

Seguono alcune foto dell'immobile:







Il grado di finitura si può definire buono, le pavimentazioni sono di ceramiche, le porte sono in legno tamburato, le pareti interne sono tinteggiate con idropittura per interni, gli infissi sono in alluminio preverniciato, di colore bianco, profilo termico, dotati di vetrate interne di colore bianco e avvolgibili esterni.

Il bagno dispone dei servizi essenziali e di vasca da bagno, le pareti sono rivestite con piastrelle di gres.

Al servizio della cucina si rileva altresì la presenza di una piccola lavanderia.

L'unità abitativa dispone di impianto elettrico sottotraccia, di impianto di climatizzazione, realizzato con pompe di calore elettriche e impianto di riscaldamento, alimentato a gas, dotato di termosifoni.

L'unità abitativa risulta essere allacciata alla rete idrica Comunale ed alla rete fognaria.

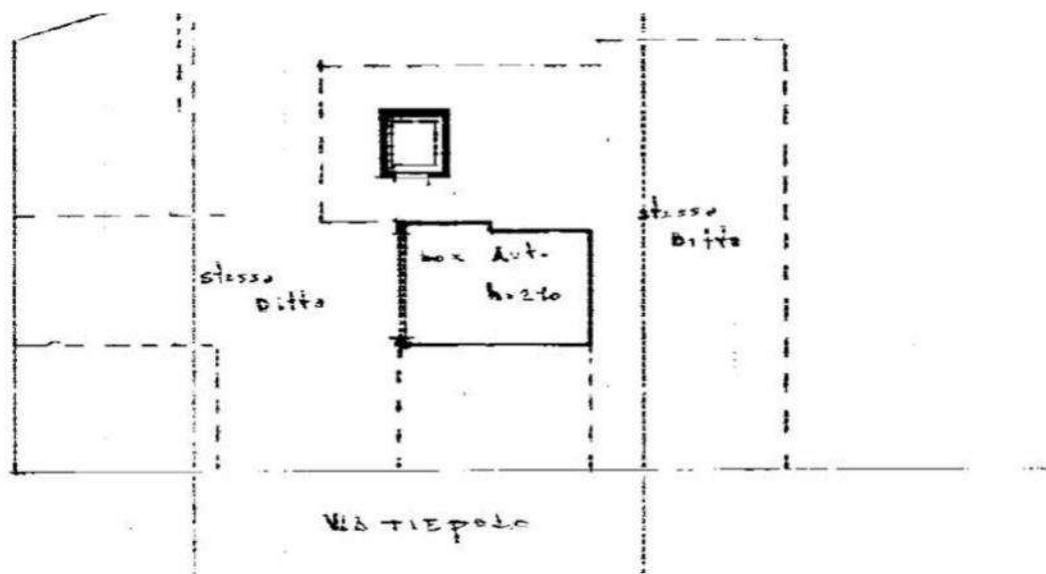
L'unità immobiliare all'ingresso dalla via Tiepolo dispone di una scivola per agevolare l'accesso all'androne anche a soggetti diversamente abili, dall'androne si può accedere all'ascensore e di conseguenza all'unità immobiliare in esame.

Il box auto o garage, oggetto della presente valutazione, identificato con il **mappale 1393 sub. 10**, dispone di una superficie catastale di mq. 15, in unico ambiente accessibile dalla scivola e dall'area di manovra comune.

L'unità immobiliare in esame **non** dispone di dispositivi di chiusura (porta, serranda ecc).

Il grado di finitura è medio ma comunque adeguato alla destinazione d'uso. La pavimentazione è stata realizzata con una spianata di cemento allo stato fine, le pareti sono rifinite con intonaco civile.

Segue la planimetria catastale dell'immobile:



Seguono alcune foto dell'unità immobiliare:

Particolare di accesso all'area comune.



Particolare del box auto



Il magazzino, identificato in planimetria, “**locale sgombero**” oggetto della presente valutazione, identificato con il mappale 1393 sub. 37, dispone di una superficie catastale di mq. 37, ubicato al piano terzo.

L'unità immobiliare in esame è accessibile dal vano scala e presenta un grado di finitura medio.

Lo stesso, così come rilevabile dalla planimetria catastale, dovrebbe essere costituito da un unico ambiente, di fatto all'interno è stato ricavato un piccolo servizio igienico essenziale, separato dall'ambiente principale con una parete di laterizi forati.

L'ambiente non è interamente fruibile poiché presenta, in coincidenza con il confine sud, una falda ad andamento decrescente avente altezza minima di ml. 1,20.

Il grado di finitura complessivo si può definire buono. Lo stesso dispone di pavimentazioni di ceramica e rivestimento alle pareti realizzato con idropittura da interni. La porta di ingresso è in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato di colore bianco.

L'immobile dispone di tre aperture che si affacciano su un ampio terrazzo, avente una superficie complessiva lorda di mq. 38, pavimentato con mattoni di ceramica per esterno,

Segue la planimetria



Seguono le foto:





Destinazione urbanistica

La costruzione si trova all'interno del centro abitato di Comiso in zona B.

Considerata la tipologia degli immobili che costituiscono il presente Lotto e considerato che non costituisce oggetto di vendita alcuna superficie di terreno, il sottoscritto ritiene che, al fine dell'emissione del decreto di trasferimento, non è necessaria la richiesta del Certificato di Destinazione urbanistica.

Provenienza – Servitù riportate nei Rogiti – Verifica della continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.

Gli immobili che compongono il lotto n. 11 sono pervenuti alla ditta proprietaria, in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Riccardo Giacchino in data 28/12/1998, rep. 52856, trascritto presso la Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Ragusa in data 11/01/1999 ai nn. 346/278 da proprietà di [REDACTED].

c) Stato di possesso del bene.

Immobile al momento del sopralluogo l'immobile è apparso abitato.

Al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di affitto, inerenti il lotto in esame, lo scrivente ha inoltrato:

In data 21/04/2023 istanza di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, acquista al prot. n. 33208;

In data 01/06/2023 sollecito alla richiesta di accesso agli atti, via e-mail;

In data 26/06/2023 secondo sollecito alla richiesta di accesso agli atti, acquisito al prot. 53745.

In data 21/07/2023 l'Agenzia delle Entrate di Vittoria ha reso noto allo scrivente che, in base alle consultazioni degli archivi risulta essere ad oggi in essere un contratto di locazione, reg.to presso l'Agenzia delle Entrate in data 22/09/2020 al n. 2013 serie 3, avente decorrenza 08/09/2020 e scadenza 07/09/2024. Il canone di locazione complessivo annuo ammonta a € 4200,00 pari a € 350,00 mensili. (si allega l'interrogazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate).

L'Agenzia delle Entrate non ha potuto fornire il titolo poiché lo stesso non era disponibile presso i propri archivi.

Considerata la superficie ceduta in affitto, tenendo conto della destinazione d'uso del grado di finitura e dello stato di vetustà, presi in esame i valori OMI che prevedono un minimo di € 1,6 al mq ed un massimo di € 2,4 al mq per le locazioni nella zona di ubicazione dell'immobile, il sottoscritto effettuato i sotto enunciati calcoli può affermare che il canone di locazione di € 350,00 mensili può essere definito congruo poiché superiore al canone di affitto calcolato mediante l'adozione dei parametri OMI, pari a € 326,00 mensili ($€ 326,00 < € 350,00$).

Determinazione del canone di affitto calcolato mediante l'adozione dei parametri OMI.

Id. Lotto	Descrizione	mq.	min al mq.	max al mq.	Valore di locazione adottato al mq.	canone di locazione mensile calcolato
			1,6	2,4		
11	Comune di Comiso fg 77 p.IIa 1393 sub. 35	77	147,00	220,00	300,00 *	276,00
	Comune di Comiso fg 77 p.IIa 1393 sub. 10	15				
	Comune di Comiso fg 77 p.IIa 1393 sub. 37	37	50,00 valore di locazione a corpo		50,00	50,00
Canone di locazione mensile complessivo calcolato						326,00

Il canone adottato è superiore del range di valori fornito dall'OMI poiché tiene conto del grado di finitura specifico dell'unità immobiliare in esame.

d) *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*

Non è stata rilevata la presenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul fondo, oltre quanto già descritto.

L'immobile insiste in un contesto condominiale ma non risulta trascritto nessun regolamento di condominio. Le spese condominiali sono riconducibili alla illuminazione ed alla pulizia della scala con una incidenza media stimata di circa 30,00 euro al mese.

e) *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.*

Relativamente agli immobili che costituiscono il Lotto 11 dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie, elenchi sintetici allegati alla presente il sottoscritto ha rilevato le seguenti formalità:

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 15/03/2007 ai nn. 6902/1727, a favore della Banca Antonveneta spa, con sede in Padova, codice fiscale 02691680280, contro [REDACTED]

Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 07/04/2022 ai nn. 5625/555, per un importo di € 400.000,00 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop.p.a. contro [REDACTED]

Verbale di pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territorio, di Ragusa in data 03/08/2022 ai nn. 12625/9375, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa e contro: [REDACTED]

Quantificazione dei costi di cancellazione dei gravami:

Costo di cancellazione ipoteca volontaria iscritta in data 15/03/2007 ai nn. 6902/1727	€ 35,00
Costo di cancellazione del pignoramento trascritto in data 03/08/2022	€ <u>294,00</u>
	€ 329,00

Per l'ipoteca legale, non volontaria, il costo di cancellazione sarà commisurato in base al minor valore tra il prezzo di vendita del bene gravato ed il montante iscritto, pertanto non sono preventivamente quantificabili.

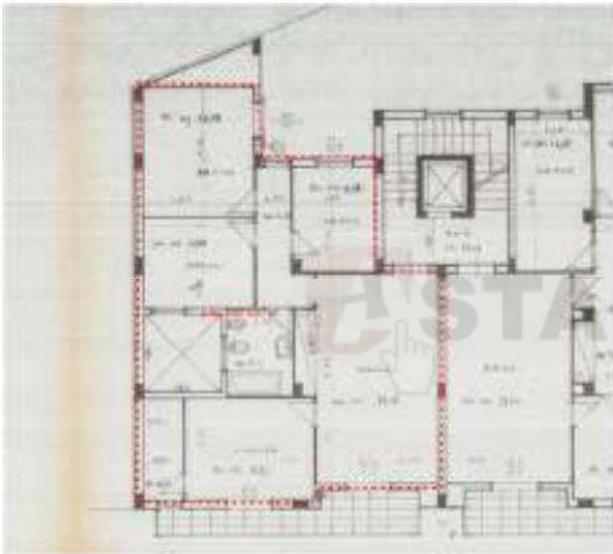
f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso.

La costruzione è stata realizzata con concessione edilizia n. 5782, prat. 534/93 del 07/07/1994, quale rinnovo del progetto approvato il 23/07/1991 prat. 231 sull'area distinta in Catasto Terreni del Comune di Comiso foglio n. 77 p.lle 1339 e 1341.

