

PERIZIA GIURIDICA _ Relazione tecnica

Esecuzione immobiliare n.195/2015

Ill.ma sig.ra Giudice dott.ssa Laura Pastacaldi

1) Premessa

In data 02/11/2015 l'ill.mo sig. Giudice dott. Claudio Maggioni nominava me sottoscritto dott. ing. Nobile Giovanni Luca iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n.1118, con studio in via Archimede n.382 a Ragusa, consulente tecnico d'ufficio per la procedura esecutiva immobiliare iscritta al n.195/2015 del ruolo generale delle espropriazioni immobiliari, promossa da *Omissis* con sede in Ragusa, via *Omissis*, c.f. *omissis* nella persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione *Omissis*, rappresentata e difesa dall'avv. Antonio Giannone, del foro di Ragusa, contro *Omissis*, c.f. *omissis*, con sede a Comiso in via dei Cedri n.14, nella persona del liquidatore *Omissis*, contro *Omissis* nata a Comiso il 18/12/1958, c.f. *OMISSIS* e contro *Omissis* nato a Modica il 10/10/1956 c.f. *OMISSIS*, quest'ultimi due entrambi residenti a Comiso in via dei Cedri n.14.

Il sottoscritto si è recato presso il Tribunale di Ragusa il 11/11/2015, per il giuramento di rito.

In data 27/10/2015 mi sono recato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio - Servizi catastali, per reperire le visure catastali e gli estratti di mappa degli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.

In data 26/01/2016, mediante raccomandata R.R., il sottoscritto ha comunicato alle parti che in data 09/02/2016 alle ore 9.30 si sarebbe recato sui luoghi, in c.da Difesa snc, in territorio di Comiso, per effettuare una prima

operazione peritale per la valutazione degli immobili.

Alla data e all'ora stabilita mi sono recato in c.da Difesa snc ed ho proceduto al rilievo planimetrico degli immobili oggetto del pignoramento ed alla constatazione dello stato dei luoghi. In particolare ho rilevato il magazzino, il piccolo casotto ed il terreno di pertinenza degli immobili. Ho scattato, al contempo, diverse fotografie dell'interno e dell'esterno dell'edificio ed alle ore 10.30 ho concluso i rilievi e sono tornato presso il mio studio.

In data 17/02/2016, a mezzo pec, il sottoscritto ha comunicato alle parti che in data 24/02/2016 alle ore 9.30 si sarebbe recato sui luoghi, in via dei Cedri n.14 a Comiso, per effettuare un secondo sopralluogo per il rilievo degli appartamenti e garage oggetto della presente.

Alla data e all'ora stabilita mi sono recato in via dei Cedri n.14 a Comiso ed ho proceduto al rilievo planimetrico dei garage a piano terra, dell'appartamento a secondo piano e del sottotetto; non è stato, però, possibile procedere al rilievo dell'appartamento a primo piano e quindi ho deciso di ritornare sui luoghi in un secondo tempo. Ho scattato, altresì, diverse fotografie ed alle ore 11.00 ho concluso i rilievi e sono tornato presso il mio studio.

In data 26/02/2016, a mezzo pec, il sottoscritto ha comunicato alle parti che in data 02/03/2016 alle ore 9.30 si sarebbe recato sui luoghi, in via dei Cedri n.25 a Comiso, per effettuare un terzo sopralluogo per il rilievo del locale commerciale con box auto di pertinenza e di un altro appartamento sito al civico 24 e del relativo box auto di pertinenza.

Alla data e all'ora stabilita mi sono recato in via dei Cedri n.25 a Comiso ed ho proceduto al rilievo planimetrico del suddetto locale commerciale, degli appartamenti e dei box auto e poi, insieme con la sig.ra *Omissis*, ci siamo recati

in via dei Gladioli a S. Croce Camerina per effettuare il rilievo di un appartamento anch'esso oggetto della presente. Ho scattato, altresì, diverse fotografie ed alle ore 12.45 ho concluso i rilievi e sono tornato presso il mio studio.

In sede del terzo sopralluogo ho fissato il quarto accesso per il 09/03/2016 in via Gianforma n.169 a Frigintini, Comune di Modica; in data 08/03/2016 ho provveduto a comunicare, a mezzo pec, all'avv. Giannone, la data ed il luogo del quarto sopralluogo.

Alla data e all'ora stabilita mi sono recato in via Gianforma n.169 a Frigintini, Comune di Modica ed ho proceduto al rilievo planimetrico del fabbricato oggetto della presente. Ho scattato, altresì, diverse fotografie ed alle ore 10.15 ho concluso i rilievi e sono tornato presso il mio studio.

In data 30/05/2016, a mezzo pec, il sottoscritto ha comunicato all'indirizzo PEC fornitomi dalla sig. *Omissis* che in data 08/06/2016 alle ore 9.30 si sarebbe recato sui luoghi, in via dei Cedri n.14 a Comiso, per effettuare un quinto sopralluogo per il rilievo dell'appartamento al primo piano. A seguito di un colloquio telefonico avuto con la sig.ra *Omissis* il giorno 07/06/2016 ho dovuto posticipare alle ore 16.00 il suddetto accesso per motivi personali della signora. Di quanto appena descritto è stato informato anche l'avv. Giannone, ossia la parte creditrice.

Alla data e all'ora stabilita mi sono recato in via dei Cedri n.14 a Comiso ed ho proceduto al rilievo planimetrico del suddetto appartamento. Ho scattato, anche in questo caso, diverse fotografie ed alle ore 17.00 ho concluso i rilievi e sono tornato presso il mio studio.

In data 25/01/2016, presso il mio studio, utilizzando il portale "Fisco on

line", ho reperito tutte le planimetrie catastali degli immobili, al fine di poter confrontare quanto depositato con le planimetrie dal sottoscritto redatte.

In data 27/01/2016 mi sono recato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio - Servizi Catastali, per reperire copie degli estratti di mappa e visure catastali storiche riguardanti tutti i beni pignorati oggetto della presente relazione.

In data 06/05/2016 mi sono recato presso l'ufficio tecnico del Comune di Modica per reperire la documentazione necessaria al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'abitazione sita a Frigintini (fraz. di Modica) in via Gianforma n.169. Dopo circa due settimane ho potuto visionare la documentazione relativa a tale fabbricato.

In data 23/05/2016 mi sono recato presso l'ufficio tecnico del Comune di S. Croce Camerina per reperire la documentazione necessaria al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'abitazione sita in via dei Gladioli snc c.da Caucana, in territorio di S. Croce Camerina; il giorno stesso ho potuto visionare la documentazione richiesta. In seguito mi sono recato, per lo stesso scopo, ma riguardo ai fabbricati siti nel Comune di Comiso, presso l'ufficio tecnico, appunto, del Comune di Comiso; la settimana dopo ho potuto visionare la documentazione necessaria.

Il giorno 12-07-2013 mi sono recato presso l'Agenzia delle Entrate per effettuare le Ispezioni Ipotecarie di tutti i beni pignorati; nel seguito si espliciteranno i risultati delle ricerche effettuate.

2) Quesiti sui beni pignorati

A. Identificare esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti

**dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti,
nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo
con quelli emergenti dai certificati in atti**

Parte dei beni pignorati appartengono alla società "*Omissis*", parte alla sig.ra *Omissis* e parte al sig. *Omissis*.

I beni pignorati siti nel Comune di Comiso in c.da Difesa di proprietà della società "*Omissis*", c.f. *omissis*, sono censiti al N.C.E.U. al foglio di mappa n.9 di Comiso particelle:

- ✓ n.839 sub. 1 categoria C/2 classe 2 consistenza 13 mq;
- ✓ n.839 sub. 3 categoria D/8;
- ✓ n.298 seminativo di classe 2 di 00.15.07 Ha;
- ✓ n.299 seminativo di classe 2 di 00.15.50 Ha.

Tali proprietà confinano nord-ovest con via Caduti di Nassirya e dagli altri tre lati con terreni agricoli di proprietà di terzi.

I beni pignorati siti nel Comune di Comiso di proprietà della sig.ra *Omissis*, c.f. *OMISSIS*, sono censiti al N.C.E.U. al foglio di mappa n.13 di Comiso particelle:

- ✓ n.347 sub. 2 categoria C/6 classe 3 consistenza 40 mq;
- ✓ n.347 sub. 3 categoria C/2 classe 2 consistenza 107 mq;
- ✓ n.347 sub. 4 categoria A/2 classe 1 consistenza 8,5 vani;
- ✓ n.347 sub. 5 categoria A/2 classe 1 consistenza 6,5 vani;
- ✓ n.347 sub. 6 categoria C/2 classe 1 consistenza 60 mq;
- ✓ n.1718 sub.15 categoria A/3 classe 3 consistenza 5,5 vani;
- ✓ n.1718 sub. 6 categoria C/6 classe 2 consistenza 34 mq;
- ✓ n.1582 sub. 12 categoria D/8;

✓ n.1582 sub.6 categoria C/6 classe 2 consistenza 19 mq.

L'abitazione identificata al N.C.E.U. con il numero di particella 347 è sito a Comiso in via dei Cedri n.14, e confina a nord con via dei Cedri, a sud con un cortile interno, ad est e ovest con altri fabbricati di proprietà di terzi.

L'appartamento identificato al N.C.E.U. con il numero di particella 1718 è sito a Comiso in via dei Cedri n.24 al secondo piano, e confina a nord con via dei Cedri, a sud con un cortile interno, ad est e ovest con altri fabbricati di proprietà di terzi.

Il locale commerciale identificato al N.C.E.U. con il numero di particella 1582 è sito a Comiso in via dei Cedri n.25 al piano terra, e confina a sud con via dei Cedri, ad ovest con via degli Eucalipti, ad est con via Fausto Coppi e nord con altri fabbricati di proprietà di terzi.

