# TRIBUNALE DI RAGUSA

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

## *LOTTO C*

## *NEGOZIO*

***Via degli Aragonesi n°16 - 97013 Comiso (RG)***

***Foglio n°68 - Particella n°527 - Sub 1***

Consulente Tecnico d'Ufficio
dott. ing. Alessandro INTERLANDI

Revisione 01 del 28 luglio 2023

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

## SCHEDA SINTETICA - LOTTO "C"

### Lotto UNICO

Dati estratti dalla Perizia di Stima redatta dall'ing. Vincenzo Agosta.

| **Esec. 369/2019 contro: [redacted]**<br>**Giudice Dott. RAPISARDA GILBERTO ORAZIO**<br>**Custode Giudiziario Avv. ZISA STEFANIA**<br>**Esperto del procedimento: ing. ALESSANDRO INTERLANDI** | |
|---|---|
| Diritto | Proprietari dell'immobile oggetto dell'esecuzione è:<br>[redacted] |
| Bene | Si tratta di un fabbricato ubicato alla periferia dell'abitato di Comiso, in Via degli Aragonesi n°16, in una zona di espansione urbana solo parzialmente edificata.<br>Il fabbricato, che si articola in un unico piano fuori terra, ha struttura portante in muratura con copertura a tetto in fibrocemento. |
| Ubicazione | Comune di COMISO (RG), Via degli Aragonesi n°16.<br>Coordinate Geografiche: (Latitudine 36.95227778 N - 36° 57' 08.20" N)<br>(Longitudine 14.61525000 E - 14° 36' 54.90" E) |
| Titolarità | L'immobile è stato costruito antecedente al 1967 e pertanto urbanisticamente conforme. Lo stesso è pervenuto all'attuale proprietario in forza dell'atto di compravendita del 02/08/1967 trascritto ai nn. 19400/16938. |
| 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:<br>☑ [redacted] |
| Dati Catastali | L'immobile risulta identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del **Comune di COMISO** al **Foglio n°68**, **Particella n°527**, **Sub 1**, cat. C/1, classe 3, consistenza 102 mq, rendita 1.928.<br>Dal confronto fra la planimetria catastale del locale in atti la sua reale consistenza per come accertata nel corso del sopralluogo effettuato, si è riscontrato che la predetta planimetria non coincide con lo stato dei luoghi. |
| Lotto | Lo scrivente è dell'avviso che l'immobile dovrà essere venduto in un unico lotto.<br>**LOTTO C - Negozio (Foglio n°68**, **Particella n°527**, **Sub 1)**. |
| Occupazione | Alla data dei sopralluoghi l'immobile risulta libero. |
| Completezza documentazione ex art. 567, c. 2 | La documentazione RISULTA completa e corretta. |
| Irregolarità e Abusi | L'immobile è stato costruito antecedente al 1967 e pertanto urbanisticamente conforme. |
| Immobile insanabile | NESSUNA IRREGOLARITÀ RISCONTRATA |



Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

| | | |
|---|---|---|
| Titolarità Urbanistica | Dalle ricerche condotte all'Ufficio Tecnico del Comune di Comiso non è risultato alcun fascicolo relativo al fabbricato in oggetto. L'immobile è stato costruito antecedente al 1967 e pertanto urbanisticamente conforme. | |
| Agibilità/Abitabilità | NON È STATO RILASCIATO ALCUN CERTIFICATO DI AGIBILITÀ dal Comune di COMISO. | |
| Divisibilità | Lo scrivente è dell'avviso che l'immobile dovrà essere venduto in un unico lotto. **LOTTO C – Negozio (Foglio n°68, Particella n°527, Sub 1)**. | |
| Valore di Mercato | **€.** | **55.210,00** |
| Valore di Vendita Forzata | **€.** | **46.900,00** |
| 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.<br>Per il bene, oggetto di stima, si ritiene comunque **probabile la vendibilità**. | |
| Vincoli | In generale, non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.<br>Non sono presenti vincoli e oneri condominiali.<br>L'area su cui sorge il fabbricato è soggetta a vincolo idrogeologico. | |
| Edilizia agevolata | NON siamo in presenza di Edilizia agevolata. | |
| Oneri | Non sono presenti vincoli e oneri condominiali. | |
| APE/CDU | Per quanto riguarda il Certificato energetico dell'immobile / APE verrà prodotto prima dell'effettivo trasferimento della proprietà dell'immobile. | |
| Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli | **ISCRIZIONI**<br>[redacted]<br>[redacted]<br>**Trascrizioni**<br>[redacted] | |



Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

## SCHEDA IMMOBILE - LOTTO "C"

## Lotto UNICO

| | |
|---|---|
| Descrizione | Si tratta di un fabbricato ubicato alla periferia dell'abitato di Comiso, in Via degli Aragonesi n°16, in una zona di espansione urbana solo parzialmente edificata.<br>Il fabbricato, che si articola in un unico piano fuori terra, ha struttura portante in muratura con copertura a tetto in fibrocemento.<br>L'immobile risulta censito in Catasto al Foglio 68, P.lla 527, sub. 1, cat. C/1, classe 3, consistenza 102 mq, rendita 1.928,04 €.<br>Il locale, a pianta trapezoidale, si articola internamente in due locali: il vano a cui si accede tramite l'apertura carrabile al civico 16 di via degli Aragonesi, della superficie di circa mq. 84,90 mq con altezza variabile fra 3.95 e 5.35 m, e quello retrostante della superficie di 17,10 mq ed altezza variabile fra 4.20 e 4.95 m; quest'ultimo si affaccia su un piccolo cavedio scoperto di pertinenza esclusiva dell'immobile della superficie di 9,80 mq.<br>Il fabbricato confina a nord-ovest con via degli Aragonesi, a nord-est con la p.lla 500, a sud-est con la p.lla 1360, a sud-ovest con la p.lla 1978.<br>Le condizioni generali dell'immobile sono precarie per effetto della vetustà dei materiali e dei componenti e per la prolungata assenza di interventi di manutenzione: le pareti portanti, in blocchi di tufo, sono prive di finitura; non è presente alcuna pavimentazione interna ma solo un massetto in cemento; la copertura, costituita da traliccetti metallici ovvero da travi in legno con soprastanti pannelli in fibrocemento è inadeguata in termini di tenuta agli agenti atmosferici; l'immobile è di fatto privo di ogni impianto tecnologico essendo soltanto presente un contatore dell'energia elettrica da cui sono provvisionalmente derivati dei conduttori che alimentano alcuni apparecchi di illuminazione.<br>La superficie commerciale del locale, calcolata in accordo con la Norma UNI 10750, ammonta a **115 mq**, quella lorda comprensiva dell'area scoperta del cavedio è di **123 mq**. Il fabbricato oggetto di stima è nelle attuali condizioni inutilizzabile e pertanto, contrariamente a quanto potrebbe risultare dalle visure catastali, non è al momento in grado di produrre rendita. |

Destinazione **Civile Abitazione** — Abitazione **SI**

| CARATTERISTICHE | Acronimo | Sup. ($m^2$) | INDICE | Sup. Com. ($m^2$) |
|---|---|---|---|---|
| Superficie principale | S1 | 123,00 | 1,00 | 123,00 |
| Superficie balconi | SUB | 0,00 | 0,25 | 0,00 |
| Superficie terrazzo | SUT | 0,00 | 0,10 | 0,00 |
| Superficie pertinenze | SUP | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie commerciale | (SUP) | | **$m^2$** | **123,00** |

| | | |
|---|---|---|
| Valore di Mercato | **€.** | **55.210,00** |
| Valore di Vendita Forzata | **€.** | **46.900,00** |
| Valore del Canone di Mercato | **€./mese** | **0,00** |



Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ragusa (RG), 28 luglio 2023

Consulente Tecnico d'Ufficio
dott. ing. Alessandro INTERLANDI



Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009