

| SCHEDA SINTETICA LOTTO | |
|--|---|
| Procedura Esecutiva n°94/2023 contro cod. fisc.: | |
| Giudice Dott.: C. Di Cataldo | |
| Custode Giudiziario: Avvocato Giovanni De Giorgio | |
| Esperto del procedimento: Arch. Raffaele Cascone (C.T.U.) | |
| DIRITTO | Il locale costituito dal sub 1 attualmente è occupato dal sig. _____ e dalla sig.ra _____ che lo utilizzano come loro abitazione. |
| BENE | abitazione di tipo economico |
| UBICAZIONE | Comune di Comiso in via Archimede n°21 |
| | Coord. Geografiche: lat. 36,943904 long. 14,606272 |
| TITOLARITA' | Il bene è di proprietà dei sig.ri _____ per la quota di 1/2 cadauno in virtù dell'atto di compravendita del 15/02/2000 num. di rep. 111649 - notaio Demostene Giovanni sede Comiso (RG) - trascritto il 16/02/2000 nn. 2775/2299 |
| PROVENIENZA VENTENNALE | Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità |
| DATI CATASTALI | Comune di Comiso (C927) (RG) - foglio 75 particella 4047 |
| | sub 1 - Rendita: euro 130,15 - Cat.:A/4 - Classe 2 - Consistenza: 3,5 vani |
| LOTTO | Il Lotto oggetto della presente perizia estimativa è costituito da un unico subalterno |
| OCCUPAZIONE | L'abitazione è occupata dai due proprietari e viene utilizzata come abitazione privata |
| COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567, C.2 | La documentazione risulta completa e corretta |
| IRREGOLARITA' ED ABUSI | Sotto l'aspetto urbanistico il fabbricato presenta le seguenti irregolarità: 1) fusione di due unità immobiliari acquistati in periodi diversi, 2) Apertura di un vano porta nella muratura portante senza autorizzazione rilasciata dal Genio Civile |
| | Sotto l'aspetto catastale la planimetria presenta degli errori di rappresentazione grafica di alcuni ambienti |
| IMMOBILE INSANABILE | L'immobile può essere sanato |

| | |
|------------------------------------|---|
| TITOLARITA' URBANISTICA | L'immobile in questione non ha nessuna titolarità urbanistica in quanto la costruzione è di epoca antecedente il 1942 |
| AGIBILITA' / ABITABILITA' | L'immobile in questione non ha nessun certificato di abitabilità |
| DIVISIBILITA' | Impossibile procedere alla divisione del subalterno in due in due unità in quanto le parti costituite perderebbero i requisiti minimi igienico sanitari e i dimensionamenti degli ambienti non raggiungerebbero le quote minime stabilite dalle N.T.A. affinché si possa parlare di unità indipendente |
| VALORE DI MERCATO | LOTTO: € 57.982,40 |
| VALORE DI VENDITA FORZATA | LOTTO: € 40.000,00 |
| VALORE DI CANONE DI MERCATO | Secondo la banca dati delle quotazioni di mercato - Valori OMI del 1 ^o semestre del 2023, il valore di canone (€/mq al mese) varia da un minimo di € 1,6 ad un massimo di € 2,4 |
| VENDIBILITA' E MOTIVO | Il lotto si trova nel centro urbano di Comiso altamente edificato. La costituzione del lotto permette una facile procedura di vendita |
| VINCOLI | Il lotto ricade in zona A del vigente piano regolatore pertanto grava il vincolo della soprintendenza dei beni culturali ed ambientali per interventi che riguardano lavori di facciata o nella totalità di intervento di demolizione e costruzione |
| EDILIZIA AGEVOLATA | Il lotto non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata |
| ONERI | Le procedure che devono essere eseguite per sanare il fabbricato a piano terra sono le seguenti: - Presentazione di una pratica S.C.I.A. in sanatoria, che richiede la verifica di conformità ed il versamento delle somme previste dall'art. 37 del DPR 380/2001, per l'apertura del vano porta e la fusione dei due locali acquistati dalla precedente ditta in periodi separati; - Regolarizzazione del vano porta con cerchiatura da presentare al Genio Civile di Ragusa - Dichiarazione di rispondenza e/o conformità per gli impianti di cui alla L. 46/90; - Redazione del certificato di prestazione energetica dell'edificio (A.P.E.); - Redazione del certificato di abitabilità (S.C.A.); - Presentazione al catasto di Ragusa della nuova planimetria catastale |
| | <ul style="list-style-type: none"> •Spese istruttorie e diritti di segreteria per la presentazione della pratica S.C.I.A. € 105,00 •Pratica S.C.I.A. – spese tecniche per progettazione € 1.500,00 •Costi SCIA in sanatoria versamento delle somme previste dall'art. 37 del DPR 380/2001 e raddoppiate (€ 516,00 x 2) € 1.032,00 •Pratica C.I.S. riguardante il calcolo per la cerchiatura dell'infisso comprensivo di spese di istruttoria, valori bollati, versamenti € 1.200,00 •Esecuzione dei lavori riguardante la cerchiatura del vano porta da parte di una impresa edile specializzata, comprensivo della fornitura dei materiali per dare il lavoro a perfetta regola d'arte..... € 2.500,00 •Variazione catastale (costi tecnici e costi di presentazione) € 400,00 •Messa a norma dell'impianto elettrico con relativo rilascio del certificato di a regola d'arte da parte di un tecnico abilitato € 1.500,00 •Redazione di certificato di prestazione energetica € 250,00 •Redazione della S.C.A. € 800,00 |
| APE/CDU | I presumibili costi per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) è di € 250,00 |