Il bene pignorato sito nel Comune di S. Croce Camerina di proprietà della sig.ra *Omissis*, c.f. *OMISSIS*, è censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n.40 di S. Croce Camerina particella:

✓ n.234 sub. 14 categoria A/3 classe 3 consistenza 3 vani.

Il suddetto appartamento confina per il lato a Sud-Est con via dei Gladioli, mentre dagli altri tre lati con appartamenti di proprietà di terzi.

I beni pignorati siti nel Comune di Modica di proprietà della sig. *Omissis*, c.f. *OMISSIS*, sono censiti al N.C.E.U. al foglio di mappa n.195 di Modica particelle:

✓ n.721 sub. 2 categoria A/3 classe 1 consistenza 6,5 vani;

✓ n.721 sub. 3 categoria C/2 classe 2 consistenza 26 mq.

I due locali sono attigui e confinano per un lato, a Nord-Ovest, con altra proprietà, mentre per gli altri tre lati con via Gianforma.

In funzione ai rilievi effettuati ed avendo studiato nel dettaglio gli atti in mio possesso, posso affermare quanto segue:

I. Terreni e Fabbricati siti in c.da Difesa - foglio 9 di Comiso p.lla 839 sub 1 e 3 e p.lle 298-299

I dati catastali presenti in visura sono corretti.

Riguardo ai terreni ed al magazzino con categoria catastale C/2, i dati catastali sono corretti, mentre riguardo al locale con categoria catastale D/8, confrontando il rilievo da me effettuato con la planimetrica catastale, si evincono alcune difformità: la prima riguarda l'assenza di un tramezzo divisorio all'interno dei servizi igienico-sanitari; la seconda riguarda la copertura del cortile depositato sul retro.

In particolare la prima è una difformità lieve, che non compromette la regolarità del fabbricato; la seconda, invece, riguardando la copertura con una struttura in acciaio di uno spazio scoperto, in assenza di titoli autorizzativi, comporta un abuso edilizio. Nel seguito si tratteranno nel dettaglio le modalità di sanatoria dell'abuso ed i relativi costi.

II. Fabbricato ad uso abitativo in via dei Cedri n.14 a Comiso - foglio 13 di Comiso p.lla 347 sub.2-3-4-5-6

I dati catastali presenti in visura sono corretti, tranne che per il sub.4; nel seguito si specifica il dato errato.

Riguardo al fabbricato sito a Comiso in via dei Cedri n.14, dal confronto delle planimetrie catastali e quelle da me redatte in seguito ai sopralluoghi effettuati, ho rilevato alcune difformità riguardanti la divisione degli spazi interni sia al piano terra che al secondo piano.

La categoria catastale C/6, ossia garage - box auto, del piano terra, sub.2,

non è quella corrispondente all'effettivo utilizzo dei locali, infatti è utilizzato come ufficio; la categoria catastale corrispondente è A/10. In più sono state apportate delle modifiche interne che variano anche la dividente fra i *sub.* 2-3.

Riguardo al primo piano, *sub.4*, le due planimetrie, catastale e del sottoscritto, coincidono; è da sottolineare il fatto che la sig.ra *Omissis* possiede solamente la nuda proprietà dell'immobile e non l'usufrutto; da quello che si legge dalla visura catastale n.RG0006145 del 27/01/2016 a pag.1 risulta che l'usufrutto dell'immobile è detenuto dai sig.ri *Omissis* e *Omissis* per 1/2 ciascuno e che la signora *Omissis* è proprietaria, quindi anche detentrica dell'usufrutto; tale difformità è da correggere.

Al secondo piano, *sub.5*, è stata chiusa parte della veranda con infissi e muretti bassi e copertura a solaio in latero-cemento. Di conseguenza la planimetria catastale del sottotetto, *sub.6*, non corrisponde con quella reale in quanto la copertura di parte della veranda del piano sotto ha generato un ampliamento della veranda del sottotetto. Nel seguito si tratteranno in dettaglio la possibilità o meno di sanatoria dell'abuso ed i relativi costi.

III. *Fabbricato ad uso abitativo in via dei Cedri n.24 a Comiso - foglio 13 di*

Comiso p.lla 1718 sub.15-6

I dati catastali presenti in visura sono corretti.

Dal confronto della planimetria catastale con quella da me redatta dell'appartamento di via dei Cedri n.24, *sub.15*, si può evincere un ampliamento del doppio servizio; infatti è stato chiuso parte del balcone con struttura precaria.

Riguardo al box auto, *sub.6*, la planimetria in atti rispecchia quella da me redatta.

IV. *Fabbricato ad uso commerciale in via dei Cedri n.25 a Comiso - foglio
13 di Comiso p.lla 1582 sub.12-6*

I dati catastali presenti in visura sono corretti.

Dal confronto della planimetria catastale del locale commerciale, *sub.12*,
con quella da me redatta si evincono lievi differenze riguardo la zona dei
servizi igienico-sanitari. Tali piccole modifiche non sono da tenere in
considerazione in quanto non inficiano la regolarità del locale.

Riguardo al box auto, *sub.6*, non ho rilevato alcuna difformità.

V. *Fabbricato ad uso abitativo in via dei Gladioli snc a S. Croce Camerina,
località Caucana - foglio 40 di S. Croce Camerina p.lla 234 sub.14*

I dati catastali presenti in visura sono corretti e la planimetria catastale
coincide con quella da me redatta.

VI. *Fabbricato ad uso abitativo in via Gianforma n.169 a Frigintini (fraz. di
Modica) - foglio 195 di Modica p.lla 721 sub.2-3*

I dati catastali presenti in visura sono corretti e la planimetria catastale
coincide con quella da me redatta.

B. Proprietà e provenienza dei beni.

Eseguite le visure catastali storiche di tutti i beni ed esaminata la
relazione notarile redatta dal notaio Santa Manenti, con studio in Scicli in corso
Umberto I n.93, ho potuto appurare la proprietà e la provenienza di ogni
singolo bene pignorato.

I. *Terreni e Fabbricati siti in c.da Difesa - foglio 9 di Comiso p.lla 839 sub
1 e 3 e p.lle 298-299*

Tali immobili sono tutti di proprietà 1/1 della "Omissis" c.f. *omissis*.

Riguardo alla provenienza, tali immobili sono stati acquisiti dall'attuale

proprietà dalla *Omissis*, codice fiscale *omissis*, con atto di mutazione di denominazione dell'11 Novembre 2010 rogato dal notaio Francesca Randazzo registrato presso agenzia del Territorio di Ragusa in da 25 Novembre 2010 ai nn.21608/13433.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore la data del pignoramento risulta verificata.

II. *Fabbricato ad uso abitativo in via dei Cedri n.14 a Comiso - foglio 13 di Comiso p.lla 347 sub.2-3-4-5-6*

Ad oggi la proprietà di tali immobili risulta essere la seguente:

- ✓ p.lla n.347 sub. 2 - *Omissis*, c.f. *OMISSIS*, proprietà 1/1;
- ✓ p.lla n.347 sub. 3 - *Omissis*, c.f. *OMISSIS*, proprietà 1/1;
- ✓ p.lla n.347 sub. 4 - *Omissis*, c.f. *OMISSIS*, nuda proprietà 1/1;
Omissis, c.f. *OMISSIS*, usufrutto per 1/2; *Omissis*, c.f. *OMISSIS*, usufrutto per 1/2;
- ✓ p.lla n.347 sub. 5 - *Omissis*, c.f. *OMISSIS*, proprietà 1/1;
- ✓ p.lla n.347 sub. 6 - *Omissis*, c.f. *OMISSIS*, proprietà 1/1;

Tutti i subalterni sono giunti in proprietà alla sig.ra *Omissis* in virtù della successione, den. n.37 vol. 194 U.R. di Vittoria, in morte della sig.ra *omissis* nata il 14 Dicembre 1935, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 4 Novembre 1980 ai nn.14397/13075 e per atto di vendita rogato dal notaio Giovanni Demostene, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 28 Novembre 1983 ai nn. 15595/13843, da *Omissis*, c.f. *OMISSIS* e *Omissis*, c.f. *OMISSIS*.

Solo il sub.4 è gravato da usufrutto in favore dei sig.ri *Omissis* e *Omissis* a seguito di atto di donazione del 29 Aprile 1987, rogato dal notaio Giovanni

Demostene e trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 2
Maggio 1987 ai nn.6053/5096.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore la data del
pignoramento risulta verificata.

III. *Fabbricato ad uso abitativo in via dei Cedri n.24 a Comiso - foglio 13 di
Comiso p.lla 1718 sub.15-6*

Ad oggi la proprietà di tali immobili risulta essere la seguente:

✓ *Omissis*, c.f. *OMISSIS*, proprietà 1/1;

Detti immobili sono giunti in proprietà alla sig. *Omissis* a seguito di atto
di vendita del 27 Aprile 1999 rogato dal notaio Giovanni Demostene e trascritto
presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 6 Maggio 1999 ai nn.
6478/5131 dalla " *omissis* " codice fiscale *omissis*.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore la data del
pignoramento risulta verificata.

IV. *Fabbricato ad uso commerciale in via dei Cedri n.25 a Comiso - foglio
13 di Comiso p.lla 1582 sub.12-6*

Ad oggi la proprietà di tali immobili risulta essere la seguente:

✓ *Omissis*, c.f. *OMISSIS*, proprietà 1/1.

Detti immobili sono giunti in proprietà alla sig. *Omissis* a seguito di atto
di vendita del 5 Febbraio 1992 rogato dal notaio Giovanni Demostene e
trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 6 Febbraio 1992 ai
nn. 2575/2239 dalla "*Omissis*" codice fiscale *omissis*.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore la data del
pignoramento risulta verificata.

