



Le aree calpestabili, esterne alla piscina, sono pavimentate con mattoni da giardino lasciando spazio ad una area a verde ornamentale e ad aiuole delimitate da muretti a secco realizzati in pietra locale. Le rimanenti aree di pertinenza esterne sono pavimentate con pavimento in cemento stampato. Seguono alcune foto degli esterni.









La particella n. 251 del foglio n. 66 del territorio del Comune di Comiso/D è costituita, dal punto di vista catastale, esclusivamente da terreno, attiguo e confinante dal lato est con la p.lla 245.

Segue uno stralcio ortofotografico:



Considerato che, in base a quanto riportato nell'atto di acquisto rep. 59594 del 09/11/1987, costituiva oggetto di compravendita anche la comproprietà della stradina di ingresso identificata con la p.lla n. 250. Considerato altresì che la particella n. 250 non è oggetto di pignoramento. Si ritiene che allo stato attuale detta particella non disponga di accesso autonomo. Tuttavia, è stata verificata dal sottoscritto, e di seguito esposta, la possibilità di realizzazione di un nuovo accesso dalla Strada Provinciale.

Considerato che la p.lla 251 confina a Ovest con la S.P. 7 "Comiso / Chiaramonte Gulfi", acquisite le opportune informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Libero Consorzio Comunale di Ragusa, è emerso che la particella 251 è ubicata al Km 1250 circa della SP 7 Comiso Chiaramonte, rientrante nel perimetro di gestione del Comune di Comiso. In tali casi il Libero Consorzio, al fine dell'autorizzazione di un nuovo accesso, rilascia un nulla osta all'esecuzione delle opere, verificate le caratteristiche del fronte di ingresso. Nel caso specifico, in seguito ad una valutazione preliminare di fattibilità effettuata con l'ufficio preposto, vista la dislocazione in un tratto rettilineo della S.P.7, vista la lunghezza del fronte della particella pari a circa ml. 11, **il nuovo accesso in progetto è potenzialmente autorizzabile** previo pagamento di:

Oneri concessori per il Libero Consorzio	€ 190,00 (prevedendo una luce di apertura di ml. 4,00);
Bolli	€ <u>48,00</u> (n. 3 marche da bollo);
Costi Libero Consorzio	€ <b>238,00</b>



In seguito all'acquisizione del Nulla Osta da parte del libero Consorzio, il Comune di Comiso previa presentazione di richiesta di rilascio di autorizzazione ad un nuovo varco, potrà rilasciare la concessione i cui costi previsti saranno i seguenti:

Oneri e diritti di segreteria	€ 100,00;
Bolli	€ 32,00
Costo di predisposizione della pratica:	€ <u>800,00</u>
Costo complessivo stimato:	<b>€ 970,00</b>

Ai costi sopra enunciati bisognerà aggiungere i costi effettivi per la realizzazione dell'accesso carrabile, consistenti nella eliminazione e rimozione della recinzione esistente (muretto, paletti e rete metallica), nella realizzazione della svasatura di ingresso e nella pavimentazione dell'area di accesso. Nel complesso i costi di realizzazione sono stati stimati in **€ 1.200,00**

Pertanto, si può desumere che i costi complessivi di realizzazione dell'accesso saranno pari a:

Costo rilascio Nulla Osta Libero Consorzio Comunale di Ragusa:	€ 238,00
Costo rilascio Concessione Comune di Comiso:	€ 132,00
Costo di realizzazione	€ 1.200,00
Spese Tecniche	€ <u>800,00</u>
Costo complessivo:	<b>€ 2.370,00</b>

La superficie della particella n. 251 presenta al proprio interno, oltre ad un'area di manovra pavimentata in cemento, anche delle costruzioni, non censite nella planimetria catastale e adibite a magazzino. In particolare, il sottoscritto ha rilevato la presenza di un magazzino realizzato in muratura, con tetto a doppia falda in tegole su struttura portante in legno, provvisto di scossalina e grondaia. Gli infissi sono in alluminio preverniciato profilo termico, il portone di ingresso è in legno, la pavimentazione è stata realizzata con mattoni di ceramica. La superficie lorda della costruzione è di **mq. 32** con altezza massima di m.l. 4,31 e altezza minima di m.l. 3,70. L'immobile dispone di impianto elettrico esterno e di finiture nel complesso idonee all'utilizzo al quale è destinato.









Sul retro della costruzione appena descritta si rileva la presenza di fabbricati agricoli al servizio del terreno, utilizzati per il deposito di attrezzi, concimi e prodotti fitosanitari. Le costruzioni sono costituite da un corpo realizzato con analoghe caratteristiche costruttive del magazzino appena descritto, in aderenza allo stesso, con copertura in pannelli coibentanti di tipo isopac e pavimentazione con spianata di malta, avente superficie lorda di **mq. 8**.



Si rileva altresì, la presenza di ulteriori piccole costruzioni adibite a magazzino, parzialmente rifinite, aventi una superficie di **mq. 13**, realizzati in blocchi di calcare tenero e **copertura in lastre ondulate di cemento amianto**.

Infine, sono presenti altri piccoli annessi agricoli, realizzati con struttura precaria, aventi altezza massima inferiore a 1,80 ml e un serbatoio in cemento armato avente sezione circolare, per lo stoccaggio dell'acqua irrigua, per una superficie complessiva di **mq. 25** circa.



La superficie residua della particella n. 251, costituita da area di manovra e superficie agricola ammonta a complessivi ha **0.10.27** (mq. 1.105 – mq. 78 (sup edificata))





L'immobile destinato a garage non dispone di impianto di riscaldamento ne di impianto di climatizzazione. Il riscaldamento dell'acqua avviene mediante scaldabagno elettrico.

L'unità immobiliare dispone di allaccio alla rete elettrica.

Infine, esclusivamente l'unità abitativa posta al piano terra dispone dei requisiti minimi per la installazione di dispositivi per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

#### *Destinazione urbanistica*

La particella n. 245, estesa ha 0.08.36, e la p.lla 251 estesa ha 0.10.35, ricadono interamente in Zona D, sottozona D2 caratterizzate dalle aree perequate per le attività produttive, commerciali, distributive e di logistica di iniziativa privata;

Inoltre, entrambe le particelle ricadono all'interno del PAI, pericolo SA, rischio R2.

La p.lla n. 251 è gravata, per ha 0.03.90, dal vincolo imposto dal PRG per la realizzazione di pozzi (fasce di rispetto dei pozzi comunali ad uso potabile)

La p.lla n. 251 è gravata, per ha 0.02.35, dal vincolo delle fasce di rispetto stradali.

Il costo stimato di richiesta ed ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica necessario per la predisposizione del decreto di trasferimento sarà il seguente:

Diritti di segreteria	€ 30,00
Bolli – n. 2 marche da € 16,00	€ 38,00
Competenze tecniche	€ <u>300,00</u>
Totale costo ottenimento CDU	€ <b>368,00</b>

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

La particella n. 245, ex 61/b è pervenuta ai signori [REDACTED] in virtù dell'atto pubblico rogato dal Notaio Lupo in data 10/03/1981, rep. 2274, reg.to ai nn. 4687/4205.

Detta compravendita prevedeva il trasferimento di proprietà della citata particella estesa ha 0.09.77, con diritto di passaggio dalla stradella di ml. 3,00 che si diparte dalla strada comunale e che attraversa la p.lla dei venditori, all'epoca 61/a, oggi 61, 368, 248.

Successivamente venne rogato un atto di rettifica al sopraenunciato atto del Notaio Lupo, rogato dal Notaio Giacchino in data 19/05/1987, rep. 16102, reg.to ai nn. 7857/6341, finalizzato alla correzione della superficie della p.lla 61/b, oggi 245 (verificata in data 26/06/2023 la superficie dell'ente urbano pari a mq 863), pari a ha 0.08.63 e non ha 0.09.77 come erroneamente indicato nell'atto del Notaio Lupo.

La particella n. 251, derivante dalla p.lla n. 55/c estesa ha 0.11.05, è pervenuta ai signori L. [REDACTED] con atto del 09/11/1987 rep. 59594, rogato dal Notaio Demostene trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 11/11/1987 ai nn. 15025/12600.



Costituiva parte integrante della vendita la metà indivisa della stradella di accesso, all'epoca identificata con il mappale 55/b, esteso ha 00.02.95, oggi p.lla 250, in possesso di intestazione catastale non aggiornata e non oggetto di pignoramento.

**c) Stato di possesso del bene.**

In data 21/07/2023 la risposta dell'Agenzia delle Entrate in merito alla presenza di titoli di conduzione in essere, relativi agli immobili che compongono il lotto 8 ha dato esito negativo e pertanto, basandosi sugli esiti del sopralluogo e su quanto dichiarato dalla parte esecutata, il sottoscritto può affermare che il lotto 8 sia nella piena disponibilità dei soggetti esecutati: [REDACTED].

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 della disponibilità di spazio esterno che ne migliora la fruibilità.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione Anni (2022 - Semestre 2)

Provincia (00104)

Categoria (02/02)

Paese (000000000000000000000000)

Codice di zona (1) **Zona D1 (periferica)**

Microarea (000000000000000000000000)

\*Range di valori (Minimo e Massimo)

Definizione (000000000000000000000000)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L	1,9	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	540	780	L	1,6	2,4	L
Autonnesse	NORMALE	250	380	L	1,2	1,7	L
Edi	NORMALE	280	420	L	1,3	1,9	L
Vile e Villi	NORMALE	700	940	L			

Di seguito la quantificazione di un canone di occupazione mensile, pari a € 800,00.

Id. Lotto	Descrizione	superficie unità abitativa	canone min. al mq	canone max. al mq	Indennità di occupazione mensile
		mq.	1,9	2,8	€
8	Comune di Comiso fg 66 p.lla 245 (mq. 221 + 137) residenziali	358	680,00	1.002,00	<b>400,00</b>
8	Comune di Comiso fg 66 p.lla 251	Valore a corpo			<b>80,00</b>
	Indennità di occupazione				<b>480,00</b>

Il valore attribuito dell'indennità di occupazione tiene conto dei costi di manutenzione ordinaria e straordinaria e delle condizioni di mercato.