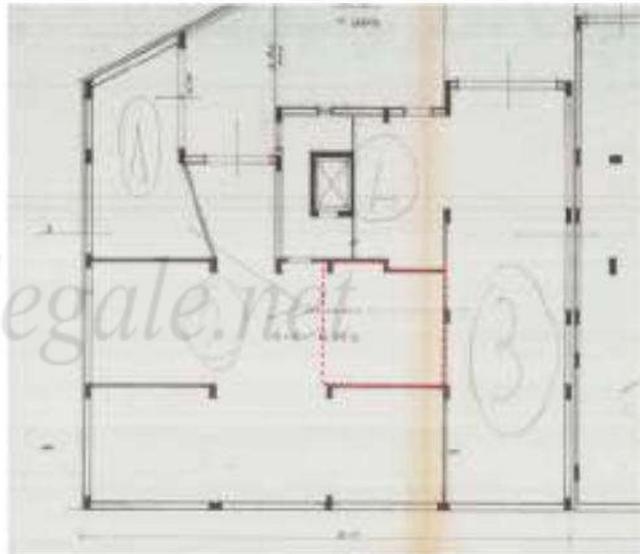
Successivamente, è stata rilasciata dal Comune di Comiso una Concessione edilizia in variante n. 6370 del 24/07/1996, pratica n. 230 del 1996, quale variante alla ex concessione edilizia n. 5782/94 per la realizzazione di un edificio urbano realizzato all'interno del foglio n. 77 p.lle 1339 – 1341.

Segue uno stralcio della planimetria degli immobili in esame, prelevata dagli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia n. 6370 sopra enunciata.

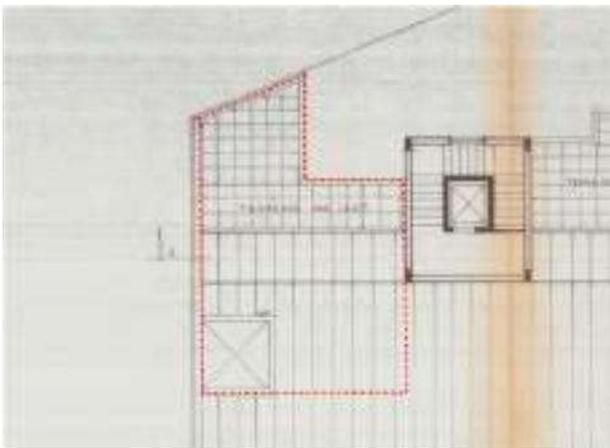
fabbricato abitativo (p.lla n. 1393 sub. 35);



Box auto (p.lla 1393 sub. 10);



Pianta della copertura soprastante il sottotetto (mappale n. 1393 sub. 37)



Facendo un confronto con la situazione rilevata sui luoghi, che rispecchia le planimetrie catastali precedentemente esposte, si evince che il magazzino "sub. 37", identificato in planimetria catastale

“locale sgombero” rappresenta un sottotetto di cui negli elaborati progettuali non è stata rappresentata la planimetria ma esclusivamente la copertura in pianta. Inoltre, il terrazzo annesso al sottotetto, così come è stato autorizzato, non è calpestabile.

Al fine della regolarizzazione catastale del magazzino al piano terzo, si ritiene si possa procedere ai sensi dell'art. 18 della Legge n. 4/2003 e succ. m. ed integrazioni, finalizzata al recupero abitativo dei sottotetti.

Considerato che lo stesso presenta i requisiti minimi in ordine all'altezza minima consentita, tenendo conto che il volume del corpo in esame ammonta a mc. 65, si ritiene, in applicazione della normativa vigente ed in base alle informazioni acquisite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Comiso che per il locale deposito sia possibile la regolarizzazione in attuazione dell'ex art. 13 della Legge 47/85 sostituito dall'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001.

Detta possibilità di regolarizzazione prevede il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, tenendo conto della destinazione d'uso abitativa oltre al pagamento degli oneri di urbanizzazione.

È stato altresì quantificato il costo di presentazione dei calcoli strutturali al fine dell'ottenimento dell'idoneità sismica della costruzione, ipotizzando che la struttura non necessiti di interventi di adeguamento o consolidamento che in questa fase non possono essere quantificati.

Di seguito verranno elencate le varie voci di costo, determinate in via preventiva:

Contributo di costruzione + oneri di urbanizzazione	€	2.000,00
Calcoli da presentare al Genio Civile	€	2.500,00
Diritti fissi per il deposito dei calcoli	€	100,00
Costo delle pratiche tecniche	€	1.800,00
Costo complessivo di regolarizzazione urbanistica	€	6.400,00

Si conferma inoltre la coerenza tra la situazione catastale con la situazione rilevata sui luoghi ad esclusione della planimetria del sub. 37 che sarà oggetto di regolarizzazione urbanistica.

Segue la quantificazione dei costi di aggiornamento della planimetria:

richiesta EDM n. 1	€	44,00
approvazione TM di aggiornamento	€	65,00
Docfa per aggiornamento planimetrie	€	50,00
Competenze tecniche	€	<u>1.100,00</u>
Totale	€	1.259,00

I costi di regolarizzazione catastale e di regolarizzazione urbanistica saranno dedotti dal valore complessivo dell'immobile.

Relativamente all'immobile abitativo incluso nel lotto 11, nel fascicolo edilizio il sottoscritto non ha riscontrato evidenza di rilascio di certificato di agibilità.

g) attestazione di prestazione energetica;

Per il fabbricato abitativo incluso all'interno del lotto n. 9, identificato con il mappale n. 612 sub. 27, al fine dell'emissione del decreto di trasferimento sarà necessario la redazione dell'attestato di prestazione energetica.

Il costo stimato di predisposizione dell'APE per l'unità abitativa in esame è pari a:

€ 350,00 (trecentocinquanta/00)

Così come previsto dalla circolare del 18/11/2021 del Tribunale di Ragusa, l'importo sopra determinato verrà sottratto al valore di stima dell'immobile.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

Le informazioni inerenti agli immobili oggetto di valutazione sono inserite nel paragrafo b) della presente relazione. Al fine della determinazione del valore di stima i parametri utilizzati sono stati i seguenti, riferiti alla zona omogenea B1 (centro storico)::

determinazione valore dei fabbricati Lotto 11							
identificativo catastale		sup. mq.	cat.	Range OMI *		Valore al mq. assegnato	Valore dell'immobile
				min	max		
Comune di Comiso fg 77 p.lla 1393 sub. 35	Sub. 35	77	A/3	560,00	830,00 *	850,00	65.450,00
				480,00	700,00 **		
				600,00	900,00 ***		
Comune di Comiso fg 77 p.lla 1393 sub. 10	Sub. 10	15	C/6	310,00	450,00 *	320,00	4.800,00
				260,00	380,00 **		
				280,00	420,00 ***		
Comune di Comiso fg 77 p.lla 1393 sub. 37	Sub. 37	37	C/2	nd	nd	450,00	16.650,00
				nd	nd		
				nd	nd		
Valore complessivo lordo							86.900,00

* il parametro in esame è riferito alla categoria "abitazioni civili in zona B1 centro storico";

** il parametro in esame è riferito alla categoria "abitazioni civili in zona C1 aree a sud del centro storico";

*** il parametro in esame è riferito alla categoria "abitazioni civili in zona D1 aree periferiche";

Dalla consultazione del portale dell'Agenzia delle Entrate è emerso che l'abitazione ricade in zona D1, ciononostante lo scrivente ha ritenuto di riportare i valori delle zone circostanti, B1 e C1.

Il valore adottato per l'abitazione e per il box auto non rappresenta la media matematica dei sei valori di range forniti, considerate le caratteristiche costruttive, lo stato di vetustà e il grado di finitura si è

ritenuto di applicare una maggiorazione pari al 15 % del valore minimo di range della zona D1, apportando i necessari arrotondamenti.

Ai fini della valutazione del sub. 37 e sub. 10, la superficie che verrà presa in esame è costituita esclusivamente dalla superficie lorda abitabile, considerando le superfici accessorie parte integrante della prima.

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni.

La valutazione finale del bene è la seguente:

lotto	identificativo catastale	Valore dell'immobile	
11	Comune di Comiso fg 77 p.lla 1393 sub. 35	65.450,00	+
	Comune di Comiso fg 77 p.lla 1393 sub. 10	4.800,00	+
	Comune di Comiso fg 77 p.lla 1393 sub. 37	16.650,00	=
	Totale valore immobili	86.900,00	-
	Abbattimento forfettario 15 %	13.035,00	=
	Valore al netto dell'abbattimento forfettario	73.865,00	-
	Costi di regolarizzazione urbanistica magazzino (sub. 37)	6.400,00	-
	Costo regolarizzazione catastale	1.259,00	-
	Costo predisposizione APE	350,00	=
	Valore di stima netto	65.856,00	

Costo complessivo cancellazione formalità € 329,00

j) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene

Considerato che l'immobile risulta essere in piena proprietà di uno dei soggetti esecutati, si ritiene non necessaria la valutazione della comoda divisibilità dello stesso.

k) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree

L'elaborato fotografico è stato realizzato mediante l'acquisizione di un rilievo fotografico, effettuato dal sottoscritto durante le operazioni di accesso.

Conclusioni:

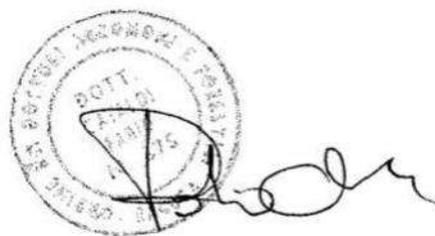
Si conclude la presente relazione specifica del Lotto 11 e si allegano i seguenti documenti che ne costituiscono parte integrante.

- 66 Elaborato fotografico
- 67 Stralcio ortofotografico lotto 11
- 68 Planimetrie Catastali fabbricati lotto 11
- 69 Concessione edilizia ed elaborati progettuali
- 70 Contratto di affitto – interrogazione agenzia delle entrate
- 71 Estratto di mappa catastale lotto 11

Tanto si doveva.