V. *Fabbricato ad uso abitativo in via dei Gladioli snc a S. Croce Camerina,*

località Caucana - foglio 40 di S. Croce Camerina p.lla 234 sub.14

Ad oggi la proprietà di tale immobile risulta essere la seguente:

- ✓ *Omissis*, c.f. *OMISSIS*, nuda proprietà 1/2;
- ✓ *Omissis*, c.f. *OMISSIS*, nuda proprietà 1/2;
- ✓ *Omissis*, c.f. *OMISSIS*, usufrutto per 1/2;
- ✓ *Omissis*, c.f. *OMISSIS*, usufrutto per 1/2;

Detti immobili sono giunti in proprietà alla sig. *Omissis* a seguito di atto di vendita del 20 Marzo 1993 rogato dal notaio Giovanni Demostene, trascritto presso la Conservatoria di Ragusa in data 22 Marzo 1993 ai nn.3808/3114 da *Omissis* codice fiscale *OMISSIS*.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore la data del pignoramento risulta verificata.

VI. *Fabbricato ad uso abitativo in via Gianforma n.169 a Frigintini (fraz. di Modica) - foglio 195 di Modica p.lla 721 sub.2-3*

Ad oggi la proprietà di tale immobile risulta essere la seguente:

- ✓ *Omissis*, c.f. *OMISSIS*, proprietà 2/15;
- ✓ *Omissis*, c.f. *OMISSIS*, proprietà 2/15;
- ✓ *Omissis*, c.f. *OMISSIS*, proprietà 2/15;
- ✓ *Omissis*, c.f. *OMISSIS*, proprietà 2/15;
- ✓ *Omissis*, c.f. *OMISSIS*, proprietà 2/15;
- ✓ *Omissis*, c.f. *OMISSIS*, proprietà 5/15;

Detti immobili sono giunti in proprietà al sig. *Omissis* a seguito di atto di successione , den. n.323 vol.233 U.R. Modica, in morte del sig. *Omissis*, nato a Modica l'8 Marzo 1926 e deceduto il 30 Giugno 1983, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 15 Ottobre 1984 ai nn.12837/11164.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore la data del pignoramento risulta verificata.

C. Impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta.

La documentazione prodotta mi ha permesso di poter procedere all'accertamento ed ai rilievi dei beni pignorati ed, al contempo, di poter reperire la documentazione necessaria presso gli uffici detentori al fine di poter verificare la regolarità dei beni pignorati e della documentazione prodotta.

D. Verifica dell'accatastamento dei beni.

I fabbricati oggetto della presente risultano tutti catastati, ma, come accennato al capitolo **A.**, presentano alcune difformità; nel seguito si tratteranno in dettaglio i relativi costi per la regolarizzazione presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di tali difformità.

I. Fabbricati siti in c.da Difesa - foglio 9 di Comiso p.lla 839 sub 1 e 3 e p.lle 298-299

Le difformità riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni e la copertura di un cortile utilizzato a deposito di pertinenza dei locali siti in c.da Difesa a Comiso.

La prima, di lieve entità, riguarda l'assenza di un tramezzo divisorio all'interno dei servizi igienico-sanitari; la seconda, invece, riguardando la copertura di uno spazio scoperto, necessita della redazione di una pratica per l'aggiornamento dei dati catastali, nonché di una pratica di sanatoria edilizia al Comune di Comiso, che si tratterà al paragrafo successivo.

Riguardo la pratica catastale si dovrà procedere come segue:

- redazione del Tipo Mappale in Ampliamento al fabbricato

esistente per l'inserimento in mappa della nuova copertura; per tale procedura occorre effettuare versamenti per 109,00 € all'Agenzia delle Entrate e corrispondere a un tecnico abilitato il dovuto onorario quantificabile in 500,00 € oltre iva e cassa.

- redazione della DOCFA per l'attribuzione della categoria catastale ed il deposito della nuova planimetria catastale; per tale procedura occorre effettuare versamenti per 100,00 € all'Agenzia delle Entrate e corrispondere a un tecnico abilitato il dovuto onorario quantificabile in 200,00 € oltre iva e cassa.

Il costo totale, comprensivo di iva e cassa è di **1'097,16 €**

II. *Fabbricato ad uso abitativo in via dei Cedri n.14 a Comiso - foglio 13 di Comiso p.lla 347 sub.2-3-4-5-6*

Confrontando le planimetrie catastali e quelle da me redatte in seguito ai sopralluoghi effettuati, ho rilevato alcune difformità riguardanti la divisione degli spazi interni sia al piano terra che al secondo piano. Per la regolarizzazione di tali difformità si dovrà procedere alla redazione della DOCFA per la soppressione dei sub. 2 e 3 e l'istituzione di due nuovi subalterni che rispettano la reale suddivisione interna; riguardo al sub. 5 e 6, essendo la struttura realizzata in assenza concessione o autorizzazione edilizia e non essendo realizzata in struttura precaria, non può essere regolarizzata, quindi dovrà essere demolita; al paragrafo G, si calcoleranno i costi.

Per tale procedura occorre effettuare versamenti per 50,00 € all'Agenzia delle Entrate per ogni planimetria trattata e corrispondere a un tecnico abilitato il dovuto onorario quantificabile in 200,00 € oltre iva e cassa, per ogni planimetria trattata.

Il costo totale, comprensivo di iva e cassa è di **607,52 €**

III. *Fabbricato ad uso abitativo in via dei Cedri n.24 a Comiso - foglio 13 di
Comiso p.lla 1718 sub.15-6*

Dal confronto della planimetria catastale con quella da me redatta dell'appartamento di via dei Cedri n.24, sub.15, si può evincere un ampliamento del doppio servizio; infatti è stato chiuso parte del balcone con struttura precaria.

Per la regolarizzazione di tali difformità si dovrà procedere alla redazione della DOCFA per l'ampliamento dell'appartamento.

Per tale procedura occorre effettuare versamenti per 50,00 € all'Agenzia delle Entrate e corrispondere a un tecnico abilitato il dovuto onorario quantificabile in 200,00 € oltre iva e cassa.

Il costo totale, comprensivo di iva e cassa è di **303,76 €**

Riguardo agli altri fabbricati non è necessario procedere ad alcuna regolarizzazione ed i dati presenti in atti sono corretti.

E. Accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Dalle Ispezioni Ipotecarie richieste presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, ho potuto appurare che sui beni pignorati gravano le seguenti Iscrizioni e Trazioni. Qui di seguito, immobile per immobile si elencheranno le formalità gravanti.

I. *Terreni e Fabbricati siti in c.da Difesa - foglio 9 di Comiso p.lla 839 sub
1 e 3 e p.lle 298-299*

Sugli immobili censiti in catasto al sub. 1 e 3 della p.lla 839 gravano le seguenti formalità:

✓ TRASCRIZIONE del 08/11/2013 - Registro Particolare 10076 - Registro Generale 14772 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIALE - Repertorio 1893/2013 del 17/09/2013 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di *OMISSI* contro *OMISSIS*;

✓ ISCRIZIONE del 08/04/2015 - Registro Particolare 625 - Registro Generale 4369 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA - Repertorio 653/2015 del 18/02/2015 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di *OMISSIS* contro *OMISSIS*, c.f. *OMISSIS* e *OMISSIS*, c.f. *OMISSIS*; valore totale 200'000,00 €; Formalità di riferimento: Iscrizione n.472 del 2015;

✓ TRASCRIZIONE del 24/06/2015 - Registro Particolare 5285 - Registro Generale 8056 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - Repertorio 1863/2015 del 30/04/2015 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di *OMISSIS* contro *OMISSIS* e *OMISSIS*, c.f. *OMISSIS* e *OMISSIS*, c.f. *OMISSIS*;

✓ TRASCRIZIONE del 23/09/2015 - Registro Particolare 7742 - Registro Generale 12481 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - Repertorio 3604 del 12/08/2015 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di *OMISSI* contro *OMISSIS*.

Sugli immobili censiti in catasto alle p.lle 298 e 299 gravano le seguenti formalità:

✓ ISCRIZIONE del 31/10/2008 - Registro Particolare 5345 - Registro

Generale 22269 - Pubblico ufficiale PARRINO NUNZIATA - Repertorio
6682/4545 del 30/10/2008 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO a favore di
OMISSI contro *OMISSIS*; valore totale 400'000,00€;

✓ TRASCRIZIONE del 08/11/2013 - Registro Particolare 10076 - Registro
Generale 14772 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO -
Repertorio 1893/2013 del 17/09/2013 - ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di
OMISSIS contro *OMISSIS*;

✓ ISCRIZIONE del 08/04/2015 - Registro Particolare 625 - Registro
Generale 4369 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA -
Repertorio 653/2015 del 18/02/2015 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante
da DECRETO INGIUNTIVO a favore di *OMISSIS* contro *OMISSIS*;
valore totale 200'000,00€; formalità di riferimento: Iscrizione n° 472 del
19/03/2015;

✓ TRASCRIZIONE del 24/06/2015 - Registro Particolare 5285 - Registro
Generale 8056 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO -
Repertorio 1863/2015 del 30/04/2015 - ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di
OMISSIS contro *OMISSIS*, *OMISSIS*, c.f. *OMISSIS* e *OMISSIS*, c.f.
OMISSIS;

✓ TRASCRIZIONE del 23/09/2015 - Registro Particolare 7742 - Registro
Generale 12481 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO -
Repertorio 3604 del 12/08/2015 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di *OMISSIS*

contro *OMISSIS*;

II. *Fabbricato ad uso abitativo in via dei Cedri n.14 a Comiso - foglio 13 di*

Comiso p.lla 347 sub.2-3-4-5-6

Sugli immobili censiti in catasto alla p.lla 299 gravano le seguenti formalità:

✓ ISCRIZIONE del 17/06/2014 - Registro Particolare 993 - Registro Generale 7775 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA - Repertorio 4348/2014 del 23/04/2014 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di *OMISSIS* contro *OMISSIS*, c.f. *OMISSIS* e *OMISSIS*, c.f. *OMISSIS*; valore totale 100'000,00€;

✓ ISCRIZIONE del 19/03/2015 - Registro Particolare 472 - Registro Generale 3509 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA - Repertorio 653/2015 del 18/02/2015 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di *OMISSIS* contro *OMISSIS*, c.f. *OMISSIS* e *OMISSIS*, c.f. *OMISSIS*; valore totale 200'000,00€;

✓ TRASCRIZIONE del 24/06/2015 - Registro Particolare 5285 - Registro Generale 8056 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - Repertorio 1863/2015 del 30/04/2015 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di *OMISSIS* contro *OMISSIS*, *OMISSIS*, c.f. *OMISSIS* e *OMISSIS*, c.f. *OMISSIS*;

✓ TRASCRIZIONE del 04/01/2016 - Registro Particolare 14 - Registro Generale 15 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - Repertorio 17311/2015 del 03/12/2015 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA

ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE a favore di *OMISSIS* contro
OMISSIS, c.f. *OMISSIS* e *OMISSIS*, c.f. *OMISSIS*;

- ✓ TRASCRIZIONE del 16/02/2016 - Registro Particolare 1120 - Registro Generale 1733 - Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA - Repertorio 5317/2015 del 17/12/2015 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di *OMISSIS* contro *OMISSIS*, c.f. *OMISSIS*;

III. *Fabbricato ad uso abitativo in via dei Cedri n.24 a Comiso - foglio 13 di Comiso p.lla 1718 sub. 6-15*

Sugli immobili censiti in catasto alla p.lla 1718 sub. 6 e 15 gravano le seguenti formalità:

- ✓ ISCRIZIONE del 17/06/2014 - Registro Particolare 993 - Registro Generale 7775 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA - Repertorio 4348/2014 del 23/04/2014 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di *OMISSIS* contro *OMISSIS*, c.f. *OMISSIS* e *OMISSIS*, c.f. *OMISSIS*; valore totale 100'000,00€;

- ✓ ISCRIZIONE del 19/03/2015 - Registro Particolare 472 - Registro Generale 3509 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA - Repertorio 653/2015 del 18/02/2015 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di *OMISSIS* contro *OMISSIS*, c.f. *OMISSIS* e *OMISSIS*, c.f. *OMISSIS*; valore totale 200'000,00€;

- ✓ TRASCRIZIONE del 24/06/2015 - Registro Particolare 5285 - Registro Generale 8056 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - Repertorio 1863/2015 del 30/04/2015 - ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di

OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS, c.f. OMISSIS e OMISSIS, c.f.
OMISSIS;

✓ TRASCRIZIONE del 04/01/2016 - Registro Particolare 14 - Registro

Generale 15 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - Repertorio

17311/2015 del 03/12/2015 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA

ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE a favore di OMISSIS contro
OMISSIS, c.f. OMISSIS e OMISSIS, c.f. OMISSIS;

✓ TRASCRIZIONE del 16/02/2016 - Registro Particolare 1120 - Registro

Generale 1733 - Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA

- Repertorio 5317/2015 del 17/12/2015 - ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di

OMISSIS contro OMISSIS, c.f. OMISSIS;

IV. *Fabbricato ad uso commerciale in via dei Cedri n.25 a Comiso - foglio*

13 di Comiso p.lla 1582 sub.6-12

Sugli immobili censiti in catasto alla p.lla 1582 sub. 6 e 12 gravano le
seguenti formalità:

✓ ISCRIZIONE del 10/03/2011 - Registro Particolare 904 - Registro

Generale 4118 - Pubblico ufficiale MORELLO FILIPPO - Repertorio

45043/17233 del 03/03/2011 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di OMISSIS contro

OMISSIS (debitore ipotecario), c.f. OMISSIS e OMISSIS (debitore non
datore), c.f. OMISSIS; valore totale 345'000,00€;

✓ ISCRIZIONE del 17/06/2014 - Registro Particolare 993 - Registro

Generale 7775 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA -

Repertorio 4348/2014 del 23/04/2014 - IPOTECA GIUDIZIALE

derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di OMISSIS contro

OMISSIS, c.f. OMISSIS e OMISSIS, c.f. OMISSIS; valore totale

100'000,00€;

✓ ISCRIZIONE del 19/03/2015 - Registro Particolare 472 - Registro

Generale 3509 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA -

Repertorio 653/2015 del 18/02/2015 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante

da DECRETO INGIUNTIVO a favore di OMISSIS contro OMISSIS, c.f.

OMISSIS e OMISSIS, c.f. OMISSIS; valore totale 200'000,00€;

✓ TRASCRIZIONE del 24/06/2015 - Registro Particolare 5285 - Registro

Generale 8056 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO -

Repertorio 1863/2015 del 30/04/2015 - ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di

OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS, c.f. OMISSIS e OMISSIS, c.f.

OMISSIS;

✓ TRASCRIZIONE del 16/02/2016 - Registro Particolare 1120 - Registro

Generale 1733 - Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA

- Repertorio 5317/2015 del 17/12/2015 - ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di

OMISSIS contro OMISSIS, c.f. OMISSIS;

V. *Fabbricato ad uso abitativo in via dei Gladioli snc a S. Croce Camerina,*

località Caucana - foglio 40 di S. Croce Camerina p.lla 234 sub.14

Sugli immobili censiti in catasto alla p.lla 234 sub. 14 gravano le seguenti

formalità:

✓ ISCRIZIONE del 17/06/2014 - Registro Particolare 993 - Registro

Generale 7775 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA -

Repertorio 4348/2014 del 23/04/2014 - IPOTECA GIUDIZIALE

derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di *OMISSIS* contro

OMISSIS, c.f. *OMISSIS* e *OMISSIS*, c.f. *OMISSIS*; valore totale

100'000,00€;

✓ ISCRIZIONE del 19/03/2015 - Registro Particolare 472 - Registro

Generale 3509 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA -

Repertorio 653/2015 del 18/02/2015 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante

da DECRETO INGIUNTIVO a favore di *OMISSIS* contro *OMISSIS*, c.f.

OMISSIS e *OMISSIS*, c.f. *OMISSIS*; valore totale 200'000,00€;

✓ TRASCRIZIONE del 24/06/2015 - Registro Particolare 5285 - Registro

Generale 8056 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO -

Repertorio 1863/2015 del 30/04/2015 - ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di

OMISSIS contro *OMISSIS*, *OMISSIS*, c.f. *OMISSIS* e *OMISSIS*, c.f.

OMISSIS;

✓ TRASCRIZIONE del 04/01/2016 - Registro Particolare 14 - Registro

Generale 15 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - Repertorio

17311/2015 del 03/12/2015 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA

ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE a favore di *OMISSIS* contro

OMISSIS, c.f. *OMISSIS* e *OMISSIS*, c.f. *OMISSIS*;

✓ TRASCRIZIONE del 16/02/2016 - Registro Particolare 1120 - Registro

Generale 1733 - Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA

- Repertorio 5317/2015 del 17/12/2015 - ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di

OMISSIS contro OMISSIS, c.f. OMISSIS;

VI. *Fabbricato ad uso abitativo in via Gianforma n.169 a Frigintini (fraz.
di Modica) - foglio 195 di Modica p.lla 721 sub.2-3*

Sugli immobili censiti in catasto alla p.lla 721 sub. 2 e 3 gravano le
seguenti formalità:

✓ ISCRIZIONE del 17/06/2014 - Registro Particolare 993 - Registro
Generale 7775 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA -
Repertorio 4348/2014 del 23/04/2014 - IPOTECA GIUDIZIALE
derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di OMISSIS contro
OMISSIS, c.f. OMISSIS e OMISSIS, c.f. OMISSIS; valore totale
100'000,00€;

✓ ISCRIZIONE del 19/03/2015 - Registro Particolare 472 - Registro
Generale 3509 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA -
Repertorio 653/2015 del 18/02/2015 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante
da DECRETO INGIUNTIVO a favore di OMISSIS contro OMISSIS, c.f.
OMISSIS e OMISSIS, c.f. OMISSIS; valore totale 200'000,00€;

✓ TRASCRIZIONE del 24/06/2015 - Registro Particolare 5285 - Registro
Generale 8056 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO -
Repertorio 1863/2015 del 30/04/2015 - ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di
OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS, c.f. OMISSIS e OMISSIS, c.f.
OMISSIS.

**F. Indicare la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento
urbanistico comunale vigente.**

Il giorno 28/06/2016 ho acquisito il certificato di destinazione

urbanistica dei terreni siti in c.da Difesa a Comiso censiti al catasto al foglio di mappa 9 particelle 298 e 299.

Dal detto certificato rilasciato dal Comune di Comiso con prot. n.803 del 28/06/2016, si evince che entrambe le particelle ricadono all'interno della Zona E1 - Area Agricola.

Dal certificato si evince, altresì, che con D.C. n.17 del 15/04/2014, con la quale è stata adottata la Rielaborazione del P.R.G. vigente, la particella 298 e la maggior parte della particella 299, ricadono nella Sotto ZONA Tr, ossia aree risorsa turistico-ricettiva perequate, comprese le attività produttive e direzionali compatibili e la residenza; ancora, che la restante parte della particella 299 ricade nella Sotto ZONA Cs, ossia aree perequate per la residenza stagionale nell'agro.