| | | |
|---|----------|---|
| TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI | 1 | TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/02/2000 - Registro Particolare 2299 – Registro Generale 2775 Pubblico ufficiale: DEMOSTENE GIOVANNI – Repertorio 111649 del 15/02/2000 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobile sito in COMISO (RG) SOGGETTO ACQUIRENTE |
| | 2 | ISCRIZIONE CONTRO del 16/02/2000 - Registro Particolare 291 – Registro Generale 2776 Pubblico ufficiale: DEMOSTENE GIOVANNI – Repertorio 111650 del 15/02/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobile sito in COMISO (RG) SOGGETTO DEBITORE |
| | 3 | ISCRIZIONE CONTRO del 29/07/2004 Registro Particolare 5883 – Registro Generale 16762 Pubblico ufficiale: MONTEPASCHI SE.RI.T. SERIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI – Repertorio 26903/2004 del 24/06/2004 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 D.P.R. 602/73 Immobile sito in COMISO (RG) SOGGETTO DEBITORE |
| | 4 | ISCRIZIONE CONTRO del 15/01/2009 - Registro Particolare 162 – Registro Generale 942 Pubblico ufficiale: SERIT SICILIA S.P.A. – Repertorio 33400/2008 del 14/01/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 D.P.R. 602/73 Immobile sito in COMISO (RG) SOGGETTO DEBITORE |
| | 5 | TRASCRIZIONE CONTRO del 01/06/2023 Registro Particolare 6609 – Registro Generale 9021 Pubblico ufficiale: UFF. GIUD. UNEP C/O IL TRIBUNALE DI RAGUSA – Repertorio 1061 del 27/04/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobile sito in COMISO (RG) |

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO

| | | | | |
|--|----------|--|--------|------------|
| DESCRIZIONE | | L'immobile ad uso abitativo si trova a Comiso in via Archimede n.21 in zona A del presente P.R.G. - Le coord. geografiche dell'immobile sono LAT. 36,943904 LONG. 14,606272. La superficie coperta è mq 103,54 mentre quella commerciale è 81,10. Al N.E.C.U. di Comiso l'immobile è identificato al foglio 75 particella 4047 sub 1 | | |
| DESTINAZIONE | | Abitazione - categoria catastale A/4 | | |
| CARATTERIST. | Acronimo | Sup. mq | Indice | Sup. Comm. |
| Sup. Principale | S1 | 103,54 | 1 | 81,10 |
| VALORE DI MERCATO | | 57 982,40 € | | |
| VALORE DI STIMA DI VENDITA FORZATA | | 40 000,00 € | | |
| VALORE DEL CANONE DI MERCATO (min/max €/mq) | | 1,6 - 2,4 | | |



PLANIMETRIA IN MINIATURA DEL LOTTO



TRIBUNALE DI RAGUSA

Proc. N.r.g. Es. N°94/2023

G.E. Dr. Carlo Di Cataldo

Procedura Esecutiva promossa da:

Contro: :

RELAZIONE DI STIMA

Io sottoscritto dott. Arch. Raffaele CASCONI, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Ragusa al N°421, sono stato incaricato dal G.E. dott. C. DI CATALDO di stimare il bene immobiliare, di seguito elencato, al fine di determinarne il valore di mercato.

Mi sono recato sul luogo oggetto della presente (I sopralluogo fissato per il 09/11/2023 e II sopralluogo fissato per il 28/11/2023 sono andati deserti) mentre nel III sopralluogo che è stato fatto il 05/12/2023 ho potuto eseguire i rilievi del subalterno in questione e di tutte le parti componenti, procedendo alla redazione della presente relazione di stima.

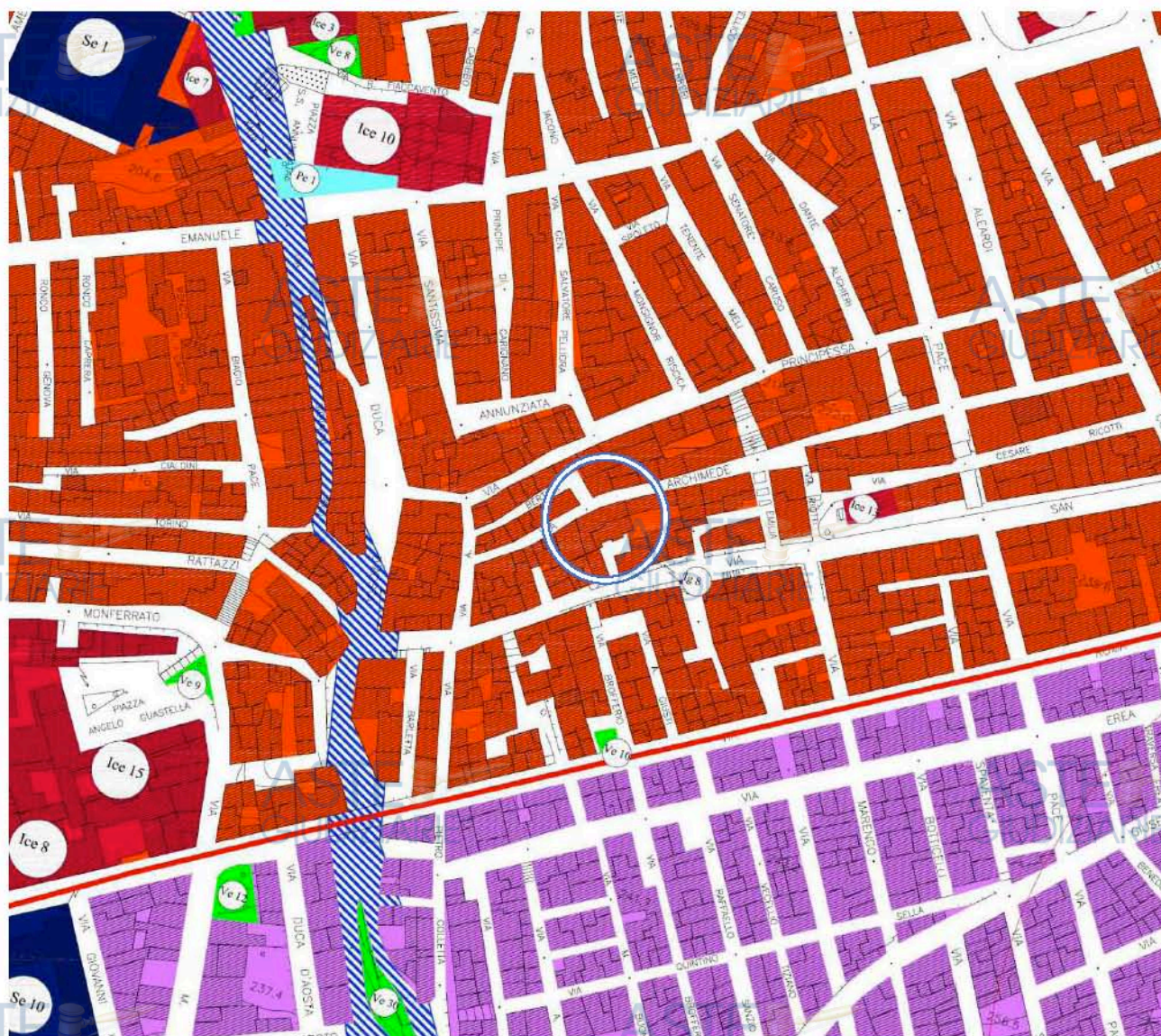
Il bene oggetto di stima è il seguente:

- *Abitazione sito in Comiso via Archimede n°21 a piano terra, censito al N.C.E.U. di Comiso, al foglio 75, particella 4047 sub. 1;*

1. IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE DEI BENI ATTRAVERSO I DATI DEL P.R.G. VIGENTE, LA PROPRIETA', I DATI CATASTALI, I CONFINI E LA SUPERFICIE COMPLESSIVA

LOTTO

L'immobile sorge a Comiso in via Archimede n°21, zona A del vigente P.R.G., ed è un fabbricato su un livello fuori terra e da una copertura a falde.



STRALCIO P.R.G.

Nello specifico la seguente relazione di stima riguarda l'unità abitativa al piano terra con accesso da via Archimede n°21, rifinita negli interni e nel prospetto fronte strada.

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è pervenuto alla signora ed al signor _____ per la quota di $\frac{1}{2}$ cadauno in virtù dell'atto di compravendita del 15/02/2000 n° di rep. 111649 – n°32309 di Raccolta, trascritto a Ragusa il 16/02/2000 ai numeri 2775 e 2299 in notar Giovanni Demostene.

Dalla visura effettuata presso la direzione provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali ed allegata alla relazione di stima, il bene risulta intestato ai signori

Riferimenti Catastali:

Il fabbricato attualmente riportato al N.C.E.U. di Comiso al **Foglio 75 Particella 4047 sub 1** ha i seguenti dati di classamento:

| N | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|---|---------------------|--------|-------|------|------------------|------------|----------------|--------|----------|----------|---|----------------|
| | Sez. Urb. | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Micro Zona | Categor. | Classe | Consist. | Rendita | Dati derivati da | Dati Ulteriori |
| 1 | | 75 | 4047 | 1 | | | A/4 | 2 | 3,5 vani | 130,15 € | Variazione Modifica identificativo del 10/01/2008. Pratica n.RG0006629 in atti dal 10/01/2008. Variazione per modifica identificativo (n.1331.172008) | |
| N | DATI ANAGRAFICI | | | | | | CODICE FISCALE | | | | DIRITTI E ONERI REALI | |
| 1 | | | | | | | | | | | Proprietaria per 1/2 | |
| 2 | | | | | | | | | | | Proprietaria per 1/2 | |

L'immobile confina con via Archimede, con ditta _____, con ditta _____, con ditta _____ e con ditta _____.

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, DEI MATERIALI, DELLE FINITURE E LO STATO DI POSSESSO DEI BENI

LOTTO

L'immobile attualmente è occupato dai proprietari; si sviluppa per l'intera estensione su tutta l'area di proprietà, con un solo piano fuori terra e con copertura a falde, prospetta solo su via Archimede e ricade in zona A del vigente P.R.G. La superficie lorda dell'abitazione è di mq 103,54 mentre quella commerciale o superficie calpestabile (S.U.) è di mq 67,67.

Di seguito vengono elencati il dimensionamento degli ambienti ed accessori con le relative consistenze al netto dei muri:

| DESTINAZIONE D'USO DEGLI SPAZI INTERNI (Sup. Res.) | | | |
|--|--------------------|--------------------------|-----------------------------|
| UNITA' IMMOBILIARE | DESTINAZIONE D'USO | VANO | SUP. VANO (m ²) |
| Piano Terra | Abitazione | Soggiorno Pranzo | 20,6 |
| | | Cucinino | 3,04 |
| | | Bagno | 4,19 |
| | | Ripostiglio/Dispensa | 11,13 |
| | | Ingresso | 5,03 |
| | | Armadio | 5,03 |
| | | Camera Letto | 18,65 |
| | | TOTALE SUP. NETTA | |

L'altezza netta dei locali sopraelencati è di m. 2,85.

La struttura portante della costruzione è in muratura portante.

Da una attenta analisi visiva dello stabile, da quanto emerso nell'atto di compravendita del 2000 (in cui il venditore dichiara che la costruzione è ante 1967), dagli atti precedenti in cui il vecchio proprietario acquista l'immobile con due atti distinti risalenti agli anni ottanta in cui si dichiarano che le costruzioni in origine due, sono antecedente agli anni 40/50; da una ricerca presso gli uffici di competenza, non ho riscontrato nessuna concessione edilizia rilasciata dal comune di Comiso né autorizzazioni da parte dell'ufficio del Genio Civile di Ragusa.



FOTO N°1 - VISTA PROSPETTO ABITAZIONE - VIA ARCHIMEDE

I muri di tamponamento perimetrali sono realizzati in parte con blocchetti di tufo ed in parte con muratura in pietra a sacco, mentre le tramezzature interne sono costituite da pareti di forati da cm 8 e da blocchi di tufo. La facciata esterna principale è rivestita in parte con piastrelle in ceramica colorata, in parte con tonachina bianca mentre le pareti interne sono realizzati con gesso e pittura lavabile colorata. Le pareti del cucinino sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad una altezza di m. 2,00.



FOTO N°2 E 3 - VISTA SALA INGRESSO

Il bagno presenta un rivestimento fino ad una altezza di m.1,80 con piastrelle in ceramica bianca. Le pareti presentano degli intonaci ammalorati a causa della presenza di umidità; gli elementi di arredo sono in cattivo stato di conservazione così come i pavimenti.

La camera da letto presenta un controsoffitto in legno perlinato così come la parete che

prospetta su pubblica via. Il ripostiglio/dispensa si presenta ancora allo stato rustico con volta a botte da dove si evince che la costruzione è stata realizzata negli anni '40.

Gli infissi esterni sono tutti in alluminio preverniciato con cassonetto esterno ed avvolgibili in PVC. Le porte interne delle sale sono in legno tamburato con telaio fisso e mostre in legno verniciate.