Modica, lì 22/07/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio - Dott. Agr. Cataldi Fabio



Di seguito si espone la **relazione tecnico descrittiva** specifica degli immobili che compongono il **LOTTO 12**.

a) **identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare, indicazione del diritto pignorato:**

Lotto 12 Fabbricato abitativo, Via Iblea n. 24/26, Comiso (RG)

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	sub	categ	consistenza	rendita catastale
12	Via Iblea n. 26 piano T	Comiso	73	2701	1	A/3	mq. 128 vani 5	216,91
12	Via Iblea n. 24 piano 1 - 2	Comiso	73	2701	2	A/3	mq. 197 vani 8,5	430,21
	ditta proprietaria	[REDACTED]						
		[REDACTED]						

Superficie catastale lorda del fabbricato abitativo al piano terra: mq. 128

Superficie catastale lorda del fabbricato abitativo al piano primo: mq. 128

Superficie catastale lorda cucina e ripostiglio a piano secondo: mq. 69

Superficie catastale lorda del terrazzo al piano secondo: mq. 59

Indirizzo:

Via Iblea n. 24/26

Confini (lotto 12 abitazione al piano primo)	
[REDACTED]	[REDACTED]

Indicazione del diritto pignorato:

Pignorata quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà, in capo al sig. [REDACTED] 1;

[REDACTED] 47

dell'immobile che compone il lotto 12. Costituito da due fabbricati abitativi di cui uno ubicato al piano terra (sub. 1) e uno ubicato al piano primo e secondo, quest'ultimo costituito da cucina, vano scala e terrazzo (sub. 2).

Gli immobili sono pervenuti ai soggetti proprietari in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Demostene in data 2/9/1978, rep. 67982 trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa in data 11 aprile n. 78 ai nn. 11265/10516.

- **descrizione giuridica:**

Fabbricati abitativi ubicato in Comiso, Via Iblea n. 24/26, composti da:

Una abitazione, cat. A/3, vani 5, al piano terra;

Una abitazione cat. A/3, vani 8,5, piano primo e secondo;

Le abitazioni sono dotate di accesso comune dalla Via Iblea.

b) Descrizione del bene

L'unità immobiliare che compone il lotto 12 è costituita da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa su tre livelli. Il piano terra, in catasto identificato con il mappale n. 2701 sub. 1 è costituito da una abitazione indipendente, accessibile oltre che dall'ingresso comune che conduce alla scala di accesso al subalterno 2, identificato dal civico n. 24 di via Iblea, anche dal civico n. 26 di via Iblea. Il piano terra consta di un'ampia cucina, una camera da letto, una camera da pranzo, un disimpegno e servizi per una superficie complessiva di **mq. 128**.

Il grado di finitura è modesto, le pavimentazioni sono in marmette di cemento ed in alcuni vani in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi sono in legno con tapparelle in pvc all'esterno.

L'unità immobiliare al piano primo dispone delle caratteristiche essenziali per l'installazione dei dispositivi utili per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Dal piano terra si diparte la scala di accesso ai piani superiori. La stessa presenta pavimentazioni e battiscopa di granito, rivestimento alle pareti e ringhiera in legno massello. Il portone di ingresso al piano primo è in legno, dallo stesso si accede ad un corridoio che consente l'accesso alle camere che lo compongono, costituita da n. 3 camere da letto, da un soggiorno e da un bagno. Il grado di finitura dell'unità immobiliare in esame si può definire buono, le pavimentazioni sono realizzate con marmette di cemento e nelle camere da letto è presente un rivestimento del pavimento in mouquettes. Gli infissi sono in legno con vetrate interne e persiane esterne. La superficie lorda del piano primo è pari a **mq. 128**.

Attraverso la sopra enunciata scala si accede al piano secondo all'interno del quale è stata realizzata una cucina rustica, con annesso servizio igienico, ed un piccolo locale deposito, aventi superficie complessiva pari a **mq. 69**. La rimanente superficie, pari a **mq. 59** è destinata a terrazzo, pavimentato con mattoni di cemento e provvisto di ringhiera perimetrale in ferro.

La cucina rustica dispone di forno a legna, di un lavabo e di tutti gli accessori necessari. Nel complesso il grado di finitura del piano secondo è modesto.

Il corpo edificato posto al piano secondo, costituito dalla cucina rustica, dal vano scala e dal ripostiglio presentano una copertura superiore in tegole marsigliesi.

Dall'ortofoto che segue si può vedere il prospetto principale del lotto 12 ed i relativi due ingressi dalla via iblea n. 24 e n. 26.

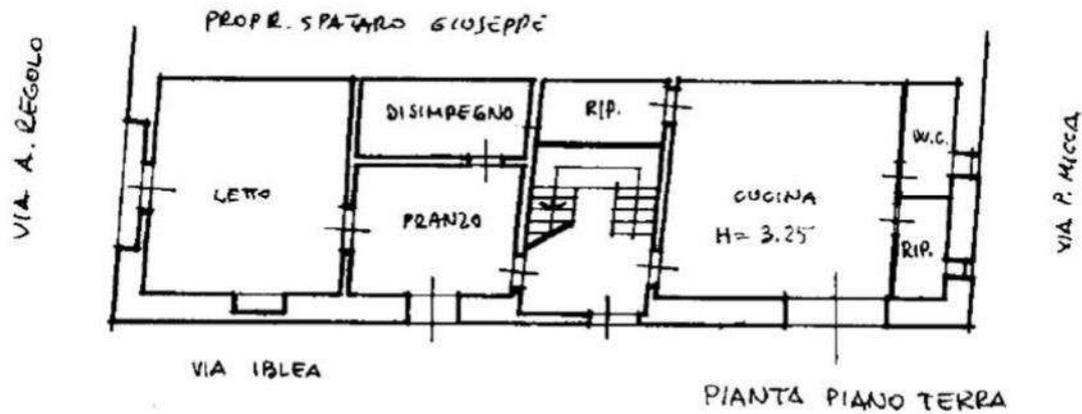


Segue l'estratto di mappa catastale:

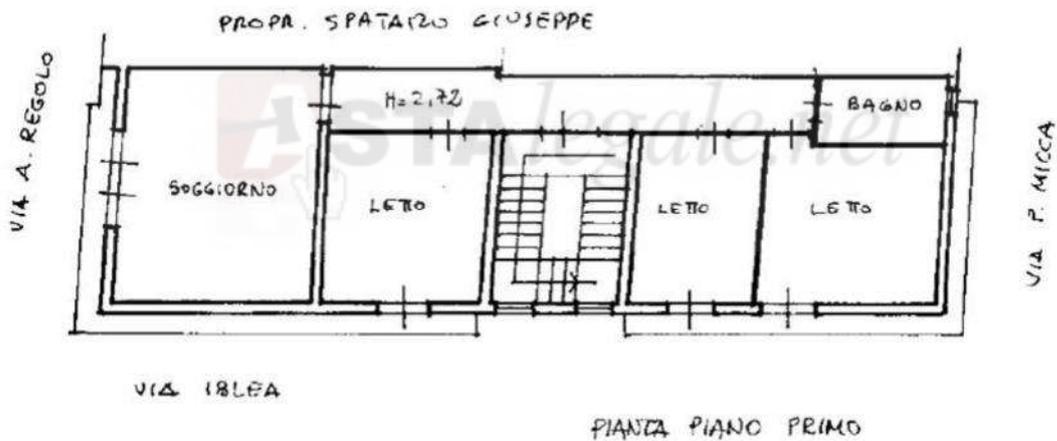


Segue la planimetria catastale:

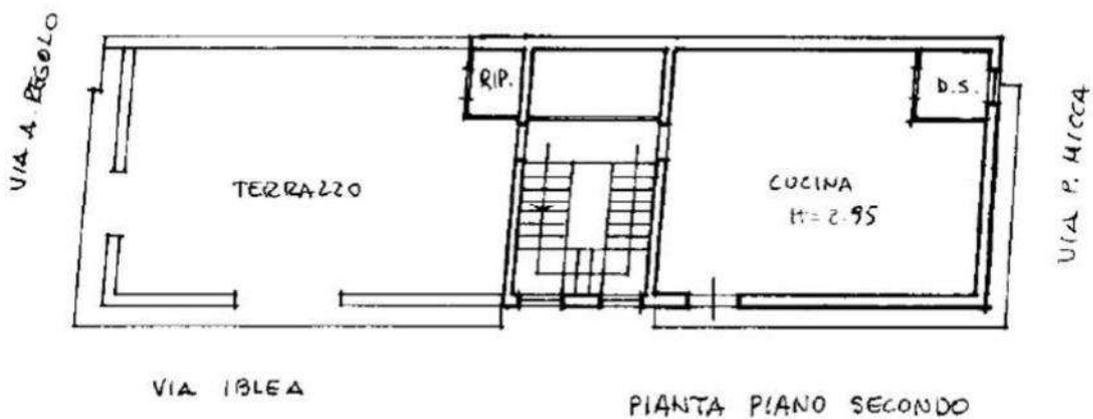
sub. 1 abitazione piano terra



sub. 2: abitazione a piano primo



sub. 2: cucina e terrazzo a piano secondo



Seguono alcune foto:

piano terra



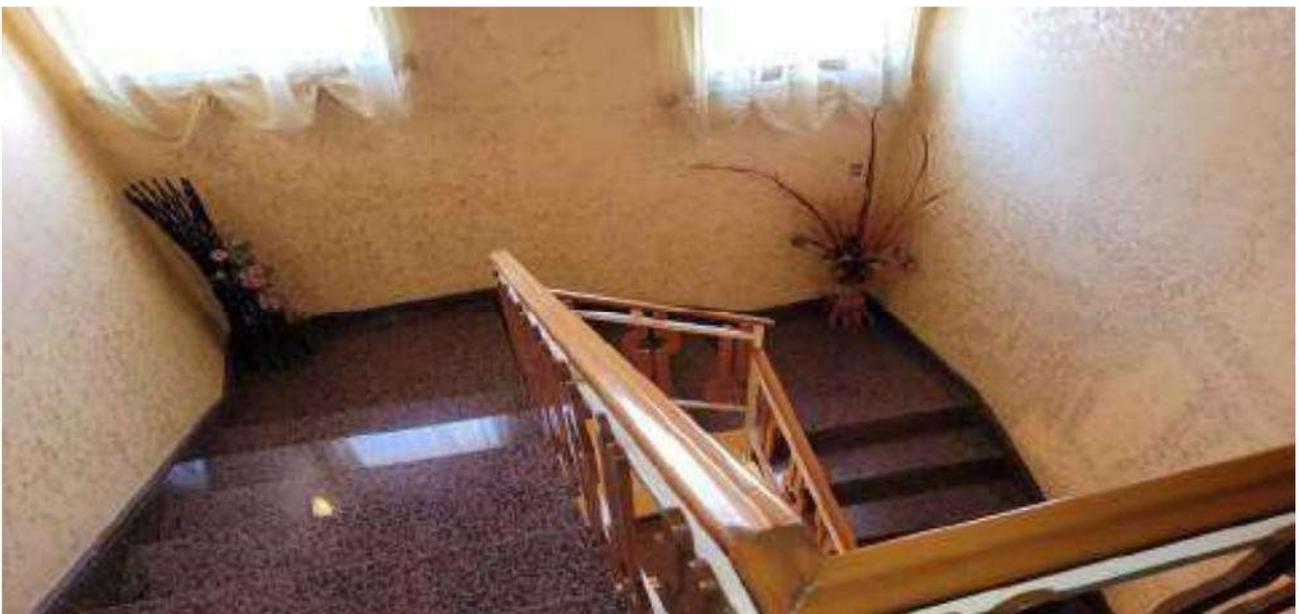




Piano primo







Piano secondo





L'immobile dispone di impianto di riscaldamento a gasolio, inoltre, in alcuni ambienti sono installate delle pompe di calore. Il riscaldamento dell'acqua avviene mediante scaldabagno elettrico.