Le suddette particelle risultano interessate dai Vincoli Aeroportuali (Legge 04/02/1963 n.58); entrambe ricadono all'interno della zona di Livello di Tutela 1 - Paesaggio locale 4a del Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa, ai sensi e con le avvertenze previste nel D.Lgs. 42/04.

G. Regolarità urbanistico - edilizia

I. Fabbricati siti in c.da Difesa - foglio 9 di Comiso p.lla 839 sub 1 e 3

Il fabbricato sito in c.da Difesa in territorio di Comiso è un magazzino realizzato in epoca antecedente il 01/09/1967; in seguito in data 13/10/2010 è stata rilasciata dal Comune di Comiso la concessione edilizia n.11322 per modifica e cambio di destinazione d'uso del magazzino stesso. Il magazzino risulta essere conforme a quanto approvato dal Comune di Comiso, ad eccezione del cortile coperto sul retro.

Riguardo a tale copertura, la sanatoria urbanistica è possibile applicando

l'ex art.13 della L.R. 37/85; infatti essendo i terreni di proprietà della *Omissis* estesi per 4'699,00 e poiché la densità fondiaria per quella zona è di 0,10 mq/mq, è possibile l'edificazione di 469,90 mq di magazzini; la superficie del magazzino regolare urbanisticamente è di 263,00mq, quella da sottoporre a sanatoria è di 94,09 mq, ne consegue che, oltre ad essere possibile la sanatoria, si ha una riserva di edificabilità di 112,81 mq di magazzino; per tale pratica edilizia sono previste sanzioni e diritti di segreteria da versare nelle casse comunali che si possono quantificare in circa 1'800,00 €.

Inoltre è necessaria la redazione dei calcoli strutturali di verifica ed eventuale adeguamento sismico della struttura; occorre quindi considerare anche i versamenti da corrispondere per la pratica al Genio Civile, circa 425,00€.

Infine, occorre considerare l'onorario da corrispondere ad un tecnico abilitato per la redazione del progetto in sanatoria al Comune di Comiso e per la redazione dei calcoli da depositare all'ufficio del Genio Civile di Ragusa, ed infine, gli eventuali costi di adeguamento sismico delle strutture esistenti.

Riassumendo le spese da effettuare per la regolarizzazione di tale tettoia sono le seguenti:

- Versamenti al Comune di Comiso per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'ex art. 13 della L.R. 37/85 pari a **1'800,00€;**
- I versamenti da effettuare in favore del Genio Civile di Ragusa sono di **425,00 €;**
- L'onorario da corrispondere ad un tecnico abilitato per la redazione del progetto in sanatoria e per la verifica ed adeguamento sismico della zona coperta è di 3'000,00€ oltre iva e cassa, ossia **3'806,40 €.**

II. *Fabbricato ad uso abitativo in via dei Cedri n.14 a Comiso - foglio 13 di*

Comiso p.lla 347 sub.2-3-4-5-6

Il fabbricato sito in via dei Cedri n.14 a Comiso è stato soggetto a sanatoria edilizia ai sensi della L.R. n.37 del 10/08/1985 e successive modificazioni.

E' quindi dotato di concessione edilizia in sanatoria n. 3576 del 29/11/1988 relativamente al piano terra, piano secondo e sottotetto e n.3577 del 29/11/1988 relativamente al piano primo; il 12/12/1988 è stato richiesto al comune di Comiso un cambio di destinazione d'uso di una stanza dell'appartamento al secondo piano; in particolare da soggiorno doveva essere adibita a negozio. Al momento del mio sopralluogo quella stanza era adibita ancora a soggiorno.

Riguardo il secondo piano di via dei Cedri n.14, come accennato al paragrafo D., l'ampliamento realizzato non può essere regolarizzato; di conseguenza si dovrà demolire parte del solaio di copertura e spostare gli infissi in corrispondenza delle aperture riportate sulle planimetrie allegata alla concessione edilizia in sanatoria n.3576 del 29/11/1988. Con buona approssimazione i costi si aggirano intorno a **2'500,00 €**.

III. *Fabbricato ad uso abitativo in via dei Cedri n.24 a Comiso - foglio 13 di*

Comiso p.lla 1718 sub.15-6

L'appartamento al secondo piano (*sub.15*) sito in via dei Cedri n.24 a Comiso è stato soggetto a sanatoria edilizia ai sensi della legge 326/03; la concessione edilizia in sanatoria è la n.10599 rilasciata dal Comune di Comiso il 18/07/2008.

Dal confronto della planimetria allegata alla concessione edilizia e quella

da me redatta, si evince che parte del balcone prossimo alla lavanderia è stato inglobato nella lavanderia stessa, chiudendo il balcone con infissi in alluminio.

Tale abuso può essere sanato applicando l'art. 20 della L.R. 04/2003 e corrispondendo alle casse comunali 25,00 € per ogni mq di superficie, misurata in pianta, chiusa lateralmente. I costi sono i seguenti:

- La parte di balcone inglobata nella lavanderia ha una superficie di circa 2,80 mq, ne consegue che il versamento da effettuare al Comune di Comiso è di **70,00 €**;
- L'onorario da corrispondere ad un tecnico abilitato per la redazione della pratica di art.20 L.R. 04/2003 e per la verifica ed adeguamento sismico della zona coperta è di 500,00 € oltre iva e cassa, ossia **634,40 €**

Per il resto sia l'appartamento che il box auto sono urbanisticamente regolari.

IV. *Fabbricato ad uso commerciale in via dei Cedri n.25 a Comiso - foglio 13 di Comiso p.lla 1582 sub.12-6*

Tale locale commerciale, insieme al resto del fabbricato, sono stati edificati in forza della concessione edilizia n.4876 rilasciata dal Comune di Comiso del 07/03/1992. Il locale commerciale ed il box di pertinenza risultano urbanisticamente regolari.

V. *Fabbricato ad uso abitativo in via dei Gladioli snc a S. Croce Camerina, località Caucana - foglio 40 di S. Croce Camerina p.lla 234 sub.14*

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento della sig.ra Omissis è stato edificato in forza della concessione edilizia n.16314 rilasciata dal Comune di S. Croce Camerina il 04/12/1986. L'appartamento in questione risulta essere regolare urbanisticamente.

Oggi, con l'entrata in vigore del Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa, l'area su cui è edificato l'appartamento in questione è vincolata per legge; infatti il Piano ha classificato tale zona come *6b. Paesaggio costiero Punta Braccetto - Marina di Ragusa. Livello di tutela 1*; tale classificazione, comunque, non pregiudica la regolarità urbanistica del fabbricato.

VI. *Fabbricato ad uso abitativo in via Gianforma n.169 a Frigintini (fraz. di Modica) - foglio 195 di Modica p.lla 721 sub.2-3*

Tale fabbricato è stato per la maggior parte, ossia il *sub.2*, edificato in forza del Nulla Osta Edilizio del 13/07/1963; il *sub.3* invece è stato edificato abusivamente, ma sanato con concessione edilizia in sanatoria n.21 rilasciata dal Comune di Modica il 18/01/2005 ai sensi della L.R. 37/85.

Ad oggi il fabbricato in questione risulta urbanisticamente regolare.

H. Occupazione dei beni pignorati

I. *Terreni e Fabbricati siti in c.da Difesa - foglio 9 di Comiso p.lla 839 sub 1 e 3 e p.lle 298-299*

Il magazzino di c.da Difesa a Comiso è stato ceduto in affitto all'impresa "Omissis" giusto contratto di affitto 15/04/2014 registrato in data 24/04/2014 presso l'Agenzia delle Entrate della Vittoria al n.171 mod. 3T.

La data di inizio del contratto è 15/04/2014, mentre quella di fine è il 14/04/2020.

II. *Fabbricato ad uso abitativo in via dei Cedri n.14 a Comiso - foglio 13 di Comiso p.lla 347 sub.2-3-4-5-6*

Il piano primo è abitato dai genitori della sig. *Omissis*, ossia dagli usufruttuari; il secondo piano è abitato dalla famiglia della sig.ra *Omissis* e *Omissis*. Riguardo al piano terra, il sub. 2 è utilizzato dal sig. *Omissis* e dalla

sig.ra *Omissis* come ufficio, mentre il sub.3 è utilizzato da tutti gli abitanti
l'immobile come magazzino e garage.

III. *Fabbricato ad uso abitativo in via dei Cedri n.24 a Comiso - foglio 13 di
Comiso p.lla 1718 sub.15-6*

Tale appartamento è abitato dalla figlia del sig. *Omissis* e della sig.ra
Omissis.

IV. *Fabbricato ad uso commerciale in via dei Cedri n.25 a Comiso - foglio
13 di Comiso p.lla 1582 sub.12-6*

Il locale commerciale, al momento del mio sopralluogo, non era
utilizzato.

V. *Fabbricato ad uso abitativo in via dei Gladioli snc a S. Croce Camerina,
località Caucana - foglio 40 di S. Croce Camerina p.lla 234 sub.14*

L'appartamento in via dei Gladioli a S. Croce Camerina è utilizzato come
casa di villeggiatura dalla famiglia dei sig.ri *Omissis* e *Omissis*.

VI. *Fabbricato ad uso abitativo in via Gianforma n.169 a Frigintini (fraz.
di Modica) - foglio 195 di Modica p.lla 721 sub.2-3*

Il fabbricato di Frigintini, al momento del mio sopralluogo era abitato
dalla mamma del sig. *Omissis*, la sig.ra *omissis*.

I. Elementi utili per le operazioni di vendita

I. *Terreni e Fabbricati siti in c.da Difesa - foglio 9 di Comiso p.lla 839 sub
1 e 3 e p.lle 298-299*

Il fabbricato oggetto del presente paragrafo è un magazzino per prodotti
fitosanitari da utilizzarsi in agricoltura.