Il sottoscritto si riserva altresì, nel caso in cui venissero rilevati nuovi aspetti in ordine ai costi di gestione e manutenzione, di procedere ad una rideterminazione dell'indennità di occupazione.

**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 8 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.***



I fabbricati che compongono il lotto n. 8 sono stati interamente realizzati in assenza di concessione edilizia, in base a quanto riportato in una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà a firma del sig. ██████████, una parte delle costruzioni presenti all'interno della oggi p.lla 245, ex p.lla 61/b del foglio n. 66 del Territorio del Comune di Comiso, sono state realizzate nell'anno 1980. Relativamente a detti corpi di fabbrica, in data 31/12/1986 è stata presentata una sanatoria per abuso edilizio ai sensi della L. 47/85, pratica n. 2166. La citata pratica risultava essere incompleta e in data 13/04/1994 e in data 22/01/2019 sono state inviate due lettere di richiesta documenti alle quali i proprietari della particella non hanno dato seguito.

Allo stato, in seguito alle informazioni acquisite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Comiso è emerso che la porzione di fabbricati inseriti nella sanatoria, pratica n. 2166, sono potenzialmente regolarizzabili dando seguito alla pratica avviata. Tutti gli altri corpi di fabbrica realizzati all'interno della p.lla 245, ex 61/b, e tutti i corpi di fabbrica all'interno della p.lla 251 **non inseriti** nella richiesta di sanatoria, non sono regolarizzabili e pertanto per gli stessi si procederà alla determinazione del valore d'uso, pari al 50% del valore di stima.

Per tutti gli immobili presenti, bisognerà procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali i cui costi sono stati di seguito quantificati.

**Segue una ortofoto con l'indicazione della lettera di identificazione riportata nel prospetto che segue, nel quale sono indicate una breve descrizione dei corpi di fabbrica e le informazioni rilevate in ordine alla regolarità edilizia e catastale degli immobili:**





## Prospetto sintetico

id in ortofoto	superficie lorda mq	descrizione	regolarità edilizia	regolarità catastale
a p.t.	221	Unità immobiliare abitativa ubicata al piano terra,	parziale corrispondenza con sanatoria per abuso edilizio ai sensi della L. 47/85, presentata in data 31/12/1986 pratica 2166.	parzialmente rilevabile dalla planimetria
b. p.1	137	Unità immobiliare abitativa ubicata al piano primo,	non inserita nella sanatoria 47/85, presentata in data 31/12/1986	parzialmente rilevabile dalla planimetria
c	45	una tettoia in legno provvista di copertura in tegole con struttura portante in pilastri in cemento armato rivestiti in pietra locale.	non inserita nella sanatoria 47/85, presentata in data 31/12/1986	non rilevabile dalla planimetria
d	19	Un locale tecnico al servizio delle aree esterne con annessa zona barbecue, coperta, provvisto di piani di appoggio laterali in muratura, aperto da un lato ed avente una superficie di mq. 11,0. I locali tecnici sono due, in sequenza e presentano una superficie di mq. 8	parziale corrispondenza con sanatoria per abuso edilizio ai sensi della L. 47/85, presentata in data 31/12/1986 pratica 2166.	parzialmente rilevabile dalla planimetria
e	32	Garage realizzato in muratura, ben rifinito, con tetto a doppia falda in tegole su struttura portante in legno, provvisto di scossalina e grondaia. Gli infissi sono in alluminio preverniciato profilo termico, il portone di ingresso è in legno, la pavimentazione è stata realizzata con mattoni di ceramica.	non inserita nella sanatoria 47/85, presentata in data 31/12/1986	non rilevabile dalla planimetria
f	8	magazzino annesso al corpo di fabbrica principale, destinato a garage, con analoghe caratteristiche costruttive e copertura in pannelli coibentanti.	non inserita nella sanatoria 47/85, presentata in data 31/12/1986	non rilevabile dalla planimetria
g	13	magazzino e deposito attrezzi realizzato in muratura tradizionale e copertura in lastre di cemento amianto su struttura portante in legno	non inserita nella sanatoria 47/85, presentata in data 31/12/1986	non rilevabile dalla planimetria
h	25	Piccoli magazzini in struttura precaria con annessa cisterna in cls a sezione circolare.	non inserita nella sanatoria 47/85, presentata in data 31/12/1986	non rilevabile dalla planimetria
sup. residua p.lla 251	1.027	superficie residua ottenuta sottraendo alla superficie complessiva della p.lla pari a mq. 1.105 la superficie dei corpi di fabbrica, non sensiti, realizzati all'interno (mq. 78)	superficie agricola	

Relativamente alla p.lla n. 245, le difformità riscontrate con la richiesta di concessione edilizia in sanatoria e con la planimetria catastale sono le seguenti:

- ampliamento vano forno e wc al piano terra;
- ampliamento locale tecnico al piano terra;
- tettoia esterna al piano terra da mq. 45 non presente;
- L'intera unità abitativa al piano primo non è rilevabile dalla richiesta di Sanatoria nè dalla planimetria catastale, nella stessa è stata rappresentata al piano primo dei locali sgombero,



sottotetto aventi altezza massima di ml. 1,70 al colmo e una altezza minima di 0,30. Di fatto l'unità abitativa realizzata al piano primo presenta una altezza costante di ml. 2,70 ed una superficie lorda di mq. 137.

Relativamente alla p.lla 251, tutto quanto rilevato sui luoghi, in termini di costruzioni adibite a garage e relativi locali annessi, non è presente nella richiesta di sanatoria nella planimetria catastale.

Le unità immobiliari descritte non dispongono di certificato di agibilità.

Dal punto di vista catastale gli immobili necessitano di un aggiornamento che comporterà la presentazione dei seguenti documenti:

I costi previsti di regolarizzazione catastale sono riconducibili alle seguenti voci:

richiesta EDM n. 1	€ 44,00
approvazione TM di aggiornamento	€ 65,00
Docfa per aggiornamento planimetrie	€ 200,00
Competenze tecniche	€ <u>1.500,00</u>
Totale	€ <b>1.809,00</b>

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

**g) attestazione di prestazione energetica;**

Per il fabbricato abitativo incluso all'interno del lotto n. 8, identificato con il mappale n. 245 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 è pari a:

**€ 500,00** (cinquecento/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 D1 (zona periferica) e zona R1 (zona agricola):*



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia (MIS): SA

Comune (COM):

Frazione (FRA): Periferia (D1) PERIFERICA

Codice di zona (Z):

Municipio (MUN): A. 1

Tipologia precedente (TIP):

Categorie (CATEG):

**Zona D1 (periferica)**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	540	780	L
Autorimesse	NORMALE	260	380	L
Box	NORMALE	280	420	L
Ville e Villini	NORMALE	700	940	L

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia (MIS): SA

Comune (COM):

Frazione (FRA): L. interna (R1) R1

Codice di zona (Z):

Municipio (MUN): A. 1

Tipologia precedente (TIP):

Categorie (CATEG):

**Zona R1**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	340	480	L
Ville e Villini	NORMALE	470	700	L

Il range di valori fornito per le sopra enunciate zone omogenee, in riferimento alla categoria Ville e Villini, prevede un range che oscilla per la zona D1 da un minimo di € 700,00 ad un massimo di € 940,00 al mq. di superficie lorda; Per la zona R1 (all'interno della quale insiste l'immobile in esame), è previsto un range di valori che oscilla da un minimo di € 470 ad un massimo di € 700,00 al mq. di superficie lorda.

Tenuto conto delle caratteristiche costruttive e del grado di finitura, considerata la estrema vicinanza della costruzione con la zona D1, classificata zona periferica del centro urbano, il sottoscritto per l'unità immobiliare abitativa ha ritenuto di applicare il valore di € 800,00 al metro quadrato di superficie lorda previsto per i fabbricati, appartenenti alla categoria "ville e villini", ubicati in zona agricola. Tale valore seppure si discosti dal valore di range fornito per la zona R1, scaturisce da una



personale valutazione sul ricercato grado di finitura che contraddistingue l'unità immobiliare abitativa posta al piano primo.

In ordine ai magazzini, garage, tettoie ed altri fabbricati annessi il sottoscritto si è basato sul potenziale costo di ricostruzione degli stessi tenendo conto altresì dello stato di vetustà attuale.

Infine, la determinazione del valore a corpo delle superfici di pertinenza dei fabbricati, relativamente alla superficie di pertinenza della p.lla 245, si è tenuto conto dei lavori di modifica abbellimento e finitura attuati, nonché dei costi di ricostruzione della piscina al netto del valore del deprezzamento, inversamente proporzionale all'intervallo di tempo intercorso tra la realizzazione e la data dell'accertamento.

Per la superficie residua della p.lla 251 si è ritenuto di attribuire un valore al mq. di circa 5,00 euro, tenendo conto dell'area pavimentata, adibita ad area di manovra, antistante il garage.

terminatoe della estrema vicinanz

determinazione valore dei terreni e fabbricati che compongono il Lotto 8

id. in ortofoto	identificativo catastale	sup. mq.	cat.	Range OMI *		Valore al mq. assegnato	Valore dell'immobile	
				min	max			
<b>a p.t.</b>	Comune di Comiso fg 66 p.lla 245 sub. 1 corrispondente con la sanatoria del 31/12/86 pratica 2166	1	221	A/2	700,00	940,00	800,00	176800,00
<b>d</b>	Comune di Comiso fg 66 p.lla 245 sub. 1 corrispondente con la sanatoria del 31/12/86 pratica 2166	1	19	locale tecnico			300,00	5700,00
<b>b p.1.</b>	Comune di Comiso fg 66 p.lla 245 non in regola e non regolarizzabili Unità abitativa a piano primo		137	abitazione al piano primo	800,00	riduzione 50%	400,00	54800,00
<b>c</b>	Comune di Comiso fg 66 p.lla 245 non in regola e non regolarizzabili Unità abitativa a piano primo		45	tettoia	500,00	riduzione 50%	250,00	11250,00
	Superfici residue p.lla 245, comprensive di aree a verde ornamentale, aree di manovra e piscina (mq. 40).		578	valore a corpo				20000,00
<b>e</b>	Garage in muratura realizzato all'interno della p.lla 251, non censito e non regolarizzabile		32	garage	700,00	riduzione 50%	350,00	11200,00



<b>f - g - h</b>	magazzini		46	magazzini e depositi	350,00	riduzione 50%	<b>175,00</b>	8050,00
	Superfici residue p.lla 251, comprensive di area di manovra e superficie a destinazione agricola		1027	Valore a corpo				5000,00
	Valore complessivo lordo Lotto n. 8							<b>292800,00</b>

Considerato inoltre che all'interno della p.lla 251 è presente un piccolo magazzino, non censito, avente una superficie di mq. 13 e che presenta copertura in eternit, di seguito il sottoscritto ha quantificato i costi di rimozione e smaltimento della copertura che verrà detratto dal valore di stima sopra determinato.