L'immobile è collegato alla rete idrica ed alla rete fognaria comunale.

Destinazione urbanistica

La costruzione si trova all'interno del centro abitato di Comiso "zona B".

Considerata la tipologia degli immobili che costituiscono il presente Lotto e considerato che non costituisce oggetto di vendita alcuna superficie di terreno, il sottoscritto ritiene che, al fine dell'emissione del decreto di trasferimento, non è necessaria la richiesta del Certificato di Destinazione urbanistica.

Provenienza – Servitù riportate nei Rogiti – Verifica della continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.

Gli immobili sono pervenuti ai soggetti proprietari in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Demostene in data 2/9/1978, rep. 67982 trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa in data 11 aprile n. 78 ai nn. 11265/10516.

I proprietari precedenti sono stati i sigg. [REDACTED] io, [REDACTED] che hanno venduto ai [REDACTED] Immobile costituito da casa a piano terreno ad area soprastante libera, ubicata in Via Iblea n. 24 e 26, composta da n. 5 vani più accessori.

L'identificativo catastale originario era fg 73 p.la 888.

Dalla lettura del rogito non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

c) Stato di possesso del bene.

In seguito all'esito delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che, relativamente agli immobili che compongono il lotto 12, non sono presenti titoli di conduzione attivi, di conseguenza gli stessi risultano essere nella piena disponibilità dei soggetti esecut [REDACTED] ino [REDACTED] Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare era abitata dagli stessi proprietari.

Al fine di determinare l'indennità di occupazione riferita all'unità immobiliare in esame il sottoscritto ha ritenuto di prendere in esame i range di valori forniti dall'OMI per le abitazioni civili, relativamente alla tipologia di costruzione in esame, tenendo conto del grado di finitura e dello stato di vetustà.

Provincia: RAGUSA
 Comune: COMISO
 Fascia/area: Centro/CENTRO STORICO
 Codice di zona: 01
 Microzona catastale: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	550	830	L	1,9	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	410	660	L	1,6	2,4	L
Autonimesse	NORMALE	290	420	L	1,4	2	L
Box	NORMALE	310	450	L	1,5	2,2	L

Di seguito la quantificazione di un canone di occupazione mensile, pari a € 450,00 per il quale si può prevedere una ripartizione nella misura di € 225,00 per ciascuna unità immobiliare (sub.1/sub.2).

Id. Lotto	Descrizione	superficie unità abitativa	canone min. al mq	canone max. al mq	Indennità di occupazione mensile
		mq.	1,9	2,8	€
12	Comune di Comiso fg 73 p.IIa 2701 sub. 1 (mq. 136 p.t.)	128	243,00	358,00	200,00
12	Comune di Comiso fg 73 p.IIa 2701 sub. 2 (mq. 136 p.1)	128	243,00	358,00	200,00
12	Comune di Comiso fg 73 p.IIa 2701 sub. 2 (mq. 69 p.2)	Valore a corpo			50
	Indennità di occupazione complessiva				450,00

d) *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*

Non è stata rilevata la presenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul fondo, oltre quanto già descritto.

L'immobile non insiste in un contesto condominiale, so stesso risulta essere autonomo ed indipendente.

e) *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.*

Relativamente agli immobili che costituiscono il Lotto 12 dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie, elenchi sintetici allegati alla presente il sottoscritto ha rilevato le seguenti formalità: ***Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 07/04/2022 ai nn. 5625/555, per un importo di € 400.000,00 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop.p.a. contro*** [REDACTED]

Verbale di pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territorio, di Ragusa in data 03/08/2022 ai nn. 12625/9375, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa e contro: [REDACTED]

Quantificazione dei costi di cancellazione dei gravami:

Costo di cancellazione del pignoramento del 06/07/2022 trascritto in data 03/08/2022 ai nn. 12625/9375.

€ 294,00

Per l'ipoteca giudiziaria, non volontaria, il costo di cancellazione sarà commisurato in base al minor valore tra il prezzo di vendita del bene gravato ed il montante iscritto, pertanto non sono preventivamente quantificabili.

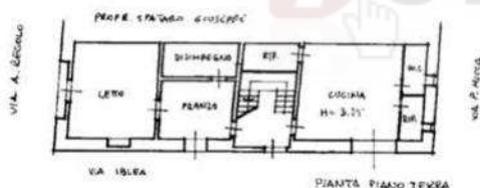
f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso.

La costruzione è stata oggetto di modifiche e di una sopraelevazione in seguito all'ottenimento del Nulla osta edilizio n. 589 rilasciato in data 04/12/1978, approvato dalla Commissione edilizia nella seduta del 29/11/1978.

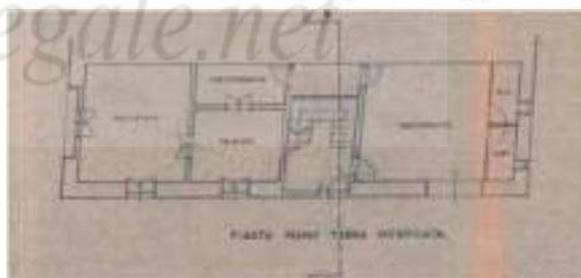
Da un confronto della situazione dei luoghi e gli elaborati progettuali approvati si evince una conformità parziale poiché la cucina realizzata al piano secondo, speculare al terrazzo non è contemplata negli elaborati progettuali approvati di cui al Nulla osta edilizio sopra enunciato. Pertanto, in base alla documentazione rinvenuta presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Comiso si ritiene che la stessa sia stata realizzata in assenza di concessione edilizia.

Considerato che le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi, di seguito lo scrivente espone il confronto tra gli elaborati progettuali autorizzati e la planimetria catastale al fine di mettere in evidenza la difformità riscontrata.

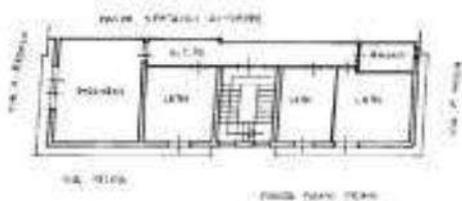
Pianta piano terra (planimetria catastale)



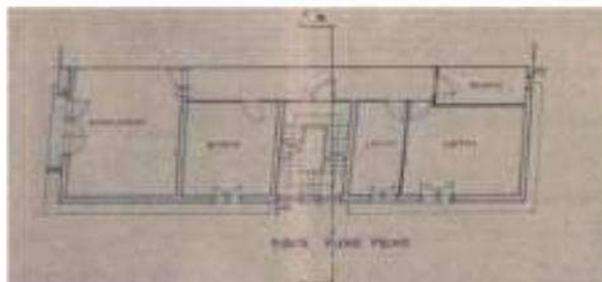
Pianta P.T. elaborato progettuale approvato



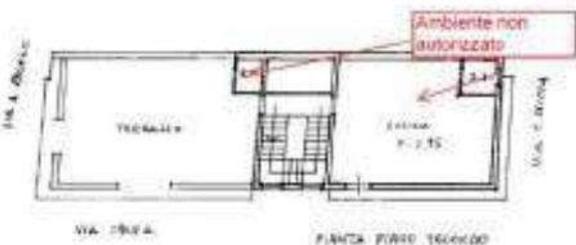
Pianta piano primo (planimetria catastale)



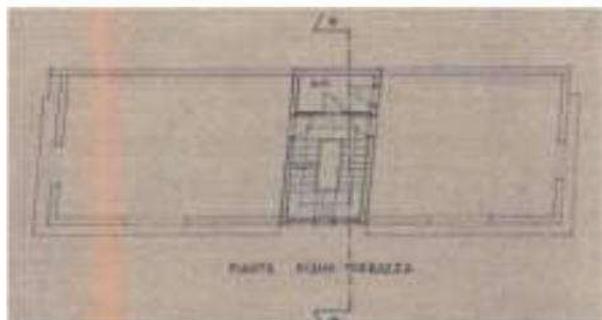
Pianta P.1. elaborato progettuale approvato



Pianta Piano secondo (planimetria catastale)



Pianta P.2. elaborato progettuale approvato



Dal punto di vista catastale, le planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa sono coerenti con la situazione dei luoghi.

In seguito all'acquisizione di informazioni specifiche presso l'Ufficio urbanistica del Comune, considerata la data di deposito delle planimetrie catastali, conformi allo stato dei luoghi si può affermare che la sopraelevazione è stata realizzata tra il 1978 (anno di rilascio del Nulla Osta Edilizio ed il 1998 (anno di deposito ed ultimo aggiornamento delle planimetrie catastali).

Alla luce della normativa vigente lo scrivente ha potuto rilevare che detta sopraelevazione non era già al momento della costruzione regolarizzabile poiché l'altezza massima della costruzione autorizzata era compresa tra i m.l. 6,40 (prospetto via Micca) e i m.l. 7,70 (prospetto via Regolo), rientrava entro i limiti massimi dei 7 metri previsti dallo strumento urbanistico vigente. Una eventuale sopraelevazione, verificati i requisiti in termini di volumetria disponibile, avrebbe potuto essere oggetto di regolarizzazione se la costruzione eccedente l'altezza dei 7 metri, fosse stata arretrata dal prospetto principale secondo i parametri previsti dal Piano di Fabbricazione.

Per tale ragione la costruzione realizzata al piano secondo, costituita dalla cucina e dal deposito non è, dal punto di vista urbanistico, regolarizzabile (mq. 69 al piano secondo).

Le unità immobiliari in esame non dispongono di certificato di agibilità.

g) attestazione di prestazione energetica;

Per il fabbricato abitativo incluso all'interno del lotto n. 13, identificato con il mappale n. 2685 sub. 1, al fine dell'emissione del decreto di trasferimento sarà necessario la redazione dell'attestato di prestazione energetica.

Il costo stimato di predisposizione dell'APE per ciascuna unità abitativa in esame è pari a:

p.IIa 2701 sub. 1 - € 350,00 (trecentocinquanta/00)

p.IIa 2701 sub. 2 - € 350,00 (trecentocinquanta/00)

€ 700,00 (euro settecento/00)

Così come previsto dalla circolare del 18/11/2021 del Tribunale di Ragusa, l'importo sopra determinato verrà sottratto al valore di stima dell'immobile.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

Le informazioni inerenti agli immobili oggetto di valutazione sono inserite nel paragrafo b) della presente relazione. Al fine della determinazione del valore di stima i parametri utilizzati sono stati i seguenti, riferiti alla zona omogenea B1 (centro storico).