Si trova a 2,60 km dal centro di Comiso. Si raggiunge percorrendo in
direzione nord corso Ho Chi Min, alla rotonda terza uscita, si imbecca la S.P. 4

e si percorre per circa 1 km; si svolta, quindi, a destra in via Caduti di Nassirya e si incontra il magazzino sulla destra dopo aver percorso circa 160 m.

La struttura portante del magazzino è in cemento armato ordinario con tamponamenti in blocchi di tufo e solaio di copertura in latero-cemento.

Le pareti esterne risultano intonacate con intonaco cementizio rustico, mentre all'interno sono anche rifinite con tonachina bianca. La pavimentazione è a cemento; gli infissi sono in ferro e i vetri sono da 4mm.

E' presente una zona prossima all'ingresso al pubblico adibita alla vendita dei prodotti fitosanitari e concimi; in tale zona il pavimento a cemento è rifinito con spolvero di quarzo. Sono presenti altresì i servizi igienico-sanitari, il cui pavimento è in ceramica e le cui pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica.

Entrando dall'ingresso principale, ossia quello al pubblico, sulla sinistra è stato ricavato un ufficio con annesso archivio.

Le pareti della stanza adibita ad ufficio sono rifinite con pittura lavabile ed è presente anche un climatizzatore d'aria.

In fondo al magazzino sulla destra si accede ad una stanza chiusa con porta in ferro in cui sono custoditi i fitofarmaci di prima classe, mentre sulla sinistra, da un'altra porta si accede al cortile coperto adibito a deposito. Quest'ultimo locale presenta pavimentazione in cemento e tamponamenti in blocchi di tufo non intonacati; la copertura è realizzata con struttura in ferro e pannelli di lamiera grecata.

Infine è presente anche un altro piccolo magazzino, *sub.1*, costruito in muratura portante non intonacato; la struttura portante della copertura è in legno con sovrastante manto di tegole tipo coppo siciliano. E' in scarse

condizioni d'uso e manutenzione; la superficie lorda è di 18.20 mq.

La superficie lorda del magazzino urbanisticamente regolare (*sub.3*) è di 263,42 mq, mentre quella della parte da sanare è di 94,00 mq.

In generale, ad eccezione del cortile coperto, la struttura si trova in discreto stato di uso e manutenzione.

I terreni sono ubicati in zona pianeggiante e si prestano a qualsiasi tipo di coltivazione; lo strato agrario ha una profondità tale da poter essere facilmente lavorato con i mezzi meccanici agricoli. L'estensione complessiva è di 3'057,00 mq.

Come detto in precedenza tali terreni, insieme a quello su cui insiste il fabbricato, hanno una riserva di edificabilità; infatti è possibile l'edificazione di un piccolo magazzino di circa 112,00 mq di superficie coperta.

II. Fabbricato ad uso abitativo in via dei Cedri n.14 a Comiso - foglio 13 di Comiso p.lla 347 sub.2-3-4-5-6

Il fabbricato si trova nella zona periferica della città di Comiso.

Trattasi di un fabbricato ad uso abitativo formato da un piano terra adibito, in parte ad ufficio, ed in parte a magazzino e garage, da un piano primo e un piano secondo, entrambi adibiti a civile abitazione ed, infine, da un sottotetto non abitabile.

La struttura portante di tale fabbricato è mista con muri portanti in blocchi di pietra calcarea e travi e pilastri in cemento armato ordinario. I solai intermedi sono tutti in latero-cemento.

La parte di piano terra utilizzato ad ufficio risulta essere in buone condizioni di stato d'uso e manutenzione. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica e le pareti sono rifinite a pittura colorata.

La superficie lorda, secondo la suddivisione del piano terra reale, è di 54,55 mq per la parte ad ufficio, mentre è di 125,86 mq per la parte utilizzata a magazzino - garage.

L'appartamento al primo piano presenta buone condizioni di stato d'uso e manutenzione; è costituito da una sala pranzo, una cucina, un'altra piccola sala pranzo, un doppio servizio - lavanderia, un salotto, tre camere da letto, una matrimoniale e due singole, ed, infine, disimpegno ed il bagno principale.

La pavimentazione varia di stanza in stanza, infatti sono presenti sia mattoni in marmette, che marmo, che moquette, che piastrelle in ceramica; nella camera da letto matrimoniale è stato disposto il parquet laminato. Le pareti sono intonacate e rifinite a pittura; solo il salotto è rifinito con carta da parati. Le pareti dei due servizi igienici sono rivestite con piastrelle in ceramica.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia e l'impianto di riscaldamento-raffrescamento è costituito da termosifoni in ghisa con caldaia a gas e un climatizzatore; gli infissi esterni sono in alluminio non a taglio termico, con doppio infisso in alluminio e serrande avvolgibili in plastica; i vetri sono singoli da 4 mm; gli infissi interni sono in legno.

La superficie lorda dell'appartamento al primo piano è di 170,00 mq.

L'appartamento al secondo si presenta, anch'esso, in buone condizioni d'uso e manutenzione; è costituito da un soggiorno-sala da pranzo, una cucina, un doppio servizio - lavanderia, un salotto, tre camere da letto, una matrimoniale e due singole, ed, infine, disimpegno ed il bagno principale.

La pavimentazione è realizzata in parquet di legno naturale per la maggior parte dell'appartamento, mentre la cucina, la sala pranzo ed i servizi igienico-sanitari, sono pavimentati con piastrelle in ceramica.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia e l'impianto di riscaldamento-raffrescamento è costituito da termosifoni in ghisa con caldaia a gas e un climatizzatore; gli infissi esterni sono in alluminio non a taglio termico, con doppio infisso in alluminio e serrande avvolgibili in plastica; i vetri sono singoli da 4 mm; gli infissi interni sono in legno.

La superficie lorda dell'appartamento al secondo piano è di 161,00 mq.

La copertura, a due pendenze, presenta una struttura portante mista con pilastri in c.a.o., orditura principale costituita da una trave di colmo in acciaio su cui poggiano le travi in legno uso fiume; alla gronda, tali travi, poggiano direttamente sui muri perimetrali. L'orditura secondaria è costituita da listelli in legno di sezione 5x5 su cui poggia il manto di tegole.

La superficie lorda, ossia quella con altezza superiore ad 1,50 m, del sottotetto è di 65,00 mq.

III. *Fabbricato ad uso abitativo in via dei Cedri n.24 a Comiso - foglio 13 di Comiso p.lla 1718 sub.15-6*

L'appartamento in via dei Cedri n.24 si trova in ottime condizioni di stato d'uso e manutenzione; la struttura portante dell'edificio è in cemento armato con solai in latero-cemento.

E' costituito da un ingresso soggiorno, una cucina - sala pranzo, il bagno principale, il doppio servizio - lavanderia, tre camere da letto, una matrimoniale e due singole, ed, infine, un disimpegno e un ripostiglio.

La pavimentazione dell'interno appartamento è realizzata in piastrelle di grès porcellanato e le pareti dei servizi igienici sono rivestite con piastrelle in ceramica. Le pareti sono tutte rifinite a pittura e due pareti della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia e l'impianto di riscaldamento-raffrescamento è costituito da termosifoni in alluminio preverniciato con caldaia a gas e un climatizzatore; gli infissi esterni sono in legno con persiane in alluminio; gli infissi sono dotati di vetro-camera; gli infissi interni sono in legno laminato.

La superficie lorda dell'appartamento è di 134,50 mq

IV. *Fabbricato ad uso commerciale in via dei Cedri n.25 a Comiso - foglio 13 di Comiso p.lla 1582 sub.12-6*

Il locale commerciale di via dei Cedri n.25 è in ottimo stato d'uso e manutenzione; la struttura portante dell'edificio è in cemento armato con solai in latero-cemento.

Al momento del sopralluogo non era utilizzato commercialmente, ma a detta della proprietà e dalla presenza di un forno a legna, tale locale è stato adibito a pizzeria con servizio ai tavoli.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle di grès porcellanato di grandi dimensioni; gli infissi sono in ferro con vetri stratificati antisfondamento.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia e l'impianto di climatizzazione è costituito da due pompe di calore di elevata potenza.

Sono presenti i servizi igienico-sanitari per donne, uomini e disabili, con pareti rivestite con piastrelle di ceramica.

La superficie lorda del locale commerciale è di 283,00 mq.

V. *Fabbricato ad uso abitativo in via dei Gladioli snc a S. Croce Camerina, località Caucana - foglio 40 di S. Croce Camerina p.lla 234 sub.14*

L'appartamento sito in via dei Gladioli a S. Croce Camerina si trova in discrete condizioni d'uso e manutenzione e la struttura portante dell'edificio è

in cemento armato con solai in latero-cemento

E' composto da un ingresso-cucina-pranzo, due camere da letto, una singola ed una matrimoniale, un disimpegno, un ripostiglio ed un bagno.

La pavimentazione dell'intero appartamento è realizzata in piastrelle di ceramica e le pareti del bagno sono rivestite, anch'esse, con piastrelle di ceramica. Le pareti del resto dell'appartamento sono rifinite a tonachina bianca.

L'impianto di climatizzazione è a pompa di calore.

La superficie lorda dell'appartamento è di 43,70 mq.

VI. *Fabbricato ad uso abitativo in via Gianforma n.169 a Frigintini (fraz. di Modica) - foglio 195 di Modica p.lla 721 sub.2-3*

Il fabbricato ad uso abitativo sito in via Gianforma a Frigintini si trova in buone condizioni d'uso e manutenzione; la struttura portante è in muratura e il solaio è in latero-cemento.

E' composto da un ingresso, una cucina, una sala da pranzo, due camere da letto, una singola ed una matrimoniale, un disimpegno, un ripostiglio ed un bagno.