La quantificazione è stata effettuata mediante l'adozione delle voci di spesa previste dal prezzario regionale L.P. vigente:

voce	descrizione	costo unitario	quantità	valore
A25097	Rimozione coperture in eternit, incapsulamento, carico e trasporto in discarica.	23,24 €/mq	13 mq	302,12
A25136	Costo di smaltimento rifiuti pericolosi presso discariche autorizzate	100,00 €/t.	1,25 t. *	100,00
	costo complessivo dismissione copertura			402,12

\*quantificazione effettuata tenendo conto del peso medio al mq. delle lastre di eternit, pari a circa 15 Kg/mq.

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

La valutazione finale del bene è la seguente:

determinazione valore dei terreni e fabbricati che compongono il Lotto 8							
id. in ortofoto	identificativo catastale	sup. mq.	cat.	Range OMI *		Valore al mq. assegnato	Valore dell'immobile
				min	max		
<b>a p.t.</b>	Comune di Comiso fg 66 p.lla 245 sub. 1 corrispondente con la sanatoria del 31/12/86 pratica 2166	1 221	A/2	700,00	940,00	<b>800,00</b>	176800,00



<b>d</b>	Comune di Comiso fg 66 p.IIa 245 sub. 1 corrispondente con la sanatoria del 31/12/86 pratica 2166	1	19	locale tecnico			<b>300,00</b>	5700,00
<b>b p.1.</b>	Comune di Comiso fg 66 p.IIa 245 non in regola e non regolarizzabili Unità abitativa a piano primo		137	abitazione al piano primo	800,00	riduzione 50%	<b>400,00</b>	54800,00
<b>c</b>	Comune di Comiso fg 66 p.IIa 245 non in regola e non regolarizzabili Unità abitativa a piano primo		45	tettoia	500,00	riduzione 50%	<b>250,00</b>	11250,00
	Superfici residue p.IIa 245, comprensive di aree a verde ornamentale, aree di manovra e piscina		578	valore a corpo				20000,00
<b>e</b>	Garage in muratura realizzato all'interno della p.IIa 251, non censito e non regolarizzabile		32	garage	700,00	riduzione 50%	<b>350,00</b>	11200,00
<b>f - g - h</b>	magazzini		46	magazzini e depositi	350,00	riduzione 50%	<b>175,00</b>	8050,00
	Superfici residue p.IIa 251, comprensive di area di manovra e superficie a destinazione agricola		1027	Valore a corpo				5000,00
	Valore complessivo lordo Lotto n. 8							<b>292800,00</b>
	- Abbattimento forfettario del 15 %							43920,00
	= Valore degli immobili al netto dell'abbattimento forfettario							<b>248880,00</b>
	- Costo smaltimento copertura in eternit							402,12
	- Costo APE							500,00
	- Costo aggiornamento Planimetrie							1809,00
	- Costo rilascio CDU							368,00
	= Valore netto degli immobili che compongono il lotto 8							245800,88
	Valore netto arrotondato degli immobili che compongono il lotto 8							<b>245.800,00</b>

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 esegutati, 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 8 e si allegano i seguenti documenti che ne costituiscono parte integrante.

- 50 Elaborato fotografico
- 51 Stralcio ortofotografico lotto 8
- 52 Estratto di mappa catastale lotto 8
- 53 Planimetrie Catastali fabbricati lotto 8
- 54 Richiesta concessione edilizia in sanatoria elab. progettuali.

Tanto si doveva.

Modica, lì 15/07/2023

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





Di seguito si espone la **relazione tecnico descrittiva** specifica degli immobili che compongono il **LOTTO 9**.

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

**Lotto 9      Fabbricato abitativo e garage in Pedalino agro di Comiso**

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	sub	categ	consistenza	rendita catastale
9	Pedalino Via Giovanni Amendola	Comiso	54	612	24	C/6	Mq 30	44,93
9	Pedalino Via Tevere snc	Comiso	54	612	27	A/3	Mq 101	340,86
	ditta proprietaria							

Superficie lorda del fabbricato abitativo:                      mq.    101,00

Superficie lorda del garage:    mq.    30,00

**Coordinate:**

lat. 37,023517

lon. 14,588136

Indirizzo:      Pedalino Via Tevere snc il fabbricato abitativo a piano terra;  
                     Pedalino Via Amendola snc il garage piano sotto strada;

Confini (lotto 9 abitazione a piano terra)	
█	█
█	█
█	█
█	█

Confini (lotto 9 garage piano interrato)	
█	█
█	█
█	█

**Indicazione del diritto pignorato:**

Pignorata la piena proprietà, in capo alla società esecutata denominata: [REDACTED]

Gli immobili che compongono il lotto n. 9 sono pervenuti alla ditta proprietaria, in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Giovanni Demostene in data 11/01/2008, rep. 132128, reg.to presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio in data 14/01/2008 ai nn. 957/624 da proprietà dell'impresa edile denominata [REDACTED].

Immobile abitativo a piano terra accessibile dalla via Tevere. L'unità immobiliare abitativa ed il garage dispongono di accesso autonomo dalla Via Amendola;

**- descrizione giuridica:**

Fabbricato abitativo ubicato a piano terra e garage al piano semi interrato ubicati in Pedalino, territorio di Comiso. Via Amendola/Via Tevere.

**b) Descrizione del bene**

Gli immobili che compongono il lotto n. 9 sono parte integrante di una costruzione su due livelli, suddivisa in 7 unità abitative di cui 4 ubicate al piano terra e tre al piano primo.

I garage/box auto sono ubicati nel piano interrato sono accessibili attraverso una scivola alla quale si accede, con i veicoli, dalla Via Amendola. Gli stessi dispongono di un accesso pedonale dalla Via Tevere.



L'unità abitativa oggetto di valutazione, identificata con il mappale n. 612 sub. 27, dispone di un accesso autonomo dalla Via Amendola, il cui diritto è esplicitamente menzionato nel rogito di trasferimento alla società acquirente, (esecutata).



Ha costituito inoltre oggetto della vendita, in ragione di  $\frac{1}{4}$ , della scala di accesso ai box, la comproprietà proporzionale della scivola di accesso agli stessi e dello spazio di manovra, identificato con il subalterno n. 18, del sottotetto all'interno del quale sono allocati i serbatoi idrici, del tetto di copertura. Detto subalterno, identificato "bene comune non censibile" non costituisce oggetto di pignoramento.

La costruzione è stata realizzata tra il 2000 ed il 2006, previo ottenimento di regolare concessione edilizia n. 7476, prat. 121 del 1999 e successiva concessione edilizia n. 9543, pratica 31 del 2005. L'immobile è stato realizzato su due livelli fuori terra più un piano interrato. La struttura portante è stata realizzata con pilastri in cemento armato con tamponamenti in blocchi di calcare tenero e laterizi forati.

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, oggetto della presente valutazione, è identificata con il mappale 612 sub. 27, dispone di una superficie complessiva di mq. 101,00, all'interno dei quali sono presenti n. 3 camere da letto, un soggiorno/cucina, un bagno, un ripostiglio ed un disimpegno.

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

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

L'unità abitativa dispone di impianto elettrico sottotraccia, non dispone di impianto di climatizzazione né di impianto di riscaldamento. Il riscaldamento dell'acqua sanitaria viene effettuato con uno scaldabagno elettrico. La costruzione risulta essere collegata alla rete idrica ed alla rete fognaria comunale.

Segue la planimetria catastale dell'unità abitativa:



VIA AMENDOLA

Seguono alcune fotografie dell'immobile oggetto di valutazione:













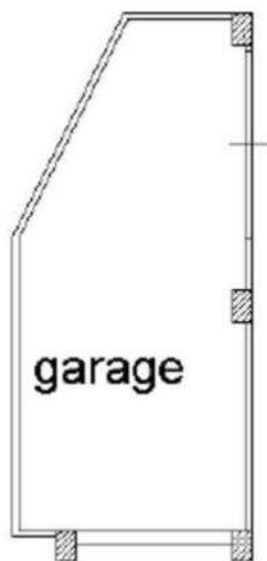
Cavedio



Il box/garage, oggetto di valutazione, identificato con il mappale 612 sub. 24, dispone di una superficie complessiva lorda di mq. 30, in unico ambiente, accessibile dalla scivola e dall'area di manovra comune.

L'unità immobiliare in esame dispone di una serranda metallica basculante, dotata di serratura a chiave. 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 parzialmente rifinite con i tamponamenti in laterizi forati a vista.

Segue la planimetria catastale ed alcune foto dell'unità immobiliare:







L'immobile insiste in un contesto condominiale ma non è emersa evidenza di trascrizione di regolamento condominiale. I costi di condominio mensili, riconducibili alla illuminazione della scala ed alla pulizia degli spazi comuni, sono stati stimati in euro 30,00.

Inoltre, l'unità immobiliare abitativa, ubicata al piano terra, vista la possibilità di accesso autonomo dalla via Amendola, dispone dei requisiti essenziali per l'installazione dei dispositivi per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

#### *Destinazione urbanistica*

La costruzione si trova all'interno del centro abitato di Pedalino, frazione di Comiso.