I pavimenti di tutti gli ambienti sono realizzati con piastrelle in ceramica delle dimensioni di cm 33 x 33 tutti rifiniti con zoccolino battiscopa anch'esso in ceramica.



FOTO N°4 E 5 - VISTA SALA SOGGIORNO PRANZO



FOTO N° 6 E 7 - VISTA CUCININO

L'impianto idrico, costituito da tubazioni di tipo mannesmann sono tutte sottotraccia, è dotato di impianto di pressurizzazione con approvvigionamento idrico comunale che si riversa in una cisterna per uso domestico collocata nell'ambiente ripostiglio/dispensa.

L'impianto fognante è costituito da tubazioni sottotraccia in P.V.C. di vario diametro realizzato nel punto di allaccio dei sanitari fino alla colonna di scarico confluyente nella rete comunale.

L'impianto elettrico, con linea sottotraccia è a B.T. da 220 V, fornisce tutti gli ambienti di punti luce e prese di corrente, il locale è dotato inoltre di impianto citofonico e telefonico, tutti con cavi sottotraccia; inoltre nell'ambiente denominato ingresso vi è collocato un climatizzatore per l'impianto di raffrescamento/riscaldamento.

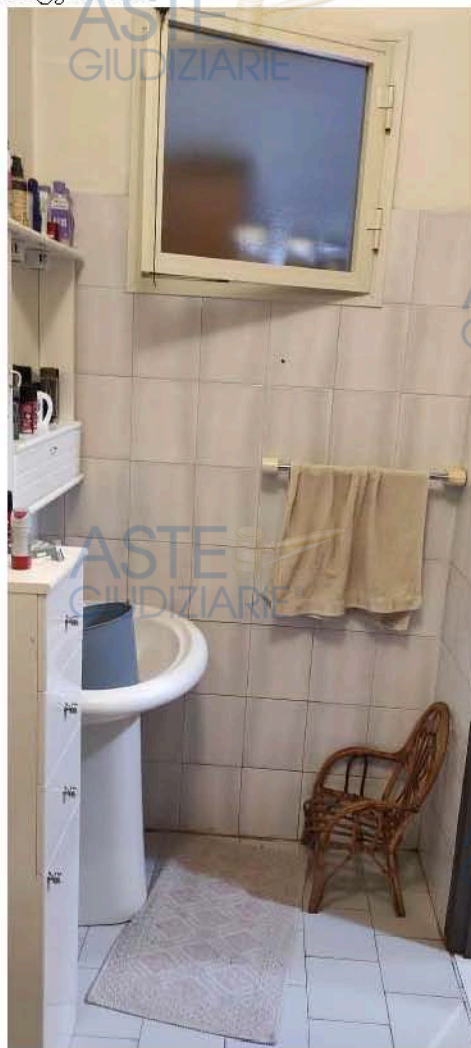
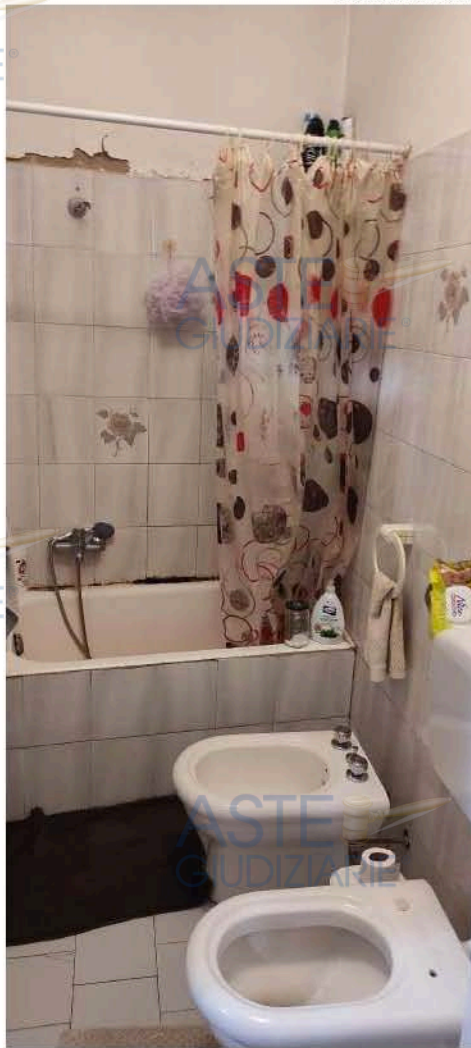


FOTO N° 8 E 9 - VISTA BAGNO



FOTO N° 10 - VISTA CAMERA DA LETTO



FOTO N° 11 - VISTA CAMERA DA LETTO



FOTO N° 12 E 13 - VISTA CAMERA ARMADIO



FOTO N° 14 15 E 16 - VISTA DEL RIPOSTIGLIO DISPENSA



FOTO N° 17 - VISTA DEL PROSPETTO SU VIA ARCHIMEDE

Quanto esposto è evidenziato negli elaborati grafici e foto allegati alla relazione

3. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI, ISCRIZIONI IPOTECARIE, PIGNORAMENTI.

Oggetto: Pignoramento del 27/04/2023 notificato dal Tribunale Civile di Ragusa trascritto in data 01/06/2023 ai nn. 9021/6609 a favore di _____ con sede a Bologna, cod. fisc.: _____, sul seguente immobile censito al catasto fabbricati del comune di Comiso (RG) al foglio 75 particella 4047 sub 1 categoria A/4.