La pavimentazione è realizzata in parte in piastrelle di ceramica e in parte in marmette; le pareti del bagno sono rivestite, anch'esse, con piastrelle di ceramica. Le pareti del resto dell'appartamento sono rifinite a pittura.

L'impianto di climatizzazione è composto da due pompe di calore.

La superficie lorda dell'abitazione è di 109,00 mq.

L'annesso box auto si trova allo stato rustico ed è in muratura portante; la superficie lorda è di 29,50 mq

L. Stima dei beni pignorati - Terreni e Fabbricati

Per poter ottenere il valore più attendibile degli immobili oggetto della

presente si calcola la media aritmetica tra i due valori ottenuti da due diversi criteri di stima: la stima commerciale e la stima analitica.

Riguardo al primo metodo di stima si fa riferimento ai valori di mercato suggeriti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Ragusa per il Comune di appartenenza del singolo bene ed in base alla tipologia di fabbricato, alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si attribuisce il valore unitario; si distingue tra superficie coperta e superfici scoperte quali balconi e cortili, attribuendo a questi ultimi il 25% del valore attribuito alle superfici coperte.

Il secondo metodo di stima, ossia quella analitica, è basato sulla capacità della produzione di reddito dell'immobile, e, capitalizzando il reddito netto che il bene è in grado di produrre, si perviene al più probabile valore.

La prima fonte di reddito facilmente determinabile è quella legata all'affitto; in base alle caratteristiche del fabbricato si attribuisce un valore congruo al bene. Si valuta il reddito netto (R_n) su base annua prodotto dall'immobile; per reddito netto si intende il reddito lordo (R_L) prodotto, decurtato dalle spese conglobate valutabili come il 10% del reddito lordo prodotto; per ottenere il valore dell'immobile, essendo questo un bene duraturo nel tempo, si adotta il criterio della capitalizzazione dei redditi nel lungo periodo, considerando, per il mercato locale, un tasso di capitalizzazione "i" pari al 3,50%.

I terreni invece vengono valutati solo in base al criterio di stima commerciale, considerando il fatto che su questi terreni è possibile l'edificazione di un magazzino agricolo.

Il valore di stima più probabile è il seguente:

Bene immobile	Superficie coperta	Valore unitario	Valore del bene
p.lla 298	1 507,00mq	5,00 €/mq	€ 7 535,00
p.lla 299	1 550,00mq	5,00 €/mq	€ 7 750,00

Di seguito si riportano i valori dei beni in base al primo criterio di stima,

la stima commerciale:

I. *Fabbricati siti in c.da Difesa - foglio 9 di Comiso p.lla 839 sub 1 e 3 e*

p.lle 298-299

Bene immobile	Superficie coperta	Superficie conglobata	Valore unitario	Valore del bene
p.lla 839 sub. 1	18,20mq	-	140,00 €/mq	€ 2 548,00
p.lla 839 sub. 3	357,42mq	352,30mq	500,00 €/mq	€ 222 747,50

II. *Fabbricato ad uso abitativo in via dei Cedri n.14 a Comiso - foglio 13 di*

Comiso p.lla 347 sub.2-3-4-5-6

Bene immobile	Superficie coperta	Superficie conglobata	Valore unitario	Valore del bene
p.lla 347 sub.2	54,55mq	-	440,00€/mq	€ 24 002,00
p.lla 347 sub.3	125,86mq	40,55mq	350,00€/mq	€ 47 599,13
p.lla 347 sub.4	170,15mq	21,55mq	700,00€/mq	€ 122 876,25
p.lla 347 sub.5	160,80mq	31,25mq	800,00€/mq	€ 134 890,00
p.lla 347 sub.6	65,35mq	11,20mq	150,00€/mq	€ 10 222,50

III. *Fabbricato ad uso abitativo in via dei Cedri n.24 a Comiso - foglio 13 di*

Comiso p.lla 1718 sub.15-6

Bene immobile	Superficie coperta	Superficie conglobata	Valore unitario	Valore del bene
p.lla 1718 sub.15	134,55mq	25,15mq	850,00€/mq	€ 119 711,88
p.lla 1718 sub.6	36,50mq	-	400,00€/mq	€ 14 600,00

IV. *Fabbricato ad uso commerciale in via dei Cedri n.25 a Comiso - foglio*

13 di Comiso p.lla 1582 sub.12-6

Bene immobile	Superficie coperta	Superficie conglobata	Valore unitario	Valore del bene
p.lla 1582 sub.12	282,85mq	-	1 300,00€/mq	€ 367 705,00
p.lla 1582 sub.6	20,50mq	-	400,00€/mq	€ 8 200,00

V. *Fabbricato ad uso abitativo in via dei Gladioli snc a S. Croce Camerina,*

località Caucana - foglio 40 di S. Croce Camerina p.lla 234 sub.14

Bene immobile	Superficie coperta	Superficie conglobata	Valore unitario	Valore del bene
p.lla 234 sub.14	43,70mq	15,70mq	1 375,00 €/mq	€ 65 484,38

VI. *Fabbricato ad uso abitativo in via Gianforma n.169 a Frigintini (fraz.*

di Modica) - foglio 195 di Modica p.lla 721 sub.2-3

Bene immobile	Superficie coperta	Superficie conglobata	Valore unitario	Valore del bene
p.lla 721 sub.2	108,95mq	35,00mq	880,00€/mq	€ 103 576,00
p.lla 721 sub.3	29,45mq	8,00mq	275,00€/mq	€ 8 648,75

Di seguito si riportano i valori dei beni in base al secondo criterio di stima, la stima analitica:

I. *Fabbricati siti in c.da Difesa - foglio 9 di Comiso p.lla 839 sub 1 e 3 e*

p.lle 298-299

Bene immobile	Superficie coperta	Superficie conglobata	Canone unitario mensile	Valore del bene
p.lla 839 sub. 1	18,20mq	-	1,00€/mq	€ 5 616,00
p.lla 839 sub. 3	357,42mq	352,30mq	2,10€/mq	€ 288 680,76

II. *Fabbricato ad uso abitativo in via dei Cedri n.14 a Comiso - foglio 13 di*

Comiso p.lla 347 sub.2-3-4-5-6

Bene immobile	Superficie coperta	Superficie conglobata	Canone unitario mensile	Valore del bene
p.lla 347 sub.2	48,00mq	-	3,00€/mq	€ 44 434,29
p.lla 347 sub.3	132,40mq	40,55mq	1,20€/mq	€ 52 779,60
p.lla 347 sub.4	170,15mq	21,55mq	2,40€/mq	€ 129 998,06
p.lla 347 sub.5	160,80mq	31,25mq	2,60€/mq	€ 135 275,40
p.lla 347 sub.6	65,35mq	11,20mq	0,50€/mq	€ 10 514,57

III. *Fabbricato ad uso abitativo in via dei Cedri n.24 a Comiso - foglio 13 di*

Comiso p.lla 1718 sub.15-6

Bene immobile	Superficie coperta	Superficie conglobata	Canone unitario mensile	Valore del bene
p.lla 1718 sub.15	134,55mq	25,15mq	2,70€/mq	€ 117 337,76
p.lla 1718 sub.6	36,50mq	-	1,80€/mq	€ 20 273,14

IV. *Fabbricato ad uso commerciale in via dei Cedri n.25 a Comiso - foglio*

13 di Comiso p.lla 1582 sub.12-6

Bene immobile	Superficie coperta	Superficie conglobata	Canone unitario mensile	Valore del bene
p.lla 1582 sub.12	282,85mq	-	5,70€/mq	€ 497 492,74
p.lla 1582 sub.6	20,50mq	-	1,30€/mq	€ 8 223,43

V. *Fabbricato ad uso abitativo in via dei Gladioli snc a S. Croce Camerina,*

località Caucana - foglio 40 di S. Croce Camerina p.lla 234 sub.14

Bene immobile	Superficie coperta	Superficie conglobata	Canone unitario mensile	Valore del bene
p.lla 234 sub.14	43,70mq	15,70mq	5,00 €/mq	€ 73 478,57

VI. *Fabbricato ad uso abitativo in via Gianforma n.169 a Frigintini (fraz.*

di Modica) - foglio 195 di Modica p.lla 721 sub.2-3

Bene immobile	Superficie coperta	Superficie conglobata	Canone unitario mensile	Valore del bene
p.lla 721 sub.2	108,95mq	35,00mq	3,63€/mq	€ 131 837,45
p.lla 721 sub.3	29,45mq	8,00mq	1,98€/mq	€ 19 215,05

Determinati i valori di stima dei fabbricati secondo i due criteri di valutazione esposti, ossia la stima commerciale e quella analitica, si procede alla determinazione del valore più probabile degli immobili, operando la media aritmetica dei due valori. In tabella si inseriscono pure i valori delle due particelle che individuano il terreno in c.da Difesa.