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. 9 sono pervenuti alla ditta proprietaria, in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Giovanni Demostene in data 11/01/2008, rep. 132128, reg.to presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio in data 14/01/2008 ai nn. 957/624 da proprietà dell'impresa edile denominata [REDACTED].

La costruzione del fabbricato, da parte dell'impresa edile sopra menzionata, è avvenuta sulla particella n. 612 derivante dalla particella n. 423, la quale è stata dalla stessa acquistata con atto di compravendita, rogato dal Notaio Demostene Giovanni, in data 20/07/1999, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Ragusa in data 22/07/1999 ai nn. 11255/8718 da proprietà di [REDACTED].

#### **c) Stato di possesso del bene.**

Al momento del sopralluogo l'immobile è stato trovato 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.

La società esecutata ha provveduto a fornire allo scrivente copia di un contratto di affitto, relativo all'immobile in esame, avente decorrenza 23/01/2017 e scadenza 31/01/2021, per il quale è stata prevista, in assenza di specifica comunicazione di disdetta, la proroga tacita.

Il contratto risulta essere reg.to presso l'Agenzia delle Entrate di Vittoria in data 27/01/2017 al n. 192 serie 3T.



In seguito agli esiti delle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate, l'interrogazione ha fatto rilevare che detto contratto è stato prorogato fino al 31/12/2025.

Verifica della congruità del canone di locazione:

Considerato che il canone mensile complessivo espresso dal contratto è pari a € 300,00;

Considerata la superficie dell'unità immobiliare e del garage pari rispettivamente a mq. 101 la prima e mq. 30 il secondo;

Tenuto conto dal range di valori di locazione forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferiti ai fabbricati abitativi ed alla zona in esame, è parti a:

Provincia (M2/24)  
Comune (M2/24)  
Frazione (M2/24)  
Codice di zona (C)  
Microzona (M2/24)  
Tipologia prevalente (M2/24)  
Destinazione (M2/24)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	500	710	L	1,7	2,4
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,4	2,1

Il sottoscritto, dopo avere determinato la quota di canone di pertinenza del fabbricato abitativo, pari a € 250,00 e la quota di canone di pertinenza del garage, pari a € 50,00, ha effettuando il rapporto tra canone dell'abitazione e la superficie dell'u.i. locata, ottenendo: € 250,00 / mq 101 = € 2,47 pari al canone di locazione mensile al metro quadrato, riferito al fabbricato abitativo.

**Si può desumere pertanto che il canone di locazione espresso nel contratto sopra enunciato sia coerente con il range di valori forniti dall'OMI e pertanto viene ritenuto congruo.**

**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 9 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 14/01/2008 ai nn. 958/150, per un importo di € 180.000,00 a favore del Credito Siciliano s.p.a., con sede a Palermo, Codice Fiscale 04226470823.

**Ipoteca giudiziale**, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 05/10/2021 ai nn. 16343/1459, per un importo di € 400.000,00 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop.p.a.

**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

Quantificazione dei costi di cancellazione dei gravami:

Costo di cancellazione ipoteca volontaria iscritta in data 14/01/2008 ai nn. 958/150	€ 35,00
Costo di cancellazione del pignoramento trascritto in data 03/08/2022	€ <u>294,00</u>
<b>Costo complessivo cancellazione formalità</b>	<b>€ 329,00</b>

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 tra il 2000 ed il 2006, previo ottenimento di regolare concessione edilizia n. 7476, prat. 121 del 1999 e successiva concessione edilizia n. 9543, pratica 31 del 2005.

La planimetria catastale è conforme alla situazione dei luoghi.

Segue uno stralcio della planimetria allegata agli elaborati progettuali approvati con la concessione edilizia rilasciata nel 2006 a confronto con la planimetria catastale:

elaborati progettuali approvati.

Planimetria catastale





Facendo un confronto con la situazione rilevata sui luoghi, gli elaborati progettuali autorizzati e le planimetrie catastali si può affermare che non sono presenti difformità.

Nel fascicolo edilizio, depositato presso il Comune di Comiso, non è stata trovata evidenza del 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:

determinazione valore dei fabbricati Lotto 9							
identificativo catastale		sup. mq.	cat.	Range OMI *		Valore al mq. assegnato	Valore dell'immobile
				min	max		
Comune di Comiso fg 54 p.lla 612	Sub. 27	101	A/3	400,00*	600,00*	800	80.800,00
				500,00**	710,00**		
Comune di Comiso fg 54 p.lla 612	Sub. 24	30	C/6	210	280	280	8.400,00
Valore lordo dei fabbricati del Lotto 9							<b>89.200,00</b>

\* il parametro in esame è riferito alla categoria "abitazioni di tipo economico";

\*\* il parametro in esame è riferito alla categoria "abitazioni civili".

Per l'unità abitativa, si è ritenuto di applicare un valore superiore ai valori forniti dai range resi disponibili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, poiché la costruzione è ben rifinita e le condizioni di manutenzione sono ottimali. Inoltre, la possibilità di accesso dal piano terra, direttamente dalla via Amendola, consente una migliore fruibilità dell'unità immobiliare ed una comoda possibilità di utilizzo e grazie alla possibilità, con una ridotta spesa, di essere dotata di dispositivi fissi o mobili per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

**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 9							
identificativo catastale		sup. mq.	cat.	Range OMI *		Valore al mq. assegnato	Valore dell'immobile
				min	max		
Comune di Comiso fg 54 p.lla 612	Sub. 27	101	A/3	400,00*	600,00*	800	80.800,00
				500,00**	710,00**		
Comune di Comiso fg 54 p.lla 612	Sub. 24	30	C/6	210	280	280	8.400,00
Valore fabbricati del Lotto 9							<b>89.200,00</b>
Abbattimento forfettario del 15 %							13380,00
Valore al netto dell'abbattimento forfettario							<b>75.820,00</b>
Costo predisposizione APE							350,00
Valore di stima netto del lotto 9							<b>75.470,00</b>

**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 esegutati, 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:**

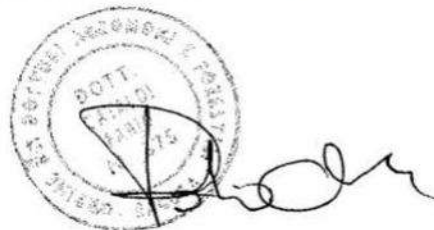
Si conclude la presente relazione specifica del Lotto 9 e si allegano i seguenti documenti che ne costituiscono parte integrante.

- 55 Elaborato fotografico
- 56 Stralcio ortofotografico lotto 9
- 57 Estratto di mappa catastale lotto 9
- 58 Planimetrie Catastali fabbricati lotto 9
- 59 Concessione edilizia ed elaborati progettuali lotto 9
- 60 Contratto di affitto lotto 9

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 10**.

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

Lotto 10 Fabbricato abitativo, Via Regolo n. 51, Comiso (RG).

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.la	sub	categ	consistenza	rendita catastale
10	Via Regolo n. 51 piano T - 1 - 2	Comiso	73	2702	2	A/2	10,5 vani sup. 246 mq. sup. escluse aree scop. 236	813,42
10	Via Iblea n. 29 piano T	Comiso	73	2702	3	C/6	sup. mq. 34. Sup. totale mq. 40	63,21
10	Via Iblea n. 31 piano T	Comiso	73	2702	4	C/6	sup. mq. 22. Sup. totale mq. 26	40,90
	ditta proprietaria	[REDACTED]						
		[REDACTED]						

<b>Superficie lorda del fabbricato abitativo al piano terra (sub. 2):</b>	<b>mq. 70</b>
<b>Superficie del garage a piano terra (sub. 3)</b>	<b>mq. 40</b>
<b>Superficie del garage a piano terra (sub. 4)</b>	<b>mq. 26</b>
	<b>Mq. 136,00</b>
<b>Superficie lorda del fabbricato abitativo al piano primo (sub. 2)</b>	<b>Mq. 136,00</b>
Superficie lorda rilevabile nella planimetria catastale fabbricato al piano secondo (loc serb) (sub. 2):	<b>mq. 30,00</b>
	<b>mq. 302,00</b>
Superficie lorda rilevabile nella planimetria catastale terrazzo al piano secondo:	<b>mq. 40,00</b>
<b>Superfici lorde fabbricati e terrazzo al piano secondo composto dal fabbricato realizzato senza autorizzazione</b>	<b>mq. 40,00</b>
Superficie lorda tettoia al piano secondo:	<b>mq. 16,00</b>
Superficie residua terrazzo al piano secondo:	<b>mq. 24,00</b>

**Indirizzo:**

Via Regolo n. 51, Comiso (Rg)

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



**Indicazione del diritto pignorato:**

Pignorata quota di 1/1 della piena proprietà, in capo alla sig.ra L. [REDACTED]

[REDACTED] Di fatto le unità immobiliari in esame risultano essere in proprietà di [REDACTED] a

Le unità immobiliari in esame sono pervenute ai legittimi proprietari in virtù dei seguenti rogiti:

La particella n. 878 sub. 10, cat. A/6, è pervenuta ai legittimi proprietari in virtù dell'atto di acquisto rogato in data 28/06/1988, rep. 62658 rogato dal Notaio Giovanni Demostene, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Ragusa in data 01/07/1988 ai nn. 9789/8021, da proprietà [REDACTED] ntile [REDACTED] e [REDACTED]. Fabbricato realizzato prima del 1967.

La particella n. 878 sub. 9 è pervenuta ai legittimi proprietari in virtù dell'atto di donazione del 18/03/1991, rep. 75294, rogato dal Notaio Giovanni Demostene, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 19/03/1991 ai nn. 4257/3589 dai sigg.r [REDACTED] ta [REDACTED]; Casa terranea con soprastante area libera, Via Regolo n. 57 p.t. Fabbricato realizzato prima del 1967.