In ordine a quanto in oggetto alla data del 13/02/2024 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

STORIA DI PROVENIENZA DEI BENI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO

Elenco sintetico delle formalità sugli immobili oggetto di stima:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/02/2000 - Registro Particolare 2299 – Registro Generale 2775

Pubblico ufficiale: DEMOSTENE GIOVANNI – Repertorio 111649 del 15/02/2000

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobile sito in COMISO (RG)

SOGGETTO ACQUIRENTE

ISCRIZIONE CONTRO del 16/02/2000 - Registro Particolare 291 – Registro Generale 2776

Pubblico ufficiale: DEMOSTENE GIOVANNI – Repertorio 111650 del 15/02/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobile sito in COMISO (RG)

SOGGETTO DEBITORE

ISCRIZIONE CONTRO del 29/07/2004 Registro Particolare 5883 – Registro Generale 16762

Pubblico ufficiale: MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI – Repertorio 26903/2004 del 24/06/2004

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 D.P.R. 602/73

Immobile sito in COMISO (RG)

SOGGETTO DEBITORE

ISCRIZIONE CONTRO del 15/01/2009 - Registro Particolare 162 – Registro Generale 942

Pubblico ufficiale: SERIT SICILIA S.P.A. – Repertorio 33400/2008 del 14/01/2009

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 D.P.R. 602/73

Immobile sito in COMISO (RG)

SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONE CONTRO del 01/06/2023 Registro Particolare 6609 – Registro Generale

9021

Pubblico ufficiale: UFF. GIUD. UNEP C/O IL TRIBUNALE DI RAGUSA – Repertorio 1061 del 27/04/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobile sito in COMISO (RG)

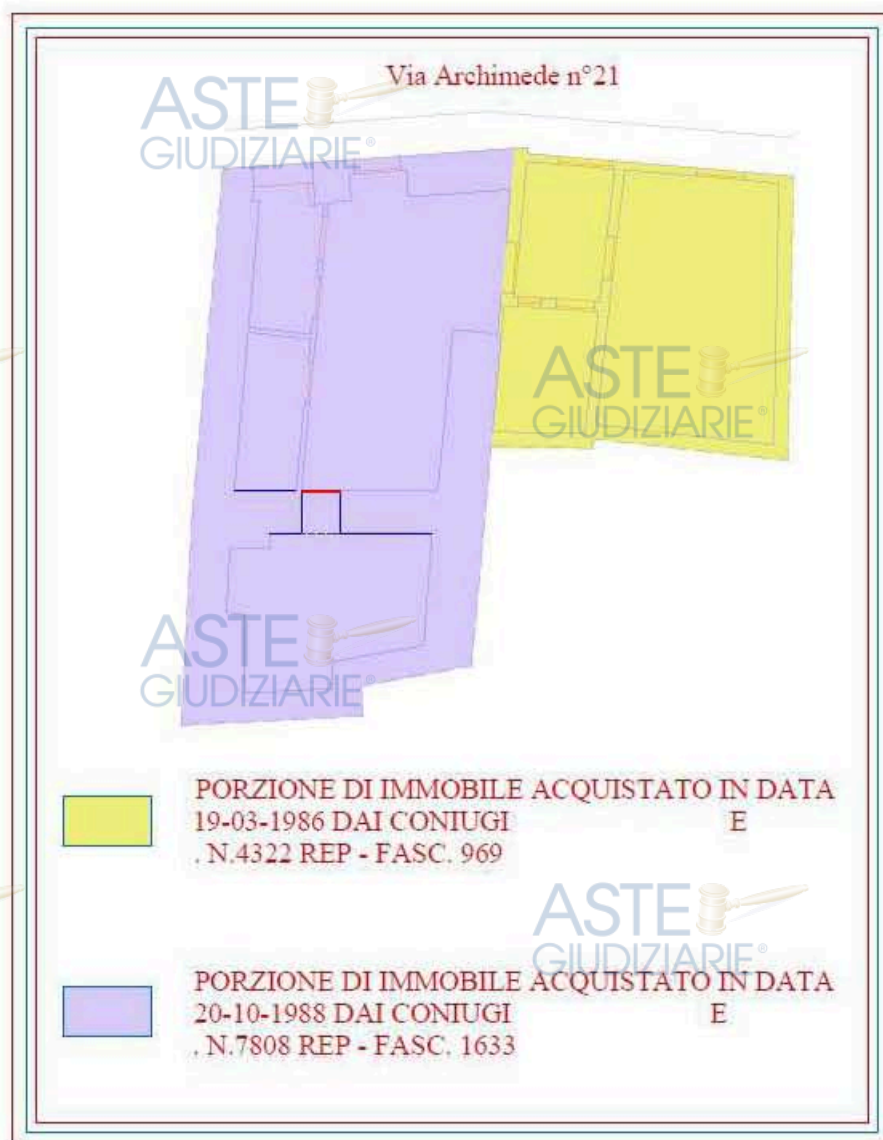
**4. CONFORMITA' DELL'IMMOBILE IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA
CATASTALE E GENIO CIVILE ATTRAVERSO LA COMPARAZIONE DEI
DATI RILEVATI CON QUELLI DEI CERTIFICATI IN ATTI**

CRONOSTORIA DELLA LEGITTIMITA' DEL FABBRICATO:

Dall'atto di compravendita del 15/02/2000 si evince quanto segue:

- Il signor _____, venditore dell'intero immobile, ha acquistato il fabbricato in due periodi diversi e in virtù di due atti separati. Con l'atto di vendita del 19/03/1986 n°4322 di rep. e n°969 di Fascicolo, trascritto a Ragusa il 03/04/1986 e registrato a Vittoria il 08/04/1986 al n°1021, in notar Giovanni Guglielmino, il signor _____ in comunione di beni con la signora _____ acquista un fabbricato di vecchissima costruzione in pessime condizioni anteriore al 1942 di circa 30 mq; successivamente in data 20/10/1988 n°7808 di rep. e n°1633 di Fascicolo, trascritto a Ragusa il 09/11/1988 e registrato a Vittoria il 08/11/1988 al n°1928, in notar Giovanni Guglielmino, gli stessi attori venditori, acquistano il fabbricato contiguo di costruzione anch'esso antecedente al 1942, dichiarazioni queste che vengono inserite negli atti pubblici ed allegati alla presente relazione.

- Di seguito le due costruzioni costituiranno un fabbricato unico che sarà oggetto di compravendita nell'anno 2000 e su cui oggi c'è in corso una procedura di esecuzione immobiliare;
- Con atto di vendita del 05/12/1995 n°97447 di rep. e n°27789 di Raccolta, trascritto a Ragusa il 06/12/1995, in notar Giovanni Demostene, la signora vende la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ del bene al sig. ;
- L'unico atto di autorizzazione richiesto al comune che possa risalire all'immobile è datato 1970, (pratica n°7619 del 13/05/1970 ed approvato con N.O. n°136 del 01/06/1970) e riguarda una modifica di prospetto del corpo di fabbrica allora di proprietà della sig.ra e riguardante la "porzione" di fabbricato acquistato poi dal sig. nel 1986. Nulla Osta questo a cui non si è dato corso visto che l'apertura è rimasta come da pre-intervento.