Bene immobile	Stima commerciale	Stima analitica	Valore più probabile del bene
Comiso - c.da Difesa - Magazzino Foglio 9 p.lla 839 sub. 1	€ 2 548,00	€ 5 616,00	€ 4 082,00
Comiso - c.da Difesa - Magazzino Foglio 9 p.lla 839 sub. 3	€ 222 747,50	€ 288 680,76	€ 255 714,13
Comiso c.da Difesa Foglio 9 p.lla 298	€ 7 535,00	-	€ 7 535,00
Comiso c.da Difesa Foglio 9 p.lla 299	€ 7 750,00	-	€ 7 750,00
Comiso - via dei Cedri n.12 Garage - Ufficio PT Foglio 13 p.lla 347 sub.2	€ 24 002,00	€ 44 434,29	€ 34 218,14
Comiso - via dei Cedri n.16 Garage PT Foglio 13 p.lla 347 sub.3	€ 47 599,13	€ 52 779,60	€ 50 189,36
Comiso - via dei Cedri n.14 Appartamento P1 Foglio 13 p.lla 347 sub.4	€ 122 876,25	€ 129 998,06	€ 126 437,15
Comiso via dei Cedri n.14 Appartamento P2 Foglio 13 p.lla 347 sub.5	€ 134 890,00	€ 135 275,40	€ 135 082,70
Comiso - via dei Cedri n.14 Sottotetto non abitabile F. 13 p.lla 347 sub.6	€ 10 222,50	€ 10 514,57	€ 10 368,54
Comiso - via dei Cedri n.24 Appartamento Foglio 13 p.lla 1718 sub.15	€ 119 711,88	€ 117 337,76	€ 118 524,82
Comiso - via delle Azalee Box auto F. 13 p.lla 1718 sub.6	€ 14 600,00	€ 20 273,14	€ 17 436,57
Comiso - via dei Cedri n.25 Locale commerciale Foglio 13 p.lla 1582 sub.12	€ 367 705,00	€ 497 492,74	€ 432 598,87
Comiso - via dei Cedri n.25 Box auto Foglio 13 p.lla 1582 sub.6	€ 8 200,00	€ 8 223,43	€ 8 211,71
S. Croce Camerina - via dei Gladioli Appartamento Foglio 40 p.lla 234 sub.14	€ 65 484,38	€ 73 478,57	€ 69 481,47
Frigintini - via Gianforma n.169 Casa singola Foglio 195 p.lla 721 sub.2	€ 103 576,00	€ 131 837,45	€ 117 706,73
Frigintini - via Gianforma n.169 Box auto Foglio 195 p.lla 721 sub.3	€ 8 648,75	€ 19 215,05	€ 13 931,90

M. Vendita di lotti separati

La vendita in lotti separati è possibile. Di seguito si riporta la composizione dei lotti dal sottoscritto ipotizzata.

LOTTO 1	Valore più probabile del bene
Comiso - c.da Difesa - Magazzino - Foglio 9 p.lla 839 sub. 1	€ 4 082,00
Comiso - c.da Difesa - Magazzino - Foglio 9 p.lla 839 sub. 3	€ 255 714,13
Comiso c.da Difesa - Foglio 9 p.lla 298	€ 7 535,00
Comiso c.da Difesa - Foglio 9 p.lla 299	€ 7 550,00
TOTALE	€ 274 881,13
Totale spese di regolarizzazione a detrarre	€ 6 031,40
TOTALE in cifra tonda	€ 268 850,00

LOTTO 2	Valore più probabile del bene
Comiso - via dei Cedri n.12 - Garage - Ufficio PT Foglio 13 p.lla 347 sub.2	€ 34 218,14
Comiso via dei Cedri n.14 Appartamento P2 Foglio 13 p.lla 347 sub.5	€ 135 082,70
Comiso - via dei Cedri n.14 - Sottotetto non abitabile F. 13 p.lla 347 sub.6	€ 10 368,54
TOTALE	€ 179 669,38
Totale spese di regolarizzazione a detrarre	€ 2 803,76
TOTALE in cifra tonda	€ 176 900,00

LOTTO 3	Valore più probabile del bene
Comiso - via dei Cedri n.16 - Garage PT Foglio 13 p.lla 347 sub.3	€ 50 189,36
Comiso - via dei Cedri n.14 Appartamento P1 Foglio 13 p.lla 347 sub.4	€ 126 437,15
TOTALE	€ 176 626,51
Totale spese di regolarizzazione a detrarre	€ 303,76
TOTALE in cifra tonda	€ 176 300,00

LOTTO 4	Valore più probabile del bene
Comiso - via dei Cedri n.24 - Appartamento Foglio 13 p.lla 1718 sub.15	€ 118 524,82
Comiso - via delle Azalee - Box auto F. 13 p.lla 1718 sub.6	€ 17 436,57
TOTALE	€ 135'961,39
Totale spese di regolarizzazione a detrarre	€ 1 007,76
TOTALE in cifra tonda	134 950,00 €

LOTTO 5	Valore più probabile del bene
Comiso - via dei Cedri n.25 - Locale commerciale Foglio 13 p.lla 1582 sub.12	€ 432 598,87
Comiso - via dei Cedri n.25 - Box auto Foglio 13 p.lla 1582 sub.6	€ 8 211,71
TOTALE	€ 440 810,58
Totale spese di regolarizzazione a detrarre	€ -,-
TOTALE in cifra tonda	440'800,00 €

LOTTO 6	Valore più probabile del bene
S. Croce Camerina - via dei Gladioli - Appartamento Foglio 40 p.la 234 sub.14	€ 69 481,47
TOTALE	€ 69 481,47
Totale spese di regolarizzazione a detrarre	€ -,-
TOTALE in cifra tonda	€ 69 500,00

LOTTO 7	Valore più probabile del bene
Frigintini (fraz. di Modica) - via Gianforma n.169 - Casa singola Foglio 195 p.la 721 sub.2	€ 117 706,73
Frigintini (fraz. di Modica) - via Gianforma n.169 - Box auto Foglio 195 p.la 721 sub.3	€ 13 931,90
TOTALE	€ 131 638,63
Totale spese di regolarizzazione a detrarre	€ -,-
TOTALE in cifra tonda	€ 131 650,00

N. Documentazione Fotografica

Durante tutti i sopralluoghi sono state scattate diverse fotografie a tutti i beni immobili oggetto della presente.

Tutta la documentazione fotografica suddivisa per lotti si trova allegata alla presente relazione.

O. Valutazione delle quote di proprietà degli esecutati

La sig.ra *Omissis* detiene la nuda proprietà dell'appartamento sito in via dei Cedri n.14 a Comiso identificato in catasto al foglio di mappa n.13 di Comiso p.la 347 sub. 4, mentre l'usufrutto appartiene per 1/2 ad *Omissis* nato a Comiso il 15/02/1929 e per 1/2 a *Omissis* nata a Comiso il 20/04/1935. Per il calcolo del valore di proprietà si tiene conto dell'età degli usufruttuari; nel caso

specifico la percentuale di valore del primo usufruttuario è 15%, mentre della seconda è 25%; ne consegue che il valore della nuda proprietà è somma dell'85% della metà di cui l'usufrutto è detenuto dal sig. *Omissis* e del 75% della metà di cui l'usufrutto è detenuto dalla sig.ra *Omissis*.

Il volare della nuda proprietà di tale appartamento è di € 101'149,72, e in cifra tonda € 101'150,00.

La sig.ra *Omissis* detiene, altresì, la nuda proprietà per 1/2 dell'appartamento sito in via dei Gladioli a S. Croce Camerina; anche in questo caso l'usufrutto è per 1/2 del sig. *Omissis* e per 1/2 della sig.ra *Omissis*. Allo stesso modo di cui al caso precedente, ma tendo in considerazione il fatto che la sig.ra *Omissis* è nuda proprietaria per 1/2, il valore della nuda proprietà della sig.ra *Omissis* è di € 27'792,59, in cifra tonda € 27'800,00.

Infine il sig. *Omissis* detiene la piena proprietà per 2/15 dei fabbricati siti a Frigintini in Gianforma n.169, identificati in catasto al foglio 195 di Modica p.lla 721 sub. 2 e 3.

Il valore della proprietà del sub.2 del sig. *Omissis* è di € 15'694,23, e in cifra tonda € 15'700,00.

Il valore della proprietà del sub.3 del sig. *Omissis* è di € 1'857,59, e in cifra tonda € 1'860,00.

P. Pagamento dell'IVA

La vendita dei beni attualmente di proprietà della società *Omissis* è soggetta ad iva. Tali beni sono raggruppati nel LOTTO 1.

Riguardo ai beni raggruppati negli altri lotti, la vendita degli immobili non è soggetta ad iva in quanto sono attualmente di proprietà di persona fisica non soggetta ad iva.

Q. Attestato di Prestazione Energetica

Ho provveduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dei fabbricati ad uso abitativo e commerciale.

Riporto nella tabella seguente la classe energetica di ciascun immobile ad uso abitativo e commerciale.

BENE IMMOBILE	CLASSE ENERGETICA
Comiso - c.da Difesa - Magazzino - Foglio 9 p.lla 839 sub. 1	E
Comiso via dei Cedri n.14 Appartamento P2 Foglio 13 p.la 347 sub.5	D
Comiso - via dei Cedri n.14 Appartamento P1 Foglio 13 p.la 347 sub.4	D
Comiso - via dei Cedri n.24 - Appartamento Foglio 13 p.la 1718 sub.15	D
Comiso - via dei Cedri n.25 - Locale commerciale Foglio 13 p.la 1582 sub.12	C
S. Croce Camerina - via dei Gladioli - Appartamento Foglio 40 p.la 234 sub.14	D
Frigintini (fraz. di Modica) - via Gianforma n.169 - Casa singola Foglio 195 p.la 721 sub.2	E

La validità di tutti gli Attestati di Prestazione Energetica è stata fissata al 31/12/2017 in quanto gli impianti di riscaldamento e raffrescamento installati sugli immobili non sono stati censiti al Catasto Regionale degli impianti termici della Regione Sicilia.

R. Conclusioni

Con quanto esposto ritengo di aver assolto all'incarico conferitomi e rimango a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale delucidazione e chiarimento inerente al presente elaborato.

Ragusa, li 18/08/2016

IL C.T.U.

(dott. ing. Nobile Giovanni Luca)

Allega alla presente:

- Planimetrie catastali
- Planimetria degli immobili da rilievo e ubicazione
- Documentazione fotografica
- Distinta delle spese e degli onorari
- Verbale di sopralluogo
- Ricevute delle spese
- Attestati di Prestazione Energetica