La particella n. 883 sub. 1 è pervenuta ai legittimi proprietari in virtù dell'atto di compravendita rogato in data 10/07/2003, rep. 67982, dal Notaio Giacchino Riccardo, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate ufficio Territorio di Ragusa in data 31/07/2003 ai nn. 12507/9739 da proprietà Pal [REDACTED] [REDACTED] one [REDACTED].

Ai venditori l'immobile è pervenuto in successione in morte di A [REDACTED] [REDACTED], den. N. 356, vol. n. 192 U.R. Vittoria, ivi deceduta in data 07/10/1976, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa il 18/12/1978 ai nn. 15688/14480. E dell'atto di compera del 05/09/1978, rogato dal Notaio Giovanni Demostene, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di ragusa in data 11/09/1978 ai nn. 11267/10518.

- **descrizione giuridica:**

Fabbricato abitativo ubicato in Comiso, Via Regolo n. 51, composti da:

Una abitazione, cat. A/2, composta da n. 10 vani catastali per una consistenza di mq. 236 piano

Terra, piano primo e piano secondo (70 + 136 + 30 = mq. 236);

Un garage, cat. C/6, consistenza mq. 40, al p.t.;

Un garage, cat. C/6, consistenza mq. 26, al piano t.

**b) Descrizione del bene**

Le unità immobiliari, che compongono il lotto 10, sono costituite da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa su tre livelli. La costruzione deriva da una unità immobiliare abitativa originaria alla quale



sono stati accorpate, in seguito ad intervento di demolizione e ricostruzione, le due unità immobiliari destinate a garage, censite con i sub. 3 e 4 del mappale n. 2702, oggetto di pignoramento.

Segue un estratto di mappa catastale dal quale si evince lo sviluppo complessivo della p.lla n. 2702:



Segue uno stralcio ortofotografico:

Tribunale di Ragusa  
E.I. 124/2022  
Lotto 10 - fabbricato abitativo in Via Regolo n. 51 / Via Iblea n. 29 - 31  
Comune di Comiso fg 73 p.la 2702 sub. 2 sub. 3 e sub. 4

ASTAlegale.net



**Il piano terra** del lotto 10 è accessibile dalla via Attilio Regolo n. 51, mediante un portone in alluminio preverniciato che conduce ad un piccolo androne dal quale si può accedere sia alla scala di accesso ai piani superiori che, attraverso una porta in legno, al piano terra.



Inoltre, il piano terra dispone di un ingresso autonomo, dalla via iblea, attraverso un portoncino in alluminio pre verniciato.

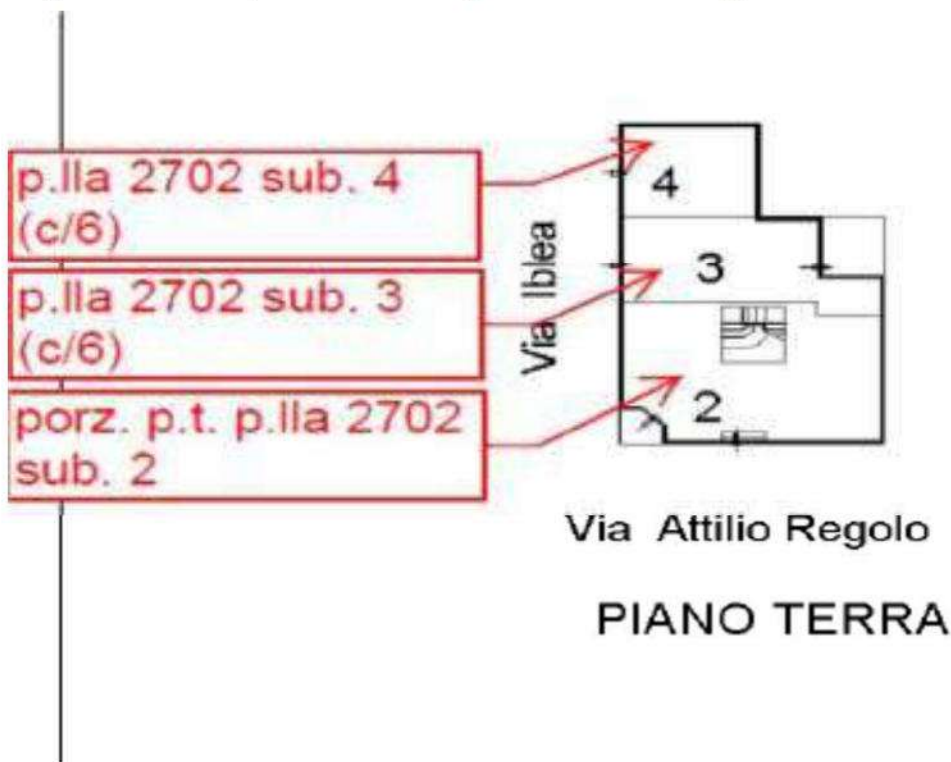
L'unità immobiliare posta al piano terra è costituita dalla porzione di unità abitativa rappresentata in planimetria, alla quale sono stati accorpati e resi comunicanti, i vani separatamente censiti con i sub. 3 e 4, adibiti a garage a p.t..

Segue una ortofoto del prospetto sulla via iblea dal quale si può evincere quanto descritto:

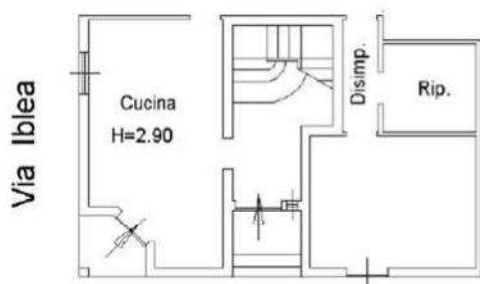


Dall'elaborato planimetrico si può avere una visione di insieme dei tre subalterni, separati, che compongono la p.lla n. 2702, oggetto di pignoramento in misura di ½.

Segue l'elaborato planimetrico e le planimetrie delle singole unità immobiliari:

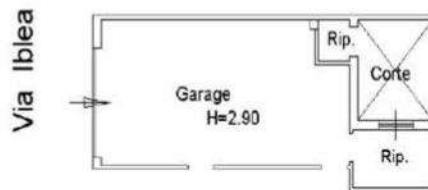


Seguono le planimetrie del piano terra:



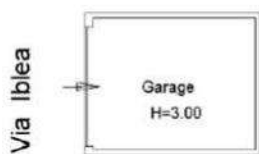
Via Attilio Regolo  
PIANO TERRA

p.la 2702 sub. 2



PIANO TERRA

p.la 2702 sub. 3



PIANO TERRA

p.la 2702 sub. 4

Superfici a piano terra:

porzione abitativa (porz. sub. 2) mq. 70; garage (sub. 3) mq. 40; garage (sub. 4) mq. 26. Di fatto l'intera superficie al piano terra è a destinazione residenziale.

Il grado di finitura nel complesso si può definire buono, le pavimentazioni sono di ceramica, gli infissi sono in alluminio preverniciato profilo termico, le pareti sono tinteggiate con idropittura da interni.

Seguono alcune foto del piano terra:

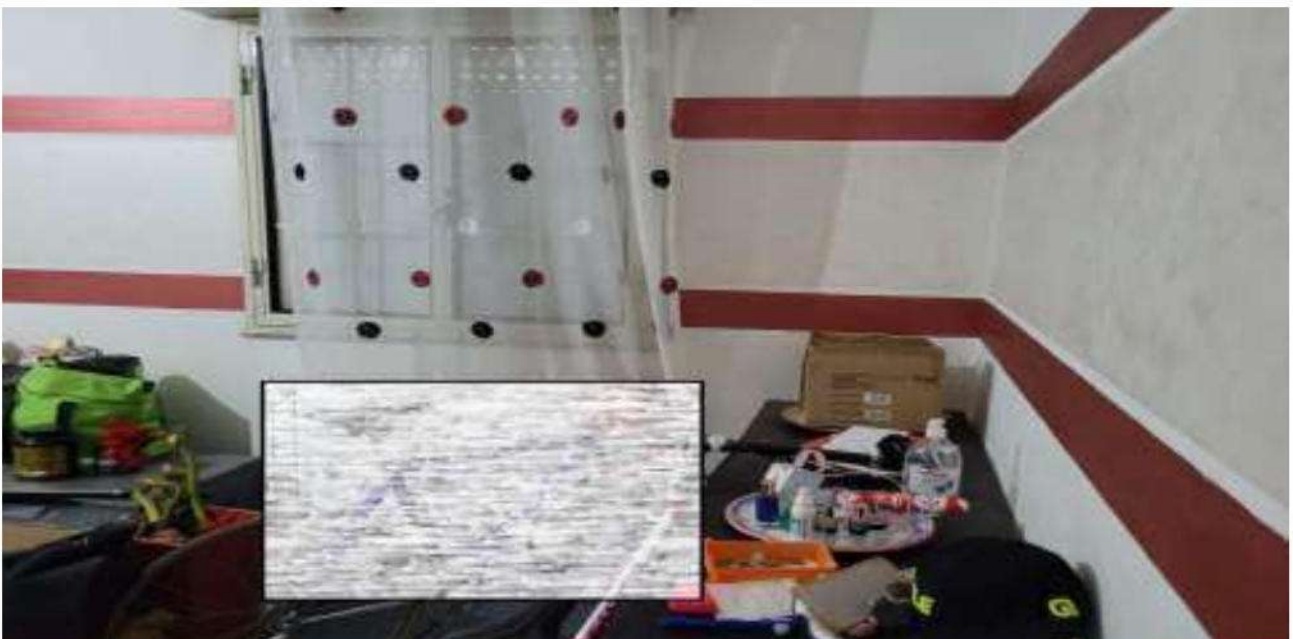
prospetto via Regolo via Iblea con portone di ingresso comune dalla via Regolo:







Prospetto via iblea, con ingresso autonomo, dalla Via Iblea:











Il piano primo si sviluppa sulla stessa superficie del piano terra, la planimetria catastale, depositata nel 2014, rispecchia l'area occupata dall'immobile. Mq. 136.