Risultato Indagine Anno 2022 - Semestre 2

Numero Atto: 1/2022

Comune (C.A.M.):

Fascicolo Catastrale (C.N.T.):

Codice di zona (Z):

Municipio (C.A.M.):

Tipo di immobile (C.N.T.):

Destinazione (C.N.T.):

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato [€/mq]		Superficie (L/N)	Valori Locazione [€/mq x mese]		
		Min	Max		Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	560	830	L	1,9	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	440	660	L	1,6	2,4	L
Autonnesse	NORMALE	290	420	L	1,4	2	L
Box	NORMALE	310	450	L	1,5	2,2	L

Dalla consultazione del portale dell’Agenzia delle Entrate è emerso che l’abitazione ricade in zona B1, Si è ritenuto di prendere in esame il range di valori dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare forniti per le abitazioni di tipo economico e per le abitazioni civili.

Il valore al mq. adottato dallo scrivente è differente per le unità immobiliari presenti in ciascun piano poiché è stato tenuto conto, per ciascuna unità immobiliare, delle caratteristiche costruttive, del grado di vetustà complessivo e del grado di finitura.

Il valore del corpo di fabbrica realizzati al piano secondo, adibito a cucina rustica, verificata la mancata possibilità di regolarizzazione urbanistica, è stato ridotto del 50% al fine di determinarne il valore d’uso.

determinazione valore dei fabbricati Lotto 12								
identificativo catastale		sup. mq.	cat.	Range OMI *		Valore al mq. assegnato	riduzione al 50% per la determinazione del valore d'uso	Valore dell'immobile
				min	max			
Comune di Comiso fg 73 p.la 2701 (piano terra)	Sub. 1	128	A/3	560,00	830,00	600,00	///	76800,00
				440,00	660,00			
Comune di Comiso fg 73 p.la 2701 (piano primo)	sub. 2 (porz. piano primo)	128	A/3	560,00	830,00	700,00	///	89600,00
				440,00	660,00			
Comune di Comiso fg 73 p.la 2701 (piano secondo)	sub. 2 (porz. piano secondo)	69	cucina rustica	560,00	830,00	500,00	250,00	17250,00
				440,00	660,00			
Valore complessivo lordo del lotto 12								183650,00

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni.

La valutazione finale del bene è la seguente:

determinazione valore dei fabbricati Lotto 12								
identificativo catastale		sup. mq.	cat.	Range OMI *		Valore al mq. assegnato	riduzione al 50% per la determinazione del valore d'uso	Valore dell'immobile
				min	max			
Comune di Comiso fg 73 p.IIa 2701 (piano terra)	Sub. 1	128	A/3	560,00	830,00	600,00	///	76800,00
				440,00	660,00			
Comune di Comiso fg 73 p.IIa 2701 (piano primo)	sub. 2 (porz. piano primo)	128	A/3	560,00	830,00	700,00	///	89600,00
				440,00	660,00			
Comune di Comiso fg 73 p.IIa 2701 (piano secondo)	sub. 2 (porz. piano secondo)	69	cucina rustica	560,00	830,00	500,00	250,00	17250,00
				440,00	660,00			
Valore complessivo lordo del lotto 12								183650,00
Abbattimento forfettario in misura del 15 %								27547,50
Valore del lotto 12 al netto dell'abbattimento forfettario								156102,50
Costo predisposizione APE								700,00
Valore del lotto 12 al netto del costo di predisposizione dell'APE								155402,50

Costo complessivo cancellazione formalità € 294,00

j) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene

Considerato che l'immobile risulta essere in piena proprietà dei soggetti esecutati, si ritiene non necessaria la valutazione della comoda divisibilità dello stesso.

k) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree L'elaborato fotografico è stato realizzato mediante l'acquisizione di un rilievo fotografico, effettuato dal sottoscritto durante le operazioni di accesso.

Conclusioni:

Si conclude la presente relazione specifica del Lotto 12 e si allegano i seguenti documenti che ne costituiscono parte integrante.

- 72 Elaborato fotografico
- 73 Stralcio ortofotografico lotto 12
- 74 Estratto di mappa catastale lotto 12

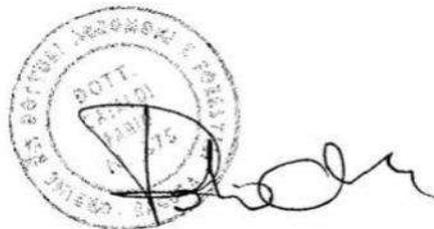
75 Planimetrie Catastali fabbricati lotto 12

76 Nulla Osta edilizio ed elaborati progettuali.

Tanto si doveva.

Modica, lì 22/07/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio - Dott. Agr. Cataldi Fabio



Di seguito si espone la **relazione tecnico descrittiva** specifica degli immobili che compongono il **LOTTO 13**.

a) **identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare, indicazione del diritto pignorato:**

Lotto 13 Fabbricato abitativo, Via Regolo n. 58/A Comiso

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	sub	categ	consistenza	rendita catastale
13/A	Via Regolo n. 58/A piano T-1	Comiso	73	2685	1	A/3	Mq. 107	195,22
	ditta proprietaria		[REDACTED]					
			[REDACTED]					

Superficie lorda del fabbricato abitativo al **piano primo**: mq. 110

Superficie lorda del deposito al piano terra: mq. 16

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	sub	categ	consistenza	rendita catastale
13/B	Via Regolo n. 58 piano 2 - 3	Comiso	73	2685	2	A/3	Mq. 130	303,68
	ditta proprietaria		[REDACTED]					
			[REDACTED]					

Superficie lorda del fabbricato abitativo al **piano secondo**: mq. 110,

Superficie lorda del vano scala + lavanderia al piano terzo: mq. 20,

Superficie terrazza piano secondo: mq. 36,

Sottotetto al piano secondo: mq. 56.

Garage via Iblea

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	sub	categ	consistenza	rendita catastale
13/C	Via Iblea	Comiso	73	8425	1	C/6	Mq. 50	111,04
	ditta proprietaria		[REDACTED]					
			[REDACTED]					

Superficie lorda del fabbricato adibito a garage a **piano terra**: mq. 50.

Detti immobili sono pervenuti ai soggetti proprietari in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Melfi in data 2/3/1966, rep. 13713 trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa in data 7 aprile n. 66 ai nn. 8510/7515, in virtù del quale la sig.ra R [REDACTED] ha ceduto a [REDACTED], riservandosene l'usufrutto, della metà indivisa di una abitazione costituita da un vano con alcova e cucina censito al fg 73 p.lla 808/5 cat. A/6.

In virtù dell'atto di donazione, rogato dal Notaio Demostene in data 20/04/1971, rep. 389, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa in data 15/05/1971 ai nn. 13304/11227, la signora [REDACTED] ha ricevuto dal sig. [REDACTED] la metà indivisa della piena proprietà del sopra enunciato immobile, allo stesso pervenuto in successione legittima di [REDACTED] na. La particella n. 8425 sub. 1 e la relativa sopraelevazione che costituisce parte integrante dei sopra enunciati mappali (2685 sub 1 e sub. 2), derivano dalla particella n. 808 sub. 4 p.t. cat. A/6, pervenuta ai soggetti proprietari in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Demostene in data 21/09/1983, rep. 42174 trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa in data 23/09/1983 ai nn. 12326/11122.

- **descrizione giuridica:**

Lotto 13/A: Fabbricato abitativo ubicato in Comiso, Via Regolo n. 58/a, composto da abitazione unifamiliare a piano primo, cat. A/3, vani 4,5, consistenza mq. 107, superficie catastale mq. 110, con annesso piccolo deposito al piano terra avente superficie catastale di mq. 16.

L'abitazione è accessibile dalla via Regolo n. 58/a, il deposito è accessibile dalla Via Iblea.

Lotto 13/B: Fabbricato abitativo, ubicato in Comiso, Via Regolo n. 58, al piano primo, cat. A/3, **mq. 110**, ed una piccola lavanderia, terrazzo e sottotetto al piano secondo, **mq. 20**.

L'abitazione è accessibile dalla via Regolo n. 58 mediante una scala autonoma.

Lotto 13/C: Fabbricato adibito a garage, ubicato in Comiso, Via Iblea.

b) Descrizione del bene

L'unità immobiliare che compone il **lotto 13 corpo A** è costituita da una abitazione a piano primo ed un piccolo deposito a piano terra.

Dal sopralluogo effettuato non si rileva una elevata differenza di quota tra l'abitazione ed il piccolo deposito, la classificazione in piano terra e piano primo rispetta l'elaborato planimetrico catastale ma di fatto l'unità immobiliare abitativa è accessibile a piano terra dalla via Regolo, a causa del dislivello naturale la porzione a confine con la via Monterace, è ubicata al primo piano. Sempre a causa del dislivello è stato realizzato il piccolo locale deposito, censito in planimetria, avente altezza costante di ml. 1,90. A causa della ridotta altezza e superficie, in fase di accatastamento non è stato creato un ulteriore subalterno.

Dalle ortofoto che seguono si vedono il prospetto del lotto 13, con accesso dalla via Regolo (ingresso a piano terra) e il prospetto confinante con la via Monterace (ubicato al piano primo).



La costruzione è stata realizzata in più riprese. Si rileva la presenza di una porzione più antica accessibile dalla via Regolo e da una porzione più recente, realizzata in sopraelevazione della p.lla 8425, resa comunicante con la precedente mediante aperture interne e priva di accesso autonomo dalla via Monterace.