In virtù di quanto sopra esposto si evince quanto segue:

Il sig. _____ tra il 1988 ed il 17/02/1993 (data della variazione catastale), ha fuso i due immobili realizzando una apertura che mettesse in comunicazione le due unità acquistate senza procedere ad acquisire pareri preventivi per tali lavori (oggi è la porta che c'è tra zona ingresso e soggiorno pranzo); pertanto per poter regolarizzare la fusione delle due unità occorre procedere alla presentazione di una pratica S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/2001 ed al contempo presentare al Genio Civile di Ragusa il C.I.S. per la regolarizzazione della porta con cerchiatura secondo l'aggiornamento sulle norme tecniche per le costruzioni del 17/01/2018.

In ultima analisi bisogna riprodurre nuovamente la planimetria catastale in quanto presenta degli errori grafici di rappresentazione di alcuni ambienti.

Atti a completamento della pratica edilizia in sanatoria

Le procedure che devono essere eseguite per sanare il fabbricato sono le seguenti:

- *Presentazione di una pratica S.C.I.A. in sanatoria che richiede la verifica di conformità ed il versamento delle somme previste dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001, per l'apertura di una porta e la fusione di due unità separate;*
- *Essendo la struttura portante dell'immobile in muratura, presentazione al Genio Civile di Ragusa del C.I.S. per la regolarizzazione dell'apertura della porta attraverso la sua cerchiatura;*
- *Presentazione al catasto di Ragusa della nuova planimetria catastale;*
- *Dichiarazione di rispondenza e/o conformità per gli impianti di cui alla L. 46/90;*
- *Redazione del certificato di prestazione energetica dell'edificio (A.P.E.);*
- *Redazione della S.C.A.*

Calcolo dei costi della pratica SCIA in sanatoria, della variazione catastale, della redazione del certificato A.P.E. e dei costi tecnici

Per il calcolo dell'opera abusiva da sanare, alla data attuale si procede con il calcolo dei costi, presumendo che la vendita debba essere effettuata in un'unica soluzione (impossibile pensare di separare in bene in quanto una tale procedura non garantirebbe i requisiti minimi ed il rispetto delle norme igienico sanitarie previste per una unità abitativa); pertanto i costi sottoelencati riguardano il cespite esecutato. Al fine della regolarizzazione dell'immobile oggetto di stima, si prevedono i seguenti costi:

LOTTO

- Spese istruttorie e diritti di segreteria per la presentazione della pratica S.C.I.A.
..... € **105,00**
- Pratica S.C.I.A. – spese tecniche per progettazione € **1.500,00**
- Costi SCIA in sanatoria versamento delle somme previste dall'art. 37 del DPR 380/2001 e raddoppiate (€ 516,00 x 2) € **1.032,00**
- Pratica C.I.S. riguardante il calcolo per la cerchiatura dell'infitto comprensivo di spese di istruttoria, valori bollati, versamenti € **1.200,00**
- Esecuzione dei lavori da parte di una impresa edile specializzata, comprensivo della fornitura dei materiali per dare il lavoro a perfetta regola d'arte..... € **2.500,00**
- Variazione catastale (costi tecnici e costi di presentazione) € **400,00**
- Messa a norma dell'impianto elettrico con relativo rilascio del certificato di a regola d'arte da parte di un tecnico abilitato € **1.500,00**
- Redazione di certificato di prestazione energetica € **250,00**
- Redazione della S.C.A. € **800,00**

Il totale dei costi da affrontare per la regolarizzazione dell'abitazione ammonta ad € **9.287,00**.

Questi costi verranno successivamente decurtati dal valore di stima dato agli immobili, ma dovranno comunque essere affrontati dai possibili acquirenti per procedere alla regolarizzazione degli stessi.

5. CRITERIO DI STIMA

Si ritiene di dover procedere alla stima dell'immobile in funzione del valore della superficie vendibile in quanto tale metodo è il più adeguato sia alla situazione economica generale sia all'andamento abituale del mercato locale.

Tale criterio di stima è adottato nelle libere trattative di compravendita di fabbricati nel comune di Comiso e nelle zone limitrofe. Inoltre, questo sistema di valutazione è adottato anche dagli Uffici Tecnici Erariali nelle loro indagini di stime per l'accertamento di valore.

Il criterio prescelto (stima sintetico – comparativa) è comunque il più significativo anche perché permette un più idoneo confronto con i beni simili, senza tralasciare però i fattori di influenza che sono stati riscontrati dall'analisi dei beni, consentendo quindi di attribuire alle unità di

consistenza prescelta il più appropriato parametro valutativo che permette di pervenire ai risultati più attendibili sulla determinazione del valore venale dell'immobile da stimare.

6. RICERCA E DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI

Per la determinazione dei parametri di stima, sono state effettuate indagini presso la banca dati delle valutazioni immobiliari (valori OMI) e degli operatori economici, al fine di ottenere dati su immobili confrontabili con quelli in questione per caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari, verificando che tali prezzi siano in aderenza con l'andamento del mercato immobiliare di Pozzallo, ritenendoli attendibili allo scopo per cui sono stati rilevati.

| BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - VALORI OMI - COMUNE DI COMISO | | | | | |
|---|--------------------|--------------------------|---------|------------------------------------|---------|
| ANNO 2023 SEMESTRE 1 | | | | | |
| Tipologia | Stato Conservativo | Valore di Mercato (€/mq) | | Valore di Locazione (€/mq al mese) | |
| | | Minimo | Massimo | Minimo | Massimo |
| Abitazione di tipo economico | Normale | 440 | 660 | 1,6 | 2,4 |

Da quanto sovraesposto, dalla elaborazione statistica dei valori riscontrati, apportate le necessarie correzioni al fine di raggiungere una analogia di rapporto tra valori e parametri di test di confronto con quelli relativi all'immobile da stimare, tenuto conto della tipologia costruttiva e del grado di finiture, si ritiene di poter adottare quale valore equo ed attendibile per unità di superficie, il seguente valore:

ABITAZIONE

| DESCRIZIONE | VALORE PER UNITA' DI SUPERFICIE. €/MQ |
|-------------|---------------------------------------|
| LOTTO | € 560,00 |

Il valore prescelto è perfettamente compatibile con il valore rilevato dalle indagini sopra descritte e si colloca in giusta posizione, avuto riguardo ai parametri di raffronto, rispetto alla scala di oscillazioni di valori riscontrati e sono perfettamente attendibili nella realtà socio economica del mercato immobiliare di Comiso.

