piano Terra.
- **Sub 6** - Magazzino e locali di deposito a Piano Terra.
- **Sub 13** – Appartamento per civile abitazione posto al 1° Piano.
- **Sub 14** – Appartamento per civile abitazione posto al 2° Piano.

dovrà essere venduto in un unico lotto.

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

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 5 e Sub 6** : Sulla base della destinazione d'uso dell'unità immobiliare non è necessario l'APE ai fini del suo trasferimento.
- **Sub 13 e Sub 14** : 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, il sig. ██████████ 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:

VALORE D'USO DEL BENE

Nel caso specifico, abbiamo un **immobile completamente abusivo e 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 sulla non procedibilità dell’istanza di sanatoria presentata, 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.

INDAGINI DI MERCATO

Ai fini della determinazione dei canoni di locazione, da un’indagine di mercato sui valori di locazione a **COMISO** di immobili aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto, si sono ricavati i seguenti valori unitari variabili fra :

REDDITO NORMALE NETTO CAPITALIZZABILE R

Destinazione	Reddito Lordo Annuo [€/anno]	Spese	Reddito Normale Netto Capitalizzabile [€/anno]	Arrotondato [€/anno]
Sub. 5 - Magazzino e locali di deposito (*)	1.440,00	33%	964,80	965,00
Sub. 6 - Magazzino e locali di deposito (*)	1.440,00	33%	964,80	965,00
Sub. 13 - Appartamento civile abitazione	3.610,80	33%	2.419,24	2.420,00
Sub. 14 - Appartamento civile abitazione	3.610,80	33%	2.419,24	2.420,00

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

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. 5 - Magazzino e locali di deposito	965,00	16.781,61
Sub. 6 - Magazzino e locali di deposito	965,00	16.781,61
Sub. 13 - Appartamento civile abitazione	2.420,00	42.084,40
Sub. 14 - Appartamento civile abitazione	2.420,00	42.084,40
Totale		€ 117.732,02

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	Valore d'USO del bene [€]	Abbattimento forfettario [€uro]
Sub. 5 - Magazzino e locali di deposito	Terra	16.781,61	14.250,00
Sub. 6 - Magazzino e locali di deposito	Terra	16.781,61	14.250,00
Sub. 13 - Appartamento civile abitazione	Primo	42.084,40	35.750,00
Sub. 14 - Appartamento civile abitazione	Secondo	42.084,40	35.750,00
Totale		€ 117.732,02	€ 100.000,00

100.000,00 € (Cento 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. XXXXXXXXXX

3. ALLEGATI

Elenco degli allegati di seguito riportati:

1. Rilievo dello stato di fatto:
 - **Tav. B.1.** - Pianta Piano Primo
 - **Tav. B.2.** - Pianta Piano Secondo
2. Elaborato planimetrico, Elenco Immobili ed Estratto di mappa Foglio n°20, Particelle 732.
3. Planimetrie Catastali:
 - a. Foglio n°20, Particelle 732, Sub 5.
 - b. Foglio n°20, Particelle 732, Sub 6.
 - c. Foglio n°20, Particelle 732, Sub 13.
 - d. Foglio n°20, Particelle 732, Sub 14.
4. Visure Storiche Catastali:
 - a. Visura Storica Catastale Foglio n°20, Particelle 732, Sub 5.
 - b. Visura Storica Catastale Foglio n°20, Particelle 732, Sub 6.
 - c. Visura Storica Catastale Foglio n°20, Particelle 732, Sub 13.
 - d. Visura Storica Catastale Foglio n°20, Particelle 732, Sub 14.
 - e. Visura Storica Catastale Foglio n°20, Particelle 732, Terreno.
5. Certificato di Destinazione Urbanistica n°65/2022
6. Pratica n°2032, prot. 31264, Sanatoria Abuso Edilizio L.47/85
7. Ispezioni Ipotecarie con relative “Note di Iscrizione” e “Note di Trascrizione”:
 - a. Ispezione Ipotecaria Foglio n°20, Particelle 732 Fabbricato (Sub 5, 6, 13 e 14).
 - b. Ispezione Ipotecaria Foglio n°20, Particelle 732 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