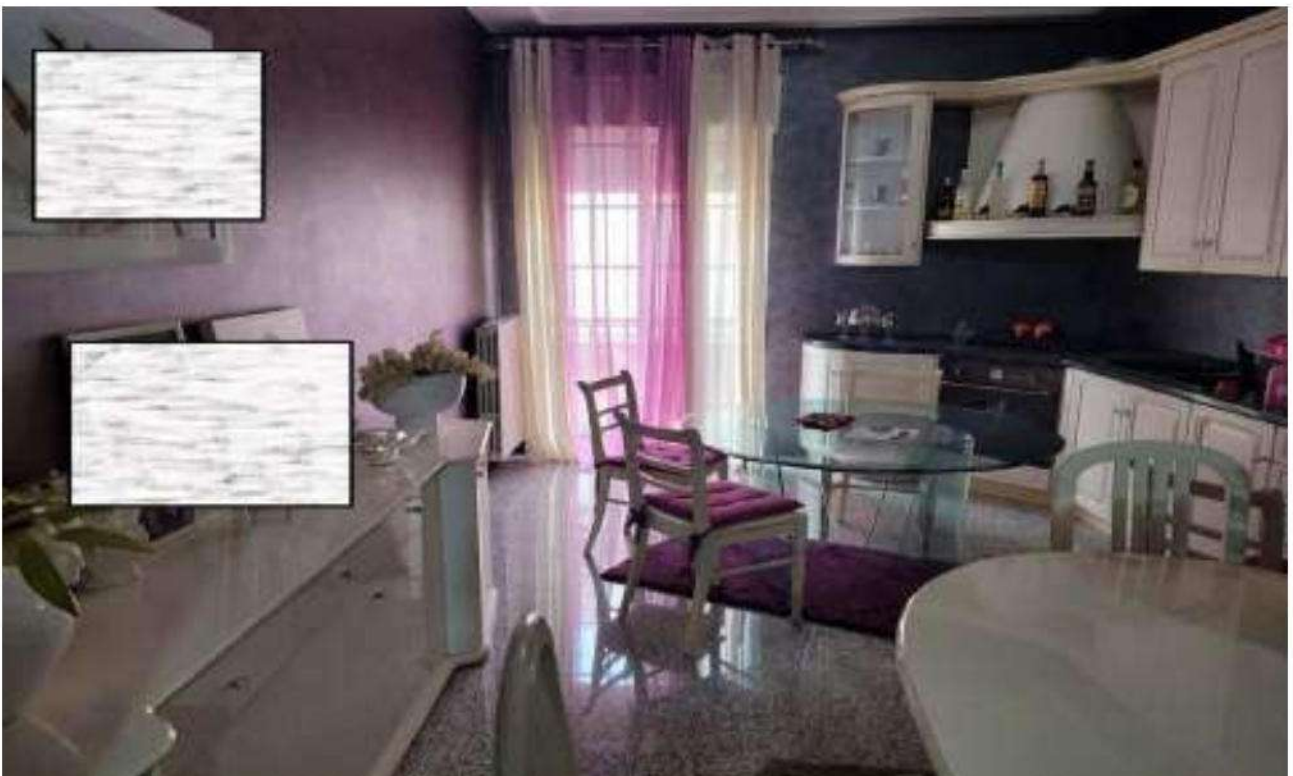
PIANO PRIMO



Il grado di finitura è buono, le pavimentazioni sono di ceramica, le porte interne sono in legno, gli infissi in alluminio profilo termico, con avvolgibili esterni, le pareti sono tinteggiate con idropittura da interni.

Gli ambienti dispongono di impianto di climatizzazione realizzato con pompe di calore elettriche.

Seguono alcune foto del piano primo:



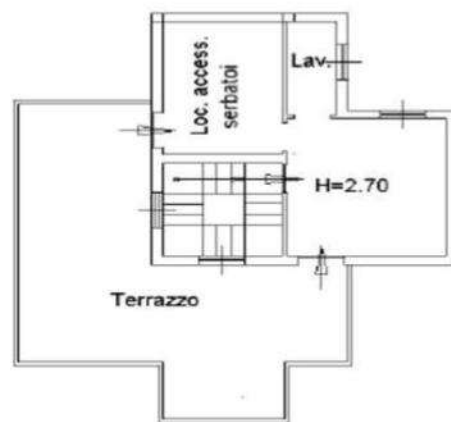








Il piano secondo è stato realizzato in parte all'interno della sopraelevazione dei due subalterni destinati a garage a piano terra ed in parte all'interno dell'unità abitativa già censita al C.F. al piano secondo. La planimetria catastale che di seguito si espone non rispecchia lo stato dei luoghi:



PIANO SECONDO



Effettuando un confronto con lo stralcio ortofotografico si evince chiaramente la differenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi, con il tratteggio verde è stato identificato il perimetro della tettoia realizzata sul terrazzo (mq. 16), con il tratteggio rosso è stato identificato il perimetro della costruzione realizzata in sopraelevazione dei sub. 3 e del sub 4 (mq. 40).

Al piano secondo si rileva pertanto la presenza, oltre al locale serbatoi ed al locale di accesso ed alla lavanderia, già indicati nella planimetria catastale, aventi superficie di mq. 30, di un vano realizzato in muratura, perfettamente rifinito, avente una superficie lorda di mq.40, con tetto in tegole marsigliesi su struttura portante in legno ed altezza minima ml. 2.00, e di una tettoia realizzata sul terrazzo presenta struttura portante in ferro e copertura in pannelli coibentanti tipo isopac. La superficie lorda è di mq. 16. La superficie residua del terrazzo è pari a mq. 24.

L'immobile dispone di impianto di riscaldamento a gasolio dotato di termosifoni, non presenti all'interno di tutti gli ambienti. Dispone inoltre in alcuni ambienti di impianto di climatizzazione con pompe di calore elettriche. Il riscaldamento dell'acqua avviene con scaldabagno elettrico.

L'unità immobiliare dispone di allaccio alla rete idrica ed alla condotta fognaria comunale.

In sintesi, **la superficie catastale** degli ambienti presenti al piano secondo è pari a:

Mq. 30 locale serbatoi, lavanderia, cucinino;

Mq. 40 terrazzo;

**La superficie effettiva** degli ambienti presenti al piano secondo è pari a:

Mq. 30 Locale serbatoi, lavanderia, cucinino;

Mq. 40 Nuova costruzione in unico ambiente;

Mq. 16 Tettoia;

Mq. 24 terrazza residua;





Infine, esclusivamente l'unità abitativa posta al piano terra dispone dei requisiti minimi per la installazione di dispositivi per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

#### *Destinazione urbanistica*

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

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 10: censiti al C.F. del Comune di Comiso foglio n. 73 p.lla 2702 sub. 2, 3, 4, derivano dalle p.lle n. 878 sub. 10, 878 sub. 9 e 883 sub. 1.

La particella n. 878 sub. 10, cat. A/6, è pervenuta ai legittimi proprietari, s [REDACTED] [REDACTED] in virtù dell'atto di acquisto rogato in data 28/06/1988, rep. 62658 rogato dal Notaio Giovanni Demostene, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Ragusa in data 01/07/1988 ai nn. 9789/8021, da proprietà di [REDACTED] [REDACTED] Fabbricato realizzato prima del 1967.



La particella n. 878 sub. 9 è pervenuta ai legittimi proprietari [REDACTED] anni [REDACTED] in virtù dell'atto di donazione del 18/03/1991, rep. 75294, rogato dal Notaio Giovanni Demostene, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 19/03/1991 ai nn. 4257/3589 dai sigg.ri [REDACTED]; Casa terranea con soprastante area libera, Via Regolo n. 57 p.t. Fabbricato realizzato prima del 1967.

La particella n. 883 sub. 1 è pervenuta ai legittimi proprietari [REDACTED] anni [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita rogato in data 10/07/2003, rep. 67982, dal Notaio Giacchino Riccardo, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate ufficio Territorio di Ragusa in data 31/07/2003 ai nn. 12507/9739 da proprietà [REDACTED] ne [REDACTED] one [REDACTED].

Ai venditori l'immobile è pervenuto in successione in morte di A [REDACTED] nata a Comiso il 11/07/1901, den. N. 356, vol. n. 192 U.R. Vittoria, ivi deceduta in data 07/10/1976, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa il 18/12/1978 ai nn. 15688/14480. E dell'atto di compera del 05/09/1978, rogato dal Notaio Giovanni Demostene, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 11/09/1978 ai nn. 11267/10518.

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 10, 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 da soggetto diverso dei 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: BRGUSA  
 Comune: COMISO  
 Frazione/Area: Centro/CENTRO STORICO  
 Codice di zona: IT1  
 Microarea catastale: 0/0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo residenziale  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/m)	Min	Max	Superficie (L/m)
Abitazioni civili	NORMALE	560	830	L	1,8	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	440	660	L	1,5	2,5	L
Autonimesse	NORMALE	290	420	L	1,4	2	L
Box	NORMALE	310	450	L	1,5	2,3	L



Di seguito la quantificazione di un canone di occupazione mensile, pari a € 500,00.