La consistenza stessa degli immobili farebbe sì che il loro valore possa essere alla portata

economica di un vasto numero di soggetti e ciò lo renderebbe, per la legge della domanda e dell'offerta, facilmente commerciabile in regime di libero mercato.

7. STIMA DELL'IMMOBILE

Data la tipologia e la destinazione degli immobili, la superficie da considerare ai fini del calcolo del valore è quella lorda edificata.

Dette superfici, contribuiscono a determinare il valore unitario del parametro di valutazione adottato ovvero il valore per unità di superficie per la destinazione principale.

La superficie di competenza dell'immobile in questione, da considerare al fine del calcolo del valore è quindi la seguente:

| DESCRIZIONE | SUPERFICIE (MQ) |
|-------------|-----------------|
| ABITAZIONE | 103,54 |

Pertanto il valore complessivo dei due locali commerciali risulta essere:

| DESCRIZIONE | SUPERFICIE (MQ) | VALORE PER UNITA' DI SUPERF. €/MQ | IMPORTO |
|-------------|-----------------|-----------------------------------|-------------|
| ABITAZIONE | 103,54 | € 560,00 | 57 982,40 € |

Al valore di stima calcolato va detratto nella misura del 15% una percentuale per vizi occulti, pertanto si ha:

LOTTO: € 57.982,40 – 15% = € 49.285,04

A questi importi occorre poi detrarre i costi per la sanatoria urbanistica, la regolarizzazione al Genio Civile di Ragusa, la presentazione della nuova planimetria catastale, l'adeguamento dell'impianto elettrico a norma e la redazione del certificato A.P.E. e della S.C.A.

Il valore del lotto quindi al netto delle spese di sanatoria è il seguente:

LOTTO ABITAZIONE

€ 49.285,04 - € 9.287,00 = € 39.998,04 arrotondabile ad € **40.000,00** (EURO QUARANTAMILA/00).

N.B.: si ricorda che il valore riportato nella stima riguarda l'intero immobile, mentre la quota dell'esecutata è pari a ½ indivisa del totale.

| TABELLA RIEPILOGATIVA | | | | | | | | | |
|-----------------------|---|------------------|---------------------|----------------|---------------------------|---|-----------------------|---|--|
| LOTTO | IMMOBILE | SUPERF. LORDA MQ | SUPERF. COMMERC. MQ | PROPRIETA' | VALORE DI STIMA ASSEGNATO | VALORE DEL CESPITE DECURTATO DEL 15% ABBATTIMENTO | COSTO DELLE OBLAZIONI | VALORE DEL CESPITE CON ARROTONDAMENTO (intero immobile) | VALORE DI META' IMMOBILE |
| | | | | | A | B=A-15% | C | B-C con arrotond | Quota di 1/2 in possesso all'esecutata |
| 1 | Descrizione: Atitazione sita a Comiso in via Archimede n°21 al catasto al foglio 75 part. 40/47 sub 1 | 103,54 | 81,10 | QUOTA 1/2 CAD. | 57 982,40 € | 49 285,04 € | 9 287,00 € | 40 000,00 € | 20 000,00 € |
| | cespite | | | | | | | | |

8. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto emerso, il valore totale del cespite vendibile ammonta ad € 40.000,00 (quarantamila/00);

- **Pertanto, essendo a carico di un solo proprietario la procedura esecutiva il quale detiene ½ indiviso del bene, verrà proposta la vendita della quota del soggetto esecutato al valore di € 20.000,00 (euro Ventimila/00) al netto del 15% dell'abbattimento del valore del cespite e dei costi di oblazione previsti per regolarizzare l'immobile.**

Il valore espresso è da ritenersi equo e rispondente al più probabile valore di mercato in regime di libera contrattazione, ed il più attendibile nelle condizioni socio economiche di Comiso al momento della valutazione.

IL C.T.U.

(Architetto Raffaele Cascone)



| SCHEDA SINTETICA | |
|--|---|
| LOTTO | |
| Procedura Esecutiva n°94/2023 contro | |
| cod. fisc.: | |
| Giudice Dott.: C. Di Cataldo | |
| Custode Giudiziario: Avvocato Giovanni De Giorgio | |
| Esperto del procedimento: Arch. Raffaele Cascone (C.T.U.) | |
| DIRITTO | Il locale costituito dal sub 1 attualmente è occupato dal sig. _____ e dalla sig.ra _____ che lo utilizzano come loro abitazione. |
| BENE | abitazione di tipo economico |
| UBICAZIONE | Comune di Comiso in via Archimede n°21 |
| | Coord. Geografiche: lat. 36,943904 long. 14,606272 |
| TITOLARITA' | Il bene è di proprietà dei sig.ri _____ per la quota di 1/2 cadauno in virtù dell'atto di compravendita del 15/02/2000 num. di rep. 111649 - notaio Demostene Giovanni sede Comiso (RG) - trascritto il 16/02/2000 nn. 2775/2299 |
| PROVENIENZA VENTENNALE | Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità |
| DATI CATASTALI | Comune di Comiso (C927) (RG) - foglio 75 particella 4047 |
| | sub 1 - Rendita: euro 130,15 - Cat.:A/4 - Classe 2 - Consistenza: 3,5 vani |
| LOTTO | Il Lotto oggetto della presente perizia estimativa è costituito da un unico subalterno |
| OCCUPAZIONE | L'abitazione è occupata dai due proprietari e viene utilizzata come abitazione privata |
| COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567, C.2 | La documentazione risulta completa e corretta |
| IRREGOLARITA' ED ABUSI | Sotto l'aspetto urbanistico il fabbricato presenta le seguenti irregolarità: 1) fusione di due unità immobiliari acquistati in periodi diversi, 2) Apertura di un vano porta nella muratura portante senza autorizzazione rilasciata dal Genio Civile |
| | Sotto l'aspetto catastale la planimetria presenta degli errori di rappresentazione grafica di alcuni ambienti |
| IMMOBILE INSANABILE | L'immobile può essere sanato |