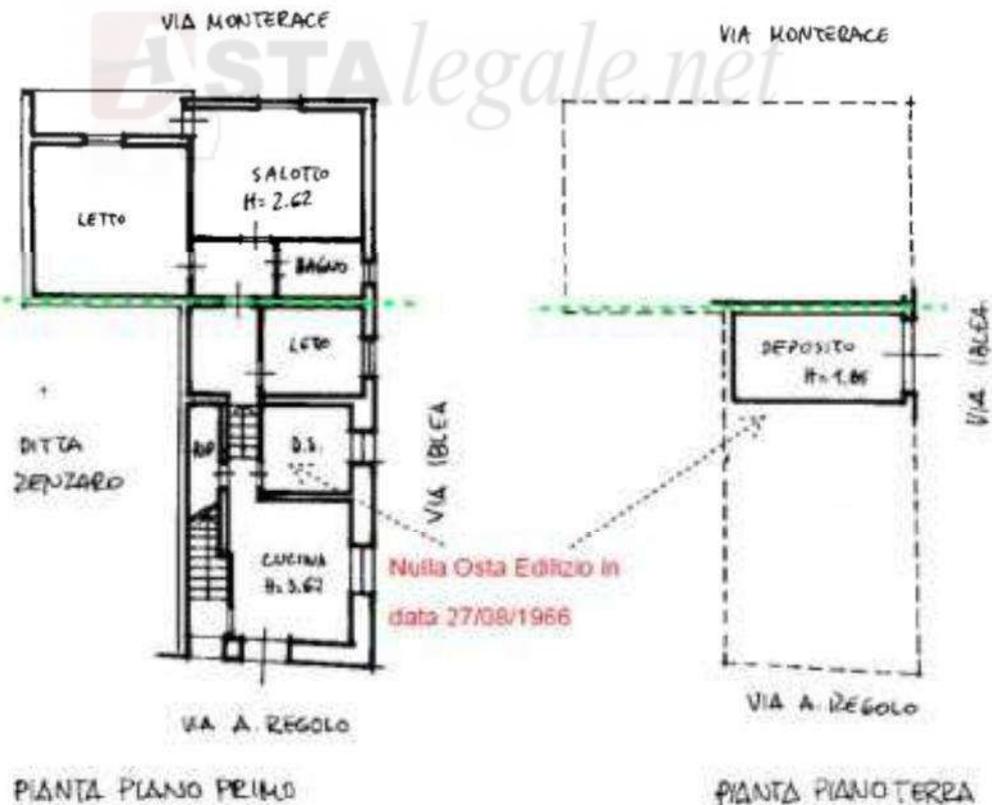
Le planimetrie catastali sono coerenti con lo stato dei luoghi, ad esclusione di una nuova apertura tra il vano “cucina” ed il vano identificato in planimetria “D.S.”.

Il grado di finitura è modesto, l’unità immobiliare presenta pavimentazioni di tipo economico, porte interne in legno tamburato, infissi in parte in legno ed in parte metallici, con all’esterno avvolgibili in PVC.

Segue l'estratto di mappa catastale:



Segue la planimetria catastale:



Seguono alcune foto:





L'immobile dispone di impianto di riscaldamento a gasolio, i diffusori sono costituiti da termosifoni in ghisa. L'abitazione dispone, solo in alcuni ambienti, di impianto di climatizzazione.

Il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria viene effettuata mediante scaldabagno elettrico.

La costruzione risulta essere allacciata alla rete idrica e fognaria comunale.

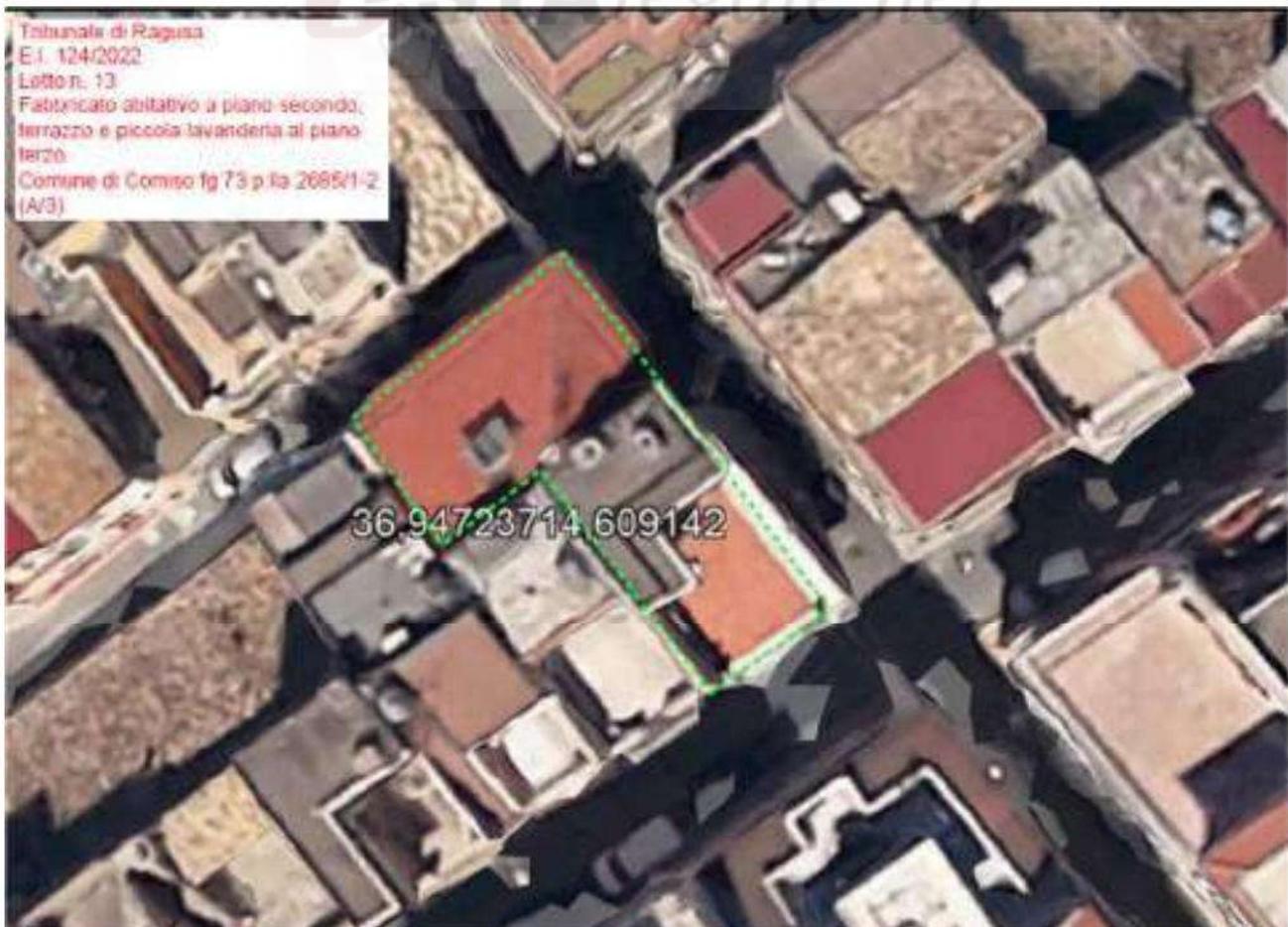
Il piccolo deposito, censito in planimetria presenta una superficie rilavata di circa 16 mq ed una altezza media di ml. 1,90. Lo stesso è provvisto di una porta in ferro e di pavimentazione allo stato rustico. Seguono due foto:



L'unità immobiliare che compone il **lotto 13, corpo B**, è costituita da una abitazione a piano secondo, da una piccola lavanderia, un terrazzo ed un sottotetto al piano terzo, costituenti parte integrante di una costruzione ubicata tra la via Regolo, la Via Iblea e la Via Monterace all'interno del centro storico del Comune di Comiso.

Dalle ortofoto che seguono si vedono il prospetto principale del lotto 13/b, con accesso dalla via Regolo (ingresso a piano terra) e il prospetto confinante con la via Monterace (ubicato al piano secondo).





Dal sopralluogo effettuato si rileva che l'unità immobiliare in esame (**mq. 110**) è accessibile mediante una scala in muratura, interna alla costruzione, che costituisce parte integrante del lotto 13/b. La stessa è regolarmente rappresentata nella planimetria catastale, così come la scala che conduce dal piano secondo al piano terzo all'interno del quale sono ubicati la lavanderia, il terrazzo ed il sottotetto. La scala presenta finiture modeste con rivestimento in mattoni di cemento e marmo e ringhiere in ferro.

Per il resto l'unità abitativa presenta pavimentazioni in parte di ceramica ed in parte in marmette di cemento, infissi in legno con tapparelle in PVC esterni e porte interne in legno. Il bagno presenta anch'esso finiture modeste con rivestimento alle pareti e dotazioni sanitarie essenziali. Gli impianti idrico ed elettrico sembrano risalire all'epoca di realizzazione del fabbricato, intorno agli anni 70, non si rilevano particolari interventi di ripristino o adeguamento effettuati di recente.

L'unità immobiliare dispone di impianto di riscaldamento a gasolio, gli infissi sono obsoleti e non garantiscono un adeguato isolamento termico. Solo alcuni ambienti dispongono di impianto di climatizzazione. Il riscaldamento dell'acqua sanitaria avviene mediante scaldabagno elettrico.

La lavanderia ubicata al piano terzo (**mq. 20**) è costituita da un piccolo ambiente dotato di pavimentazione di tipo economico e dispone di allaccio alla rete idrica ed alla condotta fognaria comunale, la copertura superiore è di tipo piano con impermeabilizzazione superiore in guaina bituminosa. Il sottotetto è allo stato rustico e, per le porzioni calpestabili viene destinato a locale sgombero, la copertura è stata realizzata con un manto di tegole marsigliesi. Dal piano terzo, infine, si accede al terrazzo, pavimentato con mattoni di ceramica e provvisto di ringhiere in ferro.

Segue l'estratto di mappa catastale:



Seguono le planimetrie catastali dell'immobile in esame:



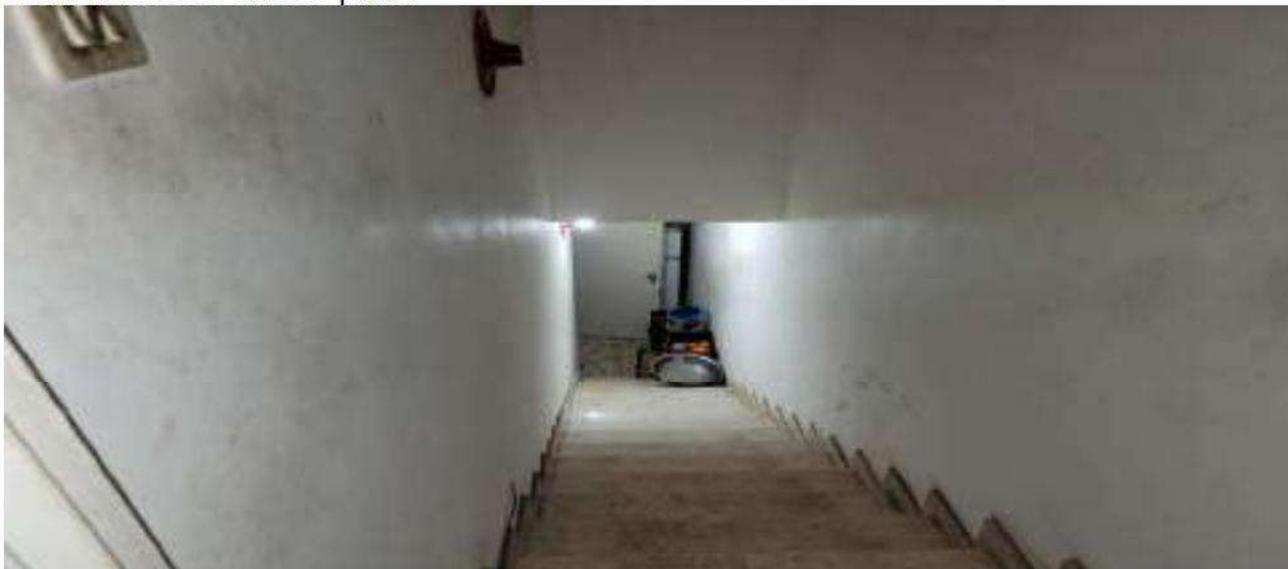
Seguono alcune foto:







Scala di accesso al terzo piano:



Lavanderia a piano terzo



Sottotetto:





Terrazzo:



L'unità immobiliare che compone il **Lotto 13 corpo C** è costituita da un garage accessibile dalla via Iblea, ubicato a piano terra.