Id. Lotto	Descrizione	superficie unità abitativa	canone min. al mq	canone max. al mq	Indennità di occupazione mensile
		mq.	1,9	2,8	€
10	Comune di Comiso fg 73 p.IIa 2702 sub. 2, 3, 4. (mq. 136 p.t. + mq. 136 p.1)	272	520,00	767,00	<b>450,00</b>
10	Comune di Comiso fg 73 p.IIa 2702 sub. 2 (mq. 72 p.2)	Valore a corpo			<b>50,00</b>
	Indennità di occupazione complessiva				<b>500,00</b>
	Indennità di occupazione relativa alla quota di prop. del sog. esecutato (50%)				<b>250,00</b>

**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 10 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.**

Gli immobili che compongono il lotto due sono pervenuti ai legittimi proprietari in virtù di tre separati rogiti notarili precedentemente enunciati di cui di seguito si ripetono le date di stipula:

La p.lla 878 sub. 10 con atto del 28/06/1988;

La p.lla 878 sub. 9 con atto del 18/03/1991;

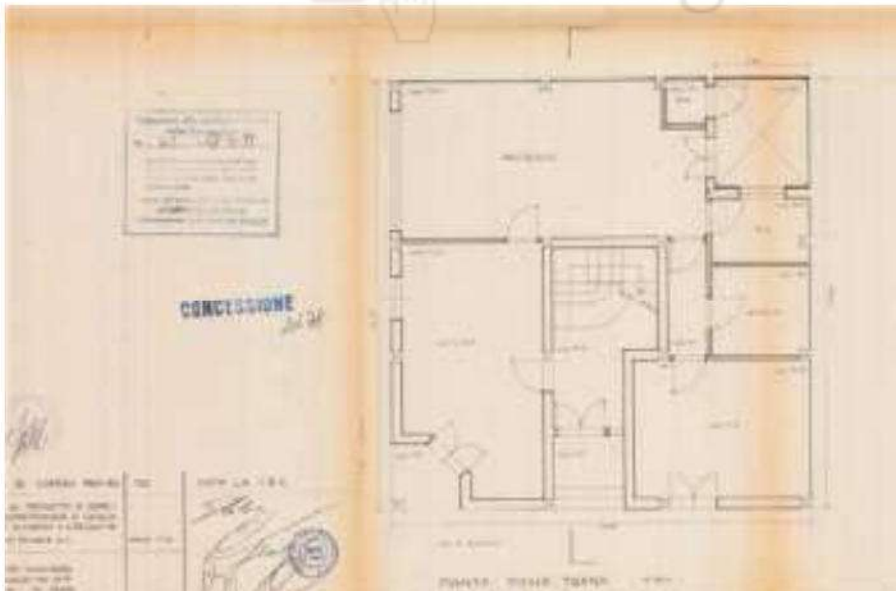
La p.lla 883 sub. 1 con atto del 10/04/2003;

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio urbanistica del Comune di Comiso è emerso che:

La costruzione principale, riconducibile ai mappali n. 878/10 e 878/9 è stata realizzata oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione in seguito all'ottenimento della concessione edilizia n. **3661 del 07/03/1989**, pratica n. **18 del 1989** e successiva variante al progetto autorizzata con concessione edilizia n. **4678/91**, pratica edilizia n. **142 del 18/04/1991**.

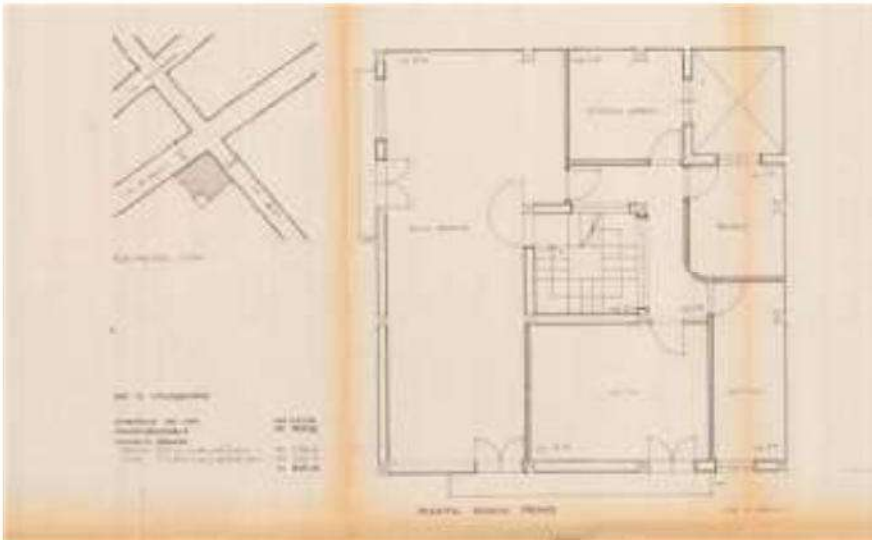
Segue uno stralcio degli elaborati grafici:

(piano terra)

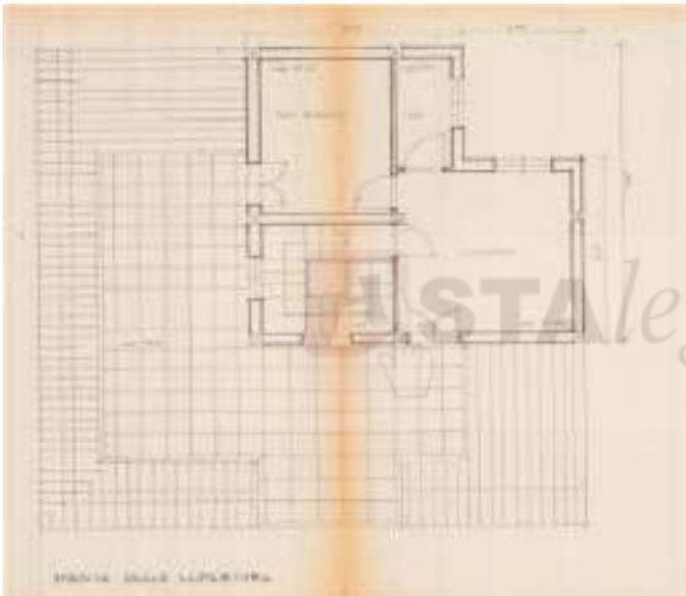


(piano primo)

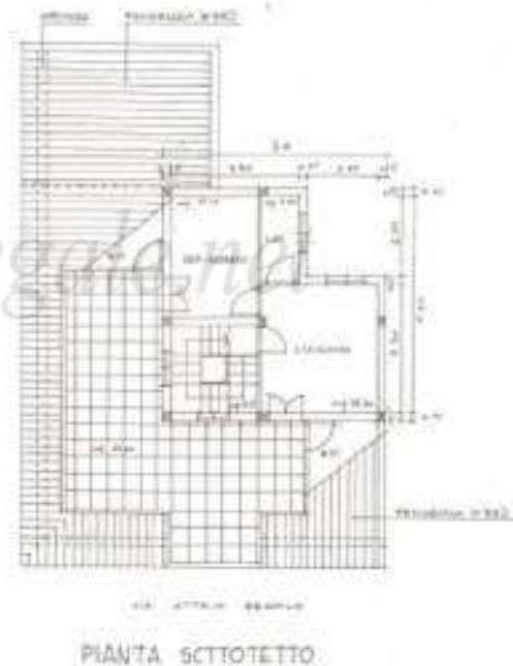
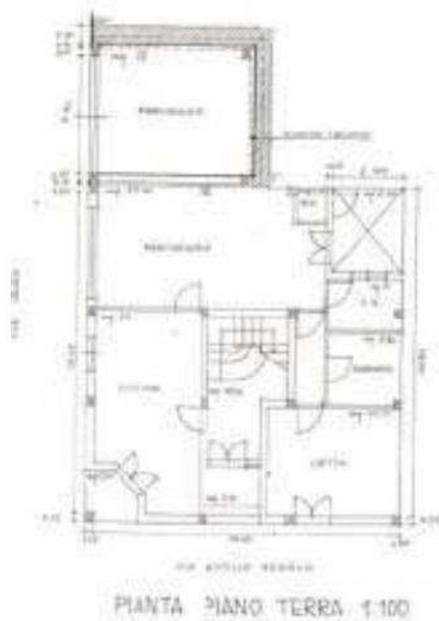




Piano secondo:



Successivamente, in data 29/02/1996, il Comune di Comiso ha rilasciato la Concessione Edilizia n. **6211**, pratica n. 377/1995 ai coniugi, in regime di separazione dei beni [REDACTED] ed al sig. [REDACTED] per l'ampliamento di un immobile da adibire a civile abitazione, riconducibile ai seguenti mappali p.l. 878/10 e p.l. 878/9 di proprietà di [REDACTED] e p.l. 883/1 di proprietà di [REDACTED]. Segue uno stralcio degli elaborati progettuali approvati:



Infine, nel fascicolo edilizio depositato presso il Comune di Comiso lo scrivente ha avuto evidenza del rilascio di un certificato di agibilità del 08/08/2014, registrato al n. 990 in data 01/09/2014.

**Dal confronto tra la situazione dei luoghi sono emerse le seguenti discordanze:**

Al piano terra i due subalterni autorizzati per la realizzazione di n. 2 parcheggi, accessibili dalla via Iblea, di fatto sono adibiti ad unità abitativa e con la stessa, entrambe sono direttamente comunicanti.

Al piano primo non si rilevano difformità sostanziali ad esclusione di una diversa distribuzione degli spazi interni.

Al piano secondo si rileva la presenza di una costruzione in muratura, interamente rifinita, realizzata in seguito alla sopraelevazione della copertura in progetto, avente una superficie lorda di mq. 40, comunicante con l'ex locale serbatoi e con la scala di accesso; Inoltre, nel terrazzo è stata realizzata



una tettoia in struttura metallica e copertura in pannelli coibentanti tipo isopac avente una superficie di mq. 16

Alla luce delle informazioni acquisite presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Comiso è emerso quanto segue:

Al fine di regolarizzare la situazione reale rilevata al piano primo, bisognerebbe ripristinare le superfici a parcheggio garage così come sono state autorizzate la Concessione Edilizia n. **6211**, pratica n. 377/1995.

Ala fine di procedere alla chiusura delle aperture interne realizzate ed alla eliminazione delle separazioni interne ed al ripristino delle aperture come da progetto, il sottoscritto ha stimato dei costi di demolizione pari a **€ 5.000,00**.

Relativamente alla costruzione realizzata al piano secondo, avente una superficie di mq. 40 e la tettoia mq. 16, si ritiene che sotto l'aspetto urbanistico non siano regolarizzabili poiché le costruzioni fanno superare l'altezza massima consentita di ml. 7,00.

Al fine di quantificarne il valore il sottoscritto per entrambe le costruzioni ha provveduto alla determinazione del valore d'uso, determinato nella misura del 50% del valore di stima che di seguito verrà indicato.