| | |
|------------------------------------|--|
| TITOLARITA' URBANISTICA | L'immobile in questione non ha nessuna titolarità urbanistica in quanto la costruzione è di epoca antecedente il 1942 |
| AGIBILITA' / ABITABILITA' | L'immobile in questione non ha nessun certificato di abitabilità |
| DIVISIBILITA' | Impossibile procedere alla divisione del subalterno in due in due unità in quanto le parti costituite perderebbero i requisiti minimi igienico sanitari e i dimensionamenti degli ambienti non raggiungerebbero le quote minime stabilite dalle N.T.A. affinché si possa parlare di unità indipendente |
| VALORE DI MERCATO | LOTTO: € 57.982,40 |
| VALORE DI VENDITA FORZATA | LOTTO: € 40.000,00 |
| VALORE DI CANONE DI MERCATO | Secondo la banca dati delle quotazioni di mercato - Valori OMI del 1° semestre del 2023, il valore di canone (€/mq al mese) varia da un minimo di € 1,6 ad un massimo di € 2,4 |
| VENDIBILITA' E MOTIVO | Il lotto si trova nel centro urbano di Comiso altamente edificato. La costituzione del lotto permette una facile procedura di vendita |
| VINCOLI | Il lotto ricade in zona A del vigente piano regolatore pertanto grava il vincolo della soprintendenza dei beni culturali ed ambientali per interventi che riguardano lavori di facciata o nella totalità di intervento di demolizione e costruzione |
| EDILIZIA AGEVOLATA | Il lotto non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata |
| ONERI | <p>Le procedure che devono essere eseguite per sanare il fabbricato a piano terra sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Presentazione di una pratica S.C.I.A. in sanatoria, che richiede la verifica di conformità ed il versamento delle somme previste dall'art. 37 del DPR 380/2001, per l'apertura del vano porta e la fusione dei due locali acquistati dalla precedente ditta in periodi separati; - Regolarizzazione del vano porta con cerchiatura da presentare al Genio Civile di Ragusa <ul style="list-style-type: none"> - Dichiarazione di rispondenza e/o conformità per gli impianti di cui alla L. 46/90; - Redazione del certificato di prestazione energetica dell'edificio (A.P.E.); - Redazione del certificato di abitabilità (S.C.A.); - Presentazione al catasto di Ragusa della nuova planimetria catastale <p>•Spese istruttorie e diritti di segreteria per la presentazione della pratica S.C.I.A. € 105,00</p> <p>•Pratica S.C.I.A. – spese tecniche per progettazione € 1.500,00</p> <p>•Costi SCIA in sanatoria versamento delle somme previste dall'art. 37 del DPR 380/2001 e raddoppiate (€ 516,00 x 2) € 1.032,00</p> <p>•Pratica C.I.S. riguardante il calcolo per la cerchiatura dell'infisso comprensivo di spese di istruttoria, valori bollati, versamenti € 1.200,00</p> <p>•Esecuzione dei lavori riguardante la cerchiatura del vano porta da parte di una impresa edile specializzata, comprensivo della fornitura dei materiali per dare il lavoro a perfetta regola d'arte € 2.500,00</p> <p>•Variazione catastale (costi tecnici e costi di presentazione) € 400,00</p> <p>•Messa a norma dell'impianto elettrico con relativo rilascio del certificato di a regola d'arte da parte di un tecnico abilitato € 1.500,00</p> <p>•Redazione di certificato di prestazione energetica € 250,00</p> <p>•Redazione della S.C.A. € 800,00</p> |
| APE/CDU | I presumibili costi per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) è di € 250,00 |

| | | |
|---|----------|---|
| TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI | 1 | TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/02/2000 - Registro Particolare 2299 – Registro Generale 2775 Pubblico ufficiale: DEMOSTENE GIOVANNI – Repertorio 111649 del 15/02/2000 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobile sito in COMISO (RG) SOGGETTO ACQUIRENTE |
| | 2 | ISCRIZIONE CONTRO del 16/02/2000 - Registro Particolare 291 – Registro Generale 2776 Pubblico ufficiale: DEMOSTENE GIOVANNI – Repertorio 111650 del 15/02/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobile sito in COMISO (RG) SOGGETTO DEBITORE |
| | 3 | ISCRIZIONE CONTRO del 29/07/2004 Registro Particolare 5883 – Registro Generale 16762 Pubblico ufficiale: MONTEPASCHI SE.RI.T. SERIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI – Repertorio 26903/2004 del 24/06/2004 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 D.P.R. 602/73 Immobile sito in COMISO (RG) SOGGETTO DEBITORE |
| | 4 | ISCRIZIONE CONTRO del 15/01/2009 - Registro Particolare 162 – Registro Generale 942 Pubblico ufficiale: SERIT SICILIA S.P.A. – Repertorio 33400/2008 del 14/01/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 D.P.R. 602/73 Immobile sito in COMISO (RG) SOGGETTO DEBITORE |
| | 5 | TRASCRIZIONE CONTRO del 01/06/2023 Registro Particolare 6609 – Registro Generale 9021 Pubblico ufficiale: UFF. GIUD. UNEP C/O IL TRIBUNALE DI RAGUSA – Repertorio 1061 del 27/04/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobile sito in COMISO (RG) |

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO

| | | | | |
|--|----------|--|--------|------------|
| DESCRIZIONE | | L'immobile ad uso abitativo si trova a Comiso in via Archimede n.21 in zona A del presente P.R.G. - Le coord. geografiche dell'immobile sono LAT. 36,943904 LONG. 14,606272. La superficie coperta è mq 103,54 mentre quella commerciale è 81,10. Al N.E.C.U. di Comiso l'immobile è identificato al foglio 75 particella 4047 sub 1 | | |
| DESTINAZIONE | | Abitazione - categoria catastale A/4 | | |
| CARATTERIST. | Acronimo | Sup. mq | Indice | Sup. Comm. |
| Sup. Principale | S1 | 103,54 | 1 | 81,10 |
| VALORE DI MERCATO | | 57 982,40 € | | |
| VALORE DI STIMA DI VENDITA FORZATA | | 40 000,00 € | | |
| VALORE DEL CANONE DI MERCATO (min/max €/mq) | | 1,6 - 2,4 | | |



PLANIMETRIA IN MINITURA DEL LOTTO