Dall'ortofoto che segue si vede il prospetto principale e la porta di ingresso del lotto 13 corpo C.



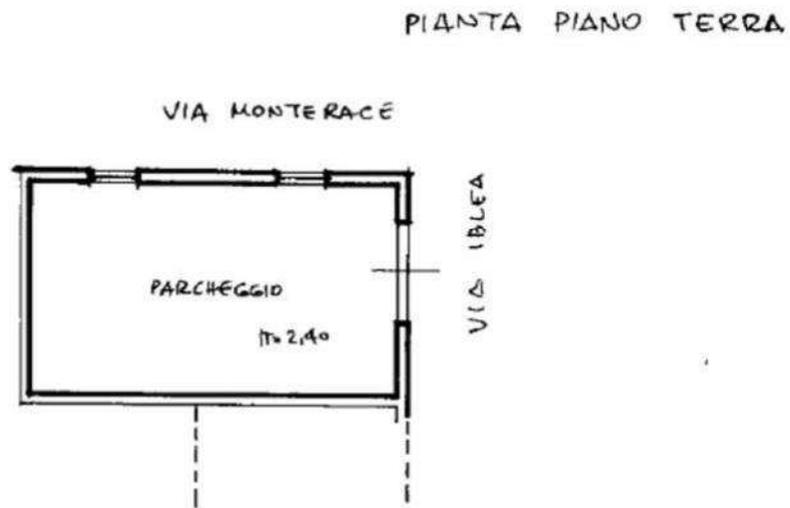
Dal sopralluogo effettuato il sottoscritto ha rilevato che l'unità immobiliare in esame è accessibile dalla via Iblea, attraverso una serranda metallica basculante. Internamente il garage presenta pavimentazione realizzata con una spianata di malta allo stato rustico e intonaco civile alle pareti. L'altezza media è di ml. 2,38, inoltre lo stesso dispone di due finestre, dotate di griglia metallica e infisso in vetro retinato, che si affacciano sulla via Monterace.



Segue l'estratto di mappa catastale:



Segue la planimetria catastale:



Seguono alcune foto dell'unità immobiliare:



Si puntualizza inoltre, che esclusivamente l'unità abitativa identificata come corpo 13/A, seppure ubicato al piano primo, risulta essere accessibile dallo stesso livello della via Regolo e pertanto dispone dei requisiti necessari per l'installazione di dispositivi per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Destinazione urbanistica

La costruzione si trova all'interno del centro abitato di Comiso, in zona B.

Considerata la tipologia degli immobili che costituiscono il presente Lotto e considerato che non costituisce oggetto di vendita alcuna superficie di terreno, il sottoscritto ritiene che, al fine dell'emissione del decreto di trasferimento, non è necessaria la richiesta del Certificato di Destinazione urbanistica.

Provenienza – Servitù riportate nei Rogiti – Verifica della continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.

Detti immobili sono pervenuti ai soggetti proprietari in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Melfi in data 2/3/1966, rep. 13713 trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa in data 7 aprile n. 66 ai nn. 8510/7515, in virtù del quale la sig.ra F. [REDACTED] ha ceduto a [REDACTED] la nuda proprietà, riservandosene l'usufrutto, della metà indivisa di una abitazione costituita da un vano con alcova e cucina censito al fg 73 p.lla 808/5 cat. A/6.

In virtù dell'atto di donazione, rogato dal Notaio Demostene in data 20/04/1971, rep. 389, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa in data 15/05/1971 ai nn. 13304/11227, la signora [REDACTED] ha ricevuto dal sig. [REDACTED] la metà indivisa della piena proprietà del sopra enunciato immobile, allo stesso pervenuto in successione legittima da [REDACTED] ha.

La porzione di fabbricato realizzato nella sopraelevazione della p.lla 8425, è pervenuto ai soggetti proprietari in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Demostene in data 21/09/1983, rep. 42174 trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa in data 23/09/1983 ai nn. 12326/11122. Ex p.lla 808 sub. 4 p.t. cat. A/6.

c) Stato di possesso del bene.

Al momento del sopralluogo tutte e tre le unità immobiliari che costituivano il lotto 13 risultavano essere abitate ed utilizzate. In base a quanto riferito dal comproprietario sig. [REDACTED] l'occupante dell'unità immobiliare identificata con il sub. 1, mappale 2685 non possiede nessun titolo di conduzione. L'utilizzo dello stesso veniva effettuato in base ad un accordo verbale, non formalizzato.

Al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di affitto, inerenti il lotto in esame, lo scrivente ha inoltrato:

In data 21/04/2023 istanza di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, acquista al prot. n. 33208;

In data 01/06/2023 sollecito alla richiesta di accesso agli atti, via e-mail;

In data 26/06/2023 secondo sollecito alla richiesta di accesso agli atti, acquisito al prot. 53745.

In data 21/07/2023 l'Agenzia delle Entrate di Vittoria ha reso noto allo scrivente che, relativamente all'unità immobiliare identificata con il mappale n. 2685 sub. 2, (corpo B) riferito al piano secondo e terzo, in base alle consultazioni degli archivi risulta essere ad oggi in essere un contratto di locazione, reg.to presso l'Agenzia delle Entrate in data 01/03/2017 al n. 678 serie 3, avente decorrenza 01/03/2017 e scadenza 28/02/2021, prorogato fino alla data del 28/02/2025. Il canone di locazione complessivo annuo ammonta a € 2400,00 pari a € 200,00 mensili. (si allega copia del contratto e dell'interrogazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate)

Considerata la superficie ceduta in affitto, tenendo conto della destinazione d'uso del grado di finitura e dello stato di vetustà, presi in esame i valori OMI che prevedono un minimo di € 1,6 al mq ed un massimo di € 2,4 al mq per le locazioni nella zona di ubicazione dell'immobile, il sottoscritto effettuati i sotto enunciati calcoli può affermare **che il canone di locazione di € 200,00 mensili può essere definito congruo** poiché pari al canone di affitto calcolato mediante l'adozione dei parametri OMI, in riferimento alla superficie dell'unità immobiliare in esame a destinazione abitativa, escludendo la superficie della lavanderia e del sottotetto il cui canone di locazione può essere definito trascurabile e comunque compreso nel canone riconducibile all'unità abitativa.

Nel prospetto che segue sono stati altresì espressi i valori di locazione dell'unità abitativa identificata con il mappale 2685 sub. 1 e con il mappale n. 8425 sub. 1, in riferimento ai quali non è stato rinvenuto alcun titolo di conduzione.

Id. Lotto	Descrizione		min	max	canone di locazione medio
		mq.	1,6	2,4	applicabile
13/A	Comune di Comiso fg 73 p.Ila 2685 sub. 1	110	176,00	264,00	200,00
13/B	Comune di Comiso fg 73 p.Ila 2685 sub. 2	110	176,00	264,00	200,00
13/C	Comune di Comiso fg 73 p.Ila 8425 sub. 1	50	a corpo		80,00

d) *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*

Non è stata rilevata la presenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul fondo, oltre quanto già descritto.

L'immobile non insiste in un contesto condominiale, so stesso risulta essere autonomo ed indipendente.

e) *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.*

Relativamente agli immobili che costituiscono il Lotto 13 dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie, elenchi sintetici allegati alla presente il sottoscritto ha rilevato le seguenti formalità: ***Ipoteca giudiziale***, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 07/04/2022 ai nn. 5625/555, per un importo di € 400.000,00 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop.p.a. contro [REDACTED]

Verbale di pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territorio, di Ragusa in data 03/08/2022 ai nn. 12625/9375, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa e contro: [REDACTED]

Quantificazione dei costi di cancellazione dei gravami:

Costo di cancellazione del pignoramento trascritto in data 03/08/2022 ai nn. 12625/9375.

€ 294,00

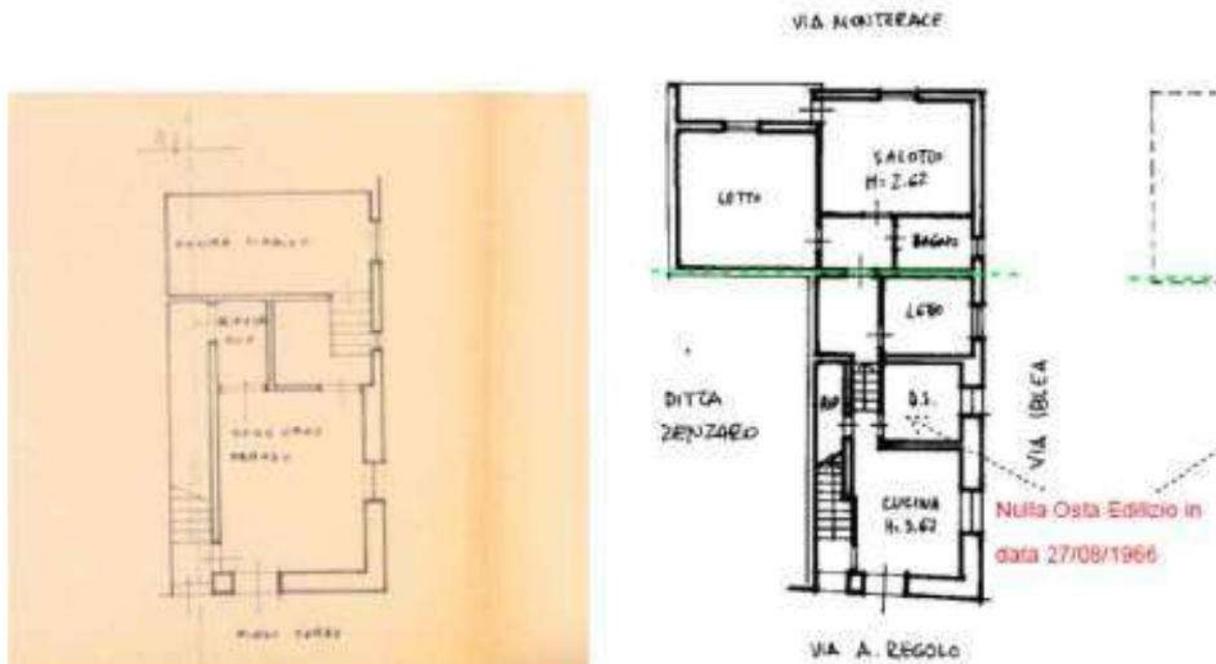
Per l'ipoteca giudiziaria, non volontaria, il costo di cancellazione sarà commisurato in base al minor valore tra il prezzo di vendita del bene gravato ed il montante iscritto, pertanto non sono preventivamente quantificabili.

f) *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso.*

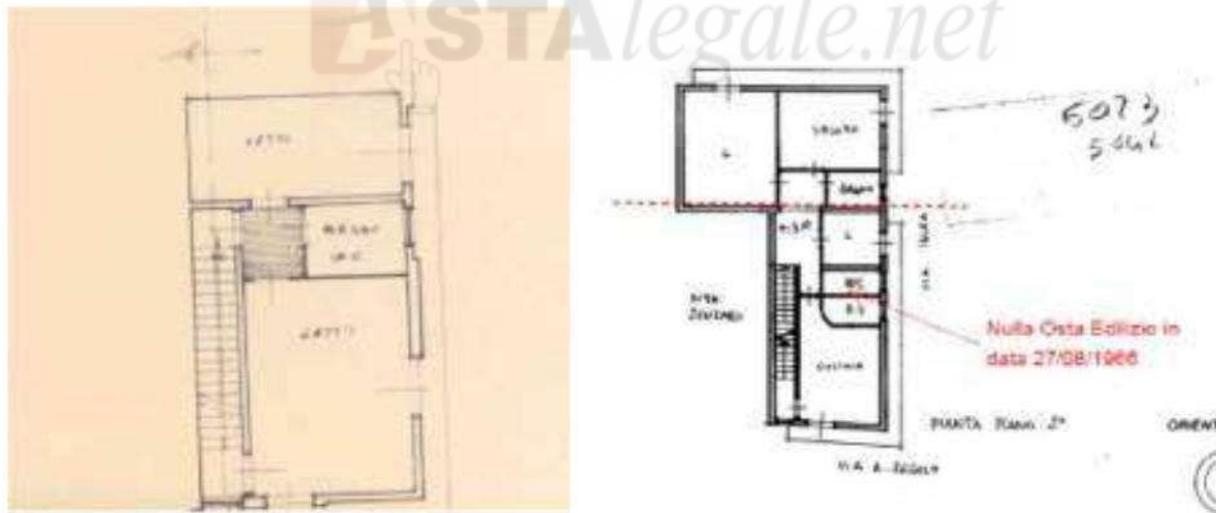
La costruzione che costituisce il lotto 13 è stata realizzata in due periodi diversi.

La porzione dei fabbricati inclusi all'interno dei corpi 13/A e 13/B, ubicati al piano primo e al piano secondo, accessibili dalla via regolo sono state realizzate in seguito all'acquisizione della p.lla 808 sub. 5 Per la realizzazione delle stesse è stato richiesto il nulla osta edilizio per l'esecuzione di una sopraelevazione e modifica in seguito alla presentazione, in data 05/10/1965, di un progetto che è stato approvato dalla commissione edilizia in data 13/10/1965, in relazione al quale è stato emesso un Nulla Osta Edilizio, successivamente rinnovato, previa apposita richiesta del 08/08/1966, successivamente alla quale è stato emesso il Nulla Osta Edilizio in data 27/08/1966.

Segue uno stralcio dell'elaborato progettuale approvato, nello stesso l'unità abitativa in esame è identificata quale piano terra, la stessa costituisce una porzione dell'unità abitativa rappresentata nella planimetria catastale nella quale viene identificata quale piano primo.



Piano secondo



In merito al piano secondo, negli elaborati progettuali approvati con il Nulla Osta del 27/08/1966 non si rileva evidenza del vano lavanderia al piano secondo.

La porzione di fabbricato al piano primo, al piano secondo che “si affacciano” su via Monterace ed il garage accessibile dalla via iblea, sono state realizzate successivamente all’acquisizione, da parte dei coniugi [redacted] della p.lla n. 808 sub. 4, avvenuta con atto rep. 42174 rogato dal Notaio Demostene in data 21/09/1983.

In ordine alla demolizione, ricostruzione ed unificazione delle unità immobiliari presenti al piano terra (13/C), primo (13/B), secondo (13/A), appena descritte, presso il Comune di Comiso non è stata rinvenuta alcuna documentazione autorizzativa.

In applicazione della normativa vigente, in seguito alle informazioni acquisite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Comiso, si ritiene che la regolarizzazione dell'unità immobiliare realizzata in assenza di concessione edilizia sia possibile in attuazione dell'ex art. 13 della Legge 47/85 sostituito dall'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001.

Detta possibilità di regolarizzazione prevede il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, tenendo conto della destinazione d'uso abitativa dei corpi A e B e della riduzione previste per il garage, corpo C, oltre al pagamento degli oneri di urbanizzazione.

È stato altresì quantificato il costo di presentazione dei calcoli strutturali al fine dell'ottenimento dell'idoneità sismica della costruzione. I costi di eventuale esecuzione di interventi di adeguamento sismico e di consolidamento scaturenti dalla verifica dei calcoli non sono in questa fase quantificabili.

Di seguito verranno elencate le varie voci di costo, determinate in via preventiva:

Contributo di costruzione + oneri di urbanizzazione	€	10.182,00
Predisposizione e deposito calcoli strutturali Genio Civile	€	7.300,00
Diritti fissi per il deposito	€	100,00
Costo delle pratiche tecniche	€	<u>2.000,00</u>
Costo complessivo, stimato, di regolarizzazione	€	19.582,00

Alla data di predisposizione del presente elaborato le unità immobiliari che compongono il lotto 13 non sono in possesso di certificato di agibilità.

g) attestazione di prestazione energetica;

Per il fabbricato abitativo incluso all'interno del lotto n. 13, identificato con il mappale n. 2685 sub. 1, al fine dell'emissione del decreto di trasferimento sarà necessario la redazione dell'attestato di prestazione energetica.

Il costo stimato di predisposizione dell'APE per l'unità abitativa in esame sono pari a:

€ 350,00 (trecentocinquanta/00) per il piano primo,

€ 350,00 (trecentocinquanta/00) per il piano secondo.

Così come previsto dalla circolare del 18/11/2021 del Tribunale di Ragusa, l'importo sopra determinato (**€ 700,00**) verrà sottratto al valore di stima dell'immobile.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

Le informazioni inerenti agli immobili oggetto di valutazione sono inserite nel paragrafo b) della presente relazione. Al fine della determinazione del valore di stima i parametri utilizzati sono stati i seguenti, riferiti alla zona omogenea B1 (centro storico):

Risultato Indagine: Itri 2022 - Servizio 2

Pratica (OMI):

Catasto (CATA):

Fascicolo Catastro (CATA/COMI):

Codice di zona (Z):

Microzonazione (M):

Tipo di intervento (Categorie di Intervento):

Destinazione (Categorie):

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max		Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	560	830	L	1,9	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	440	660	L	1,6	2,4	L
Autorimesse	NORMALE	290	420	L	1,4	2	L
Box	NORMALE	310	450	L	1,5	2,2	L

identificativo catastale	sup. mq.	cat.	Range OMI *		Valore al mq. assegnato	Valore dell'immobile
			min	max		
Comune di Comiso fg 73 p.IIa 2685 sub. 1 (piano primo 13/A)	110	A/3	560	830	650,00	71.500,00
			440	660		
Comune di Comiso fg 73 p.IIa 2685 sub. 1 (piano secondo 13/B)	110	A/3	560	830	650,00	71.500,00
			440	660		
Comune di Comiso fg 73 p.IIa 2685 sub. 1 (piano secondo 13/B) (lavanderia e tototetto p.terzo)	20	a corpo				7.000,00
Comune di Comiso fg 73 p.IIa 8425 sub. 1 (piano terra 13/C)	50	C/6	310	450	380,00	19.000,00
Valore di stima lordo del lotto 13						169.000,00

Dalla consultazione del portale dell'Agencia delle Entrate è emerso che l'abitazione ricade in zona B1, Si è ritenuto di prendere in esame il range di valori fornito per le abitazioni di tipo economico e per le abitazioni civili.

Il valore al mq. adottato non scaturisce dalla media matematica dei quattro valori di range, forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, ma utilizza questi ultimi come parametri di riferimento, che sono stati opportunamente corretti ed adeguati, in considerazione delle caratteristiche costruttive dell'immobili, dello stato di vetustà complessivo della costruzione sia degli impianti, del grado di finitura e della disponibilità dell'ambiente accessorio costituito dal piccolo deposito al piano terra, ritenendo di applicare, al valore minimo di range, fornito per le abitazioni di tipo economico, una maggiorazione del 15 %, determinando il "valore al mq assegnato". Detto valore è stato applicato alla superficie lorda del fabbricato abitativo.

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni.

La valutazione finale del bene è la seguente:

lotto	identificativo catastale	Valore dell'immobile	
13	Comune di Comiso fg 73 p.lla 2685 sub. 1 (piano primo 13/A)	71.500,00	+
	Comune di Comiso fg 73 p.lla 2685 sub. 1 (piano secondo 13/B)	71.500,00	+
	Comune di Comiso fg 73 p.lla 2685 sub. 1 (lavanderia e sottotetto piano terzo 13/B)	7.000,00	
	Comune di Comiso fg 73 p.lla 8425 sub. 1 (piano terra 13/C)	19.000,00	=
Totale valore immobili		169.000,00	-
Abbattimento forfettario 15 %		25.350,00	=
Valore al netto dell'abbattimento forfettario		143.650,00	-
Costi di regolarizzazione urbanistica		19.582,00	-
Costo predisposizione APE		700,00	=
Valore di stima netto		123368,00	

Costo complessivo cancellazione formalità € 294,00

j) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene

Considerato che l'immobile risulta essere in piena proprietà di uno dei soggetti esecutati, si ritiene non necessaria la valutazione della comoda divisibilità dello stesso.

k) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree

L'elaborato fotografico è stato realizzato mediante l'acquisizione di un rilievo fotografico, effettuato dal sottoscritto durante le operazioni di accesso.

Conclusioni:

Si conclude la presente relazione specifica del Lotto 13 e si allegano i seguenti documenti che ne costituiscono parte integrante.

- 77 Elaborato fotografico
- 78 Stralcio ortofotografico lotto 13
- 79 Estratto di mappa catastale lotto 13
- 80 Planimetrie Catastali fabbricati lotto 13
- 81 Concessione edilizia ed elaborati progettuali.
- 82 Contratto di affitto reg.to

Tanto si doveva.

Modica, lì 22/07/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio - Dott. Agr. Cataldi Fabio