Per l'unità immobiliare in esame, in data 08/08/2014 è stato emesso un certificato di agibilità, registrato al n. 990 del 01/09/2014. In ordine a tale documentazione il sottoscritto ritiene, rilevate le difformità descritte nei paragrafi precedenti, non sia più valido ed efficace.

I costi di aggiornamento delle planimetrie catastali saranno riconducibili alle seguenti voci:

I costi previsti di regolarizzazione catastale sono riconducibili alle seguenti voci determinati in via previsionale:

richiesta EDM n. 1	€ 44,00
approvazione TM di aggiornamento	€ 65,00
Docfa per aggiornamento planimetrie	€ 150,00
Competenze tecniche	€ <u>1.300,00</u>
Totale	€ <b>1.559,00</b>

I costi di regolarizzazione ed aggiornamento catastale saranno dedotti dal valore complessivo dell'immobile.

**g) attestazione di prestazione energetica;**

Per il fabbricato abitativo incluso all'interno del lotto n. 10, identificato con il mappale n. 2702 sub. 2, 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:

**€ 500,00** (cinquecento/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 Interrogazione Anno 2022 - Semestre 2

Provincia (M31)

Comune (1000)

Realizzazione Comune (0070000000)

Edificio (100)

Microarea (1000000)

Tipologia (1000000) (1000000) (1000000)

Indirizzo (1000000)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato [€/mq]		Superficie (L/N)	Valori Locazione [€/mq a 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

determinazione valore dei fabbricati Lotto 10

identificativo catastale	sup. mq.	cat.	Range OMI *		Valore al mq. assegnato	Valore dell'immobile	
			min	max			
Comune di Comiso fg 73 p.lla 2702 sub. 2 (piano terra mq. 70 + 40 + 26) + (piano primo mq. 137) + piano secondo (locale serbatoi, lavanderia cucinino mq. 30)	Sub. 2	302	A/2, C/6, C/6	560,00	830,00	<b>700,00</b>	211.400,00
				440,00	660,00		
Sopraelevazione in muratura realizzato al piano secondo	40	valore al mq.	560,00	riduzione 50%	<b>280,00</b>	11.200,00	
Tettoia realizzata al piano secondo	16	valore al mq.	250,00	riduzione 50%	<b>125,00</b>	2.000,00	
Valore complessivo fabbricati						<b>224.600,00</b>	
Abbattimento forfettario 15 %						33.690,00	
Valore fabbricati al netto dell'abbattimento forfettario						<b>190.910,00</b>	
costo stimato di ripristino delle aree a parcheggio						5.000,00	
costo regolarizzazione catastale						1.559,00	
Costo predisposizione APE						500,00	
Valore netto del lotto 10						<b>183.851,00</b>	



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 fornito per le abitazioni di tipo economico e per le abitazioni civili.

Il valore al mq. adottato scaturisce dalla media matematica dei due valori di range, forniti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare, per le abitazioni civili, tenendo conto delle caratteristiche costruttive dell’immobili, dello stato di vetustà complessivo, sia della costruzione che degli impianti, del grado di finitura.

Il valore dei corpi di fabbrica realizzati al piano secondo è stato ridotto del 50% al fine di determinare il valore d’uso degli stessi.

Relativamente ai due garage, annessi alla costruzione abitativa, al piano terra, il valore è stato decurtato dei costi di ripristino della situazione progettuale autorizzata con la concessione edilizia n. 6211 del 1995.

**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 10

identificativo catastale	sup. mq.	cat.	Range OMI *		Valore al mq. assegnato	Valore dell'immobile	
			min	max			
Comune di Comiso fg 73 p.IIa 2702 sub. 2 (piano terra mq. 70 + 40 + 26) + (piano primo mq. 137) + piano secondo (locale serbatoi, lavanderia cucinino mq. 30)	Sub. 2	302	A/2, C/6, C/6	560,00	830,00	<b>700,00</b>	211.400,00
				440,00	660,00		
Sopraelevazione in muratura realizzato al piano secondo	40	valore al mq.	560,00	riduzione 50%	<b>280,00</b>	11.200,00	
Tettoia realizzata al piano secondo	16	valore al mq.	250,00	riduzione 50%	<b>125,00</b>	2.000,00	
Valore complessivo fabbricati						<b>224.600,00</b>	
Abbattimento forfettario 15 %						33.690,00	
Valore fabbricati al netto dell'abbattimento forfettario						<b>190.910,00</b>	
costo stimato di ripristino delle aree a parcheggio						5.000,00	
costo regolarizzazione catastale						1.559,00	
Costo predisposizione APE						500,00	
Valore netto complessivo del lotto 10						<b>183.851,00</b>	
Valore della quota pignorata riconducibile al lotto 10 pari al 50% dell'intero						<b><u>91.925,50</u></b>	

**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 comproprietà tra la sig.ra La [REDACTED] [REDACTED] soggetto non esecutato, il sottoscritto ha valutato la possibilità di procedere alla suddivisione del lotto 10 in due porzioni di uguale valore.

Pur tenendo conto della doppia possibilità di ingresso, già descritta nel paragrafo specifico, che consente un'autonoma possibilità di accedere al piano terra, lasciando lo stesso separato dai piani primo e secondo, prevedendo la necessità di richiudere le scale di collegamento interno presenti tra il piano terra e il piano primo (il cui costo stimato dell'intervento ammonta a € 4.000,00), si avrebbe la possibilità, di suddividere l'intera unità immobiliare che compone il lotto 10, in due porzioni di diverso valore poiché la prima sarebbe composta esclusivamente dal piano terra, la seconda quota, sarebbe composta da piano primo e secondo, aventi maggiore valore.

Segue la determinazione dei valori delle due quote:

Quota A:	<b>piano terra</b> mq. 136 x € 700,00	€ 95.200,00 –
	Costo di ripristino garage	€ 5.000,00
	Costo eliminazione collegamento interno tra piano terra e piano primo:	€ <u>4.000,00</u>
	<b>Valore lordo quota A</b>	<b>€ 86.200,00</b>
Quota B	<b>Piano primo e secondo</b> mq. 166 x € 700,00	€ 116.900,00
	Manufatto in muratura al piano secondo mq. 40	€ 11.200,00
	Tettoia mq. 16	€ <u>2.000,00</u>
	<b>Valore lordo quota B</b>	<b>€ 130.100,00</b>

Alla luce delle motivazioni sopra enunciate, il sottoscritto rimette al GE la decisione sulla modalità di vendita da adottare alla luce della quota di proprietà in capo al debitore esecutato ed alla possibilità di creare due quote di pari valore, sopra enunciata.

**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 10 e si allegano i seguenti documenti che ne costituiscono parte integrante.

- 61 Elaborato fotografico
- 62 Stralcio ortofotografico lotto 10

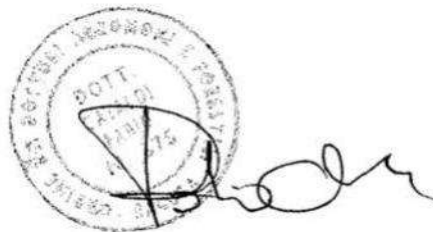


- 63 Estratto di mappa catastale lotto 10
- 64 Planimetrie Catastali fabbricati lotto 10
- 65 Concessioni edilizie ed elaborati progettuali.

Tanto si doveva.

Modica, lì 15/07/2023

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



Di seguito si espone la **relazione tecnico descrittiva** specifica degli immobili che compongono il **LOTTO 11**.

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

Lotto 11 Fabbricato abitativo, mansarda e garage in Comiso Via Tiepolo/Via Caravaggio

Lotto	Via	Comune	fg	p.lla	sub	categ	Sup. cat.	rendita catastale
11	Via Caravaggio piano S1	Comiso	77	1393	10	C/6	mq. 15	24,17
11	Via Caravaggio Piano 2	Comiso	77	1393	35	A/3	mq. 77	326,66
11	Via Tiepolo N. 29 interno 1 piano 3	Comiso	77	1393	37	C/2	mq. 37	81,81
	ditta proprietaria							

Superficie lorda del fabbricato abitativo al piano secondo: mq. 77,

Superficie lorda del locale sgombero al piano terzo: mq. 37,

Superficie lorda del box al piano interrato: mq. 15.

**Coordinate:**

lat. 36,950084

lon. 14,612337

Confini (lotto 11 abitazione al piano secondo) sub. 35	

Confini (lotto 11 locale sgombero piano terzo) sub. 37	



Confini (lotto 11 box auto piano S1) sub. 10	
Nord:	Vano scala
Ovest, est, sud:	Area comune

**Indicazione del diritto pignorato:**

Pignorata la piena proprietà, in capo alla signora [REDACTED]

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] con sede in Comiso, C.F. 00820250884.

**- descrizione giuridica:**

Fabbricato abitativo ubicato in Comiso, composto da n. 5,5 vani al piano secondo mq. 77, garage di superficie catastale di mq. 15 al piano interrato, magazzino al piano terzo, di superficie catastale di mq. 37. La costruzione è accessibile dalla via Tiepolo n. 29.

**b) Descrizione del bene**

Gli immobili che compongono il lotto n. 11 sono parte integrante di una costruzione su tre livelli, realizzata con struttura portante cemento armato e con tamponamenti in blocchi di calcare tenero e laterizi forati. La costruzione dispone di un portone di ingresso in alluminio preverniciato di colore bianco che consente l'accesso all'androne comune dal quale si dipartono le scale di accesso ai piani ed al vano ascensore.

Di seguito si espone uno stralcio ortofotografico con l'ubicazione dell'immobile e l'indicazione delle coordinate:



Segue uno stralcio dell'estratto di mappa catastale:



L'unità immobiliare abitativa oggetto della presente valutazione, identificata al CF con il mappale n. 1393 sub. 35, presenta una superficie lorda di mq. 77 oltre ad un cavedio di mq. 6,9 ed un balcone di mq. 6,8.

Al suo interno si rileva la presenza di n. 5 vani più servizi così destinati: soggiorno/salotto, n. 3 camere da letto, cucina, bagno e lavanderia.

Segue lo stralcio planimetrico catastale dell'unità immobiliare in esame:

