
TRIBUNALE DI RAGUSA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Divita Daniela, nell'Esecuzione Immobiliare 237/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	7
Patti.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2.....	12
Descrizione.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità.....	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali.....	14
Patti.....	15
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17



Vincoli od oneri condominiali	18
Lotto 3	19
Descrizione.....	20
Completezza documentazione ex art. 567	20
Titolarità	20
Consistenza	20
Cronistoria Dati Catastali	21
Dati Catastali	21
Patti	22
Stato conservativo.....	22
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali	25
Stima / Formazione lotti	26
Lotto 1	26
Lotto 2	27
Lotto 3	28
Riserve e particolarità da segnalare	29



INCARICO

All'udienza del 31/07/2017, il sottoscritto Arch. Divita Daniela, con studio in Via San Domenico Savio, 6 - 97100 - Ragusa (RG), email danieladivita@hotmail.com, PEC daniela.divita@archiworldpec.it, Tel. 339 4914877, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/09/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Comiso (RG) - VIA GIULIO VERNE, 55, piano terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Comiso (RG) - VIA GIULIO VERNE, 53, piano primo
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Comiso (RG) - VIA GIULIO VERNE, 53, piano secondo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Comiso (RG) - VIA GIULIO VERNE, 55, piano terra

DESCRIZIONE

Il bene è un garage al piano terra facente parte di un immobile a quattro piani fuori terra, di proprietà di **** Omissis ****.

E' ubicato nel centro dell'abitato di Comiso, quasi a ridosso del centro storico, in una zona a medio indice di abitabilità, a destinazione prettamente residenziale e commerciale e molto ben servita.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

la titolarità dell'immobile è stata confermata dalla visione dell'atto di compravendita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa. Di tale atto non è stato possibile estrarre copia, ma solo della relativa nota di trascrizione (allegato 1).

Dall'estratto di matrimonio dell'esecutato, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del comune di Comiso, risulta che lo stesso è coniugato in regime di separazione dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	71,35 mq	80,59 mq	1,00	80,59 mq	3,95 m	terra
Terrazza	22,00 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				86,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,09 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per una migliore comprensione si rimanda alle planimetrie redatte (allegato 2) e al dossier fotografico (allegato 3).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/09/1993 al 25/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 1260, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 71 mq Superficie catastale 83 mq Rendita € 157,67 Piano terra
Dal 25/09/2008 al 20/08/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 1260, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 71 mq Superficie catastale 74 mq Rendita € 157,67 Piano terra

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	76	1260	1	1	C6	3	71 mq	74 mq	157,67 €	terra	
	76	1260	1	1	C6	3	71 mq	74 mq	157,67 €	terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



PATTI

Il bene in oggetto risulta interamente occupato dal proprietario, avendo ivi la residenza, come si evince dal certificato di residenza.



STATO CONSERVATIVO

Il bene si trova in un mediocre stato conservativo: la pavimentazione è realizzata in battuto di cemento, le pareti interne sono prive di intonaco e relativi strati di rifinitura.

PARTI COMUNI

Il bene in oggetto fa parte di un immobile a tre piani, che presenta un ingresso principale e la scala di collegamento ai vari piani. Questi elementi sono in comune anche con l'immobile adiacente. Per cui il garage in oggetto presenta due ingressi: quello carrabile direttamente dalla strada e quello pedonale dall'ingresso comune.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù che gravano sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in oggetto costituisce il piano terra di un immobile a quattro piani fuori terra.

Per la sua ubicazione esso presenta una media luminosità ed esposizione, in quanto il prospetto principale è rivolto a Nord-ovest, mentre quello posteriore a sud-est. Il prospetto principale è su Via G. Verne, mentre quello posteriore è su verde privato.

La costruzione presenta una struttura portante intelaiata in cemento armato gettata in situ, con fondazioni a cordoli, pilastri e travi in cemento armato che sostengono i solai piani in latero-cemento. I muri perimetrali sono in blocchetti di arenaria, mentre la tramezzatura interna è in forati di laterizio.

Le finiture esterne sono discrete, con intonaco e successivo strato di finitura, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato.

Le finiture interne sono mediocri: le pareti sono rustiche, quindi prive di intonaco e successivo strato di finitura, la pavimentazione è in battuto di cemento e le porte interne sono del tipo tamburato.

La distribuzione interna è semplice e razionale con tutti gli ambienti ottimamente illuminati ed areati.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; l'approvvigionamento idrico avviene tramite allacciamento alla rete idrica comunale, mentre lo smaltimento dei liquami avviene tramite allacciamento alla rete



fognaria comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso al bene pignorato, effettuato in data 21/02/2019, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dal proprietario e dalla famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/09/1993 al 25/09/2008	**** Omissis ****	Atto per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/09/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ufficio del Registro	10/12/1994	13965	10949
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/09/2008 al 20/08/2019	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giacchino Riccardo	25/09/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		agenzia delle entrate	26/09/2008	19544	12133
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ragusa aggiornate al 22/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **atto di pignoramento**
Trascritto a Ragusa il 22/05/2017
Reg. gen. 7192 - Reg. part. 5032
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **surrogazione**
Iscritto a ragusa il 31/08/2010
Reg. gen. 16725 - Reg. part. 2348
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dall U.T.C. del comune di Comiso, risulta che la particella in oggetto ricade in zona "B" del P.R.G. attualmente in vigore.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Comiso risulta che il bene in oggetto è stato costruito in seguito a concessione del Nulla Osta per esecuzione di lavori edili n. 659 del 19/11/1975. Non è stata però rilasciata l'agibilità.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Lo stato dei luoghi corrisponde al progetto presentato ed approvato, però mancano una serie di documenti necessari per regolarizzare il bene in oggetto.

La procedura per ottenere il certificato di agibilità avrà un costo pari a circa € 1.500,00

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, il cui costo, considerando l'adeguamento dell'impianto stesso alle nuove normative, ammonta a circa € 1.000,00.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico, il cui costo, considerando l'adeguamento dell'impianto stesso alle nuove normative, ammonta a circa € 600,00.

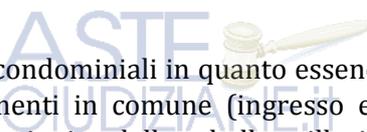
Non esiste l'impianto termico.

In quanto garage, il bene non è certificabile ai fini dell'APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Allo stato attuale non esistono spese condominiali in quanto essendo solo due proprietari, c'è sempre stata una gestione diretta degli elementi in comune (ingresso e scala). Con il trasferimento sarà necessario stabilire delle regolamentazioni e delle tabelle millesimali per il pagamento delle spese comuni.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Comiso (RG) - VIA GIULIO VERNE, 53, piano primo

DESCRIZIONE

Il bene è un appartamento al primo piano, facente parte di un immobile a quattro piani fuori terra, di proprietà di **** Omissis ****.

E' ubicato nel centro dell'abitato di Comiso, quasi a ridosso del centro storico, in una zona a medio indice di abitabilità, a destinazione prettamente residenziale e commerciale e molto ben servita.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

la titolarità dell'immobile è stata confermata dalla visione dell'atto di compravendita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa. Di tale atto non è stato possibile estrarre copia, ma solo della relativa nota di trascrizione (allegato 1).

Dall'estratto di matrimonio dell'esecutato, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del comune di Comiso, risulta che lo stesso è coniugato in regime di separazione dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,59 mq	84,44 mq	1,00	84,44 mq	2,70 m	primo
Balcone scoperto	12,41 mq	12,41 mq	0,25	3,10 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				87,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,54 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per una migliore comprensione si rimanda alle planimetrie redatte (allegato 2) e al dossier fotografico (allegato 3).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/09/1993 al 25/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 1260, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 202,45 Piano primo
Dal 25/09/2008 al 20/08/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 1260, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 202,45 Piano primo

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	76	1260	3	1	A4	4	4 vani	83 mq	202,45 €	primo	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



PATTI

Il bene in oggetto risulta interamente occupato dal proprietario, avendo ivi la residenza, come si evince dal certificato di residenza.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si trova in un discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

Il bene in oggetto fa parte di un immobile a tre piani, che presenta un ingresso principale e la scala di collegamento ai vari piani. Questi elementi sono in comune anche con l'immobile adiacente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù che gravano sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in oggetto costituisce il primo piano di un immobile a quattro piani fuori terra.

Per la sua ubicazione esso presenta una media luminosità ed esposizione, in quanto il prospetto principale è rivolto a Nord-ovest, mentre quello posteriore a sud-est. Il prospetto principale è su Via G. Verne, mentre quello posteriore è su verde privato.

La costruzione presenta una struttura portante intelaiata in cemento armato gettata in situ, con fondazioni a cordoli, pilastri e travi in cemento armato che sostengono i solai piani in latero-cemento. I muri perimetrali sono doppia fila di forati in laterizio, con interposta camera d'aria, mentre la tramezzatura interna è in forati di laterizio.

Le finiture esterne sono discrete, con intonaco e successivo strato di finitura, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato.

Le finiture interne sono ordinarie, in particolare: le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle dei servizi, rivestite con piastrelle di ceramica; i pavimenti sono realizzati con ceramica e le porte interne sono del tipo tamburato.

La distribuzione interna è semplice e razionale con tutti gli ambienti ottimamente illuminati ed areati.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; l'approvvigionamento idrico avviene tramite allacciamento alla rete idrica comunale, mentre lo smaltimento dei liquami avviene tramite allacciamento alla rete fognaria comunale. Non è presente l'impianto termico, anche se sono già state realizzate le



predisposizioni per una sua eventuale installazione futura.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso al bene pignorato, effettuato in data 21/02/2019, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dal proprietario e dalla famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/09/1993 al 25/09/2008	**** Omissis ****	Atto per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/09/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ufficio del Registro	10/12/1994	13965	10949
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/09/2008 al 20/08/2019	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giacchino Riccardo	25/09/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		agenzia delle entrate	26/09/2008	19544	12133
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ragusa aggiornate al 22/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **atto di pignoramento**
Trascritto a Ragusa il 22/05/2017
Reg. gen. 7192 - Reg. part. 5032
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **surrogazione**
Iscritto a ragusa il 31/08/2010
Reg. gen. 16725 - Reg. part. 2348
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dall U.T.C. del comune di Comiso, risulta che la particella in oggetto ricade in zona "B" del P.R.G. attualmente in vigore.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Comiso risulta che il bene in oggetto è stato costruito in seguito a concessione del Nulla Osta per esecuzione di lavori edili n. 659 del 19/11/1975. Non è stata però rilasciata l'abitabilità.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Lo stato dei luoghi corrisponde al progetto presentato ed approvato, però mancano una serie di documenti necessari per regolarizzare il bene in oggetto.

La procedura per ottenere il certificato di agibilità avrà un costo pari a circa € 1.500,00

Il certificato energetico dell'immobile non esisteva, per cui, in base ad esplicita richiesta del Sig. Giudice, la sottoscritta ha dato mandato ad un'altro professionista abilitato, per la redazione dell'A.P.E. (allegato 5).

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, il cui costo, considerando l'adeguamento dell'impianto stesso alle nuove normative, ammonta a circa € 3.000,00.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico, il cui costo, considerando l'adeguamento dell'impianto stesso alle nuove normative, ammonta a circa € 1.500,00.

Non esiste l'impianto termico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Allo stato attuale non esistono spese condominiali in quanto essendo solo due proprietari, c'è sempre stata una gestione diretta degli elementi in comune (ingresso e scala). Con il trasferimento sarà necessario stabilire delle regolamentazioni e delle tabelle millesimali per il pagamento delle spese comuni.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Comiso (RG) - VIA GIULIO VERNE, 53, piano secondo

DESCRIZIONE

Il bene è un appartamento al secondo piano, facente parte di un immobile a quattro piani fuori terra, di proprietà di **** Omissis ****.

E' ubicato nel centro dell'abitato di Comiso, quasi a ridosso del centro storico, in una zona a medio indice di abitabilità, a destinazione prettamente residenziale e commerciale e molto ben servita.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La titolarità dell'immobile è stata confermata dalla visione dell'atto di compravendita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa. Di tale atto non è stato possibile estrarre copia, ma solo della relativa nota di trascrizione (allegato 1).

Dall'estratto di matrimonio dell'esecutato, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del comune di Comiso, risulta che lo stesso è coniugato in regime di separazione dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,72 mq	84,44 mq	1,00	84,44 mq	2,70 m	secondo
Balcone scoperto	12,41 mq	12,41 mq	0,25	3,10 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				87,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,54 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per una migliore comprensione si rimanda alle planimetrie redatte (allegato 2) e al dossier fotografico (allegato 3).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/09/1993 al 25/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 1260, Sub. 5, Zc. 1 Categoria F5, Cons. 76 mq Superficie catastale 76 mq Piano secondo
Dal 25/09/2008 al 20/08/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 1260, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 89 mq Rendita € 237,57 Piano secondo

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	76	1260	7	1	A3	3	4 vani	89 mq	237,57 €	secondo	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PATTI

Il bene in oggetto risulta interamente occupato dal proprietario, avendo ivi la residenza, come si evince dal certificato di residenza.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si trova in un ottimo stato conservativo.

PARTI COMUNI

Il bene in oggetto fa parte di un immobile a tre piani, che presenta un ingresso principale e la scala di collegamento ai vari piani. Questi elementi sono in comune anche con l'immobile adiacente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù che gravano sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in oggetto costituisce il secondo piano di un immobile a quattro piani fuori terra. Per la sua ubicazione esso presenta un'ottima luminosità ed esposizione, in quanto il prospetto principale è rivolto a Nord-ovest, mentre quello posteriore a sud-est. Il prospetto principale è su Via G. Verne, mentre quello posteriore è su verde privato.

La costruzione presenta una struttura portante intelaiata in cemento armato gettata in situ, con fondazioni a cordoli, pilastri e travi in cemento armato che sostengono i solai piani in latero-cemento. I muri perimetrali sono doppia fila di forati in laterizio, con interposta camera d'aria, mentre la tramezzatura interna è in forati di laterizio.

Le finiture esterne sono buone, con intonaco e successivo strato di finitura, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato.

Le finiture interne sono ordinarie, in particolare: le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle dei servizi, rivestite con piastrelle di ceramica; i pavimenti sono realizzati con ceramica e le porte interne sono del tipo tamburato.

La distribuzione interna è semplice e razionale con tutti gli ambienti ottimamente illuminati ed areati. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; l'approvvigionamento idrico avviene tramite allacciamento alla rete idrica comunale, mentre lo smaltimento dei liquami avviene tramite allacciamento alla rete fognaria comunale. Non è presente l'impianto termico, anche se sono già state realizzate le predisposizioni per una sua eventuale installazione futura.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso al bene pignorato, effettuato in data 21/02/2019, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dal proprietario e dalla famiglia.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/09/1993 al 25/09/2008	**** Omissis ****	Atto per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/09/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ufficio del Registro	10/12/1994	13965	10949
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/09/2008 al 20/08/2019	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giacchino Riccardo	25/09/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		agenzia delle entrate	26/09/2008	19544	12133
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ragusa aggiornate al 22/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizioni

- **atto di pignoramento**
Trascritto a Ragusa il 22/05/2017
Reg. gen. 7192 - Reg. part. 5032
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **surrogazione**
Iscritto a ragusa il 31/08/2010
Reg. gen. 16725 - Reg. part. 2348
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dall'U.T.C. del comune di Comiso, risulta che la particella in oggetto ricade in zona "B" del P.R.G. attualmente in vigore.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Comiso risulta che il bene in oggetto è stato costruito in seguito a concessione del Nulla Osta per esecuzione di lavori edili n. 659 del 19/11/1975.

Durante i lavori di costruzione sono state apportate delle modifiche in difformità al progetto approvato, in particolare è stata ampliata la superficie dell'abitazione (mentre nel progetto approvato il solaio era arretrato rispetto al ciglio della strada da una parte e rispetto al verde privato dall'altra parte, in realtà è stato costruito a filo di ciglio stradale e di verde privato). E' stato presentato all'U.T.C. del comune di Comiso un progetto per Condono Edilizio Legge 724/94 (pratica 187/95) per regolarizzare dette difformità, ma tale iter risulta bloccato per la presenza di un terzo piano totalmente abusivo.

Da un'attenta analisi del caso e dallo studio delle possibilità operative, la sottoscritta è arrivata alla conclusione che il terzo piano abusivo non si può sanare, per cui bisogna procedere alla sua demolizione e al ripristino dello stato di progetto in sanatoria. Riportando lo stato dei luoghi allo stato di progetto in sanatoria si può concludere l'iter della sanatoria ed avviare anche la pratica per ottenere l'abitabilità.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Data la difformità non indifferente riscontrata, per regolarizzare il bene pignorato bisogna eseguire una serie di lavori e concludere delle pratiche edilizie, in particolare:

Demolizione del terzo piano e ripristino allo stato di progetto in sanatoria, il cui costo ammonta a circa € 22.822,69, come si evince da computo metrico (allegato 6);

Presentazione pratica di demolizione all'UTC di Comiso e pagamento relativi oneri, il cui costo viene stimato in € 2.000,00;

Completamento pratica condono edilizio e pagamento relativi oneri, il cui costo viene stimato in € 1.000,00;

Presentazione pratica per il rilascio dell'abitabilità, il cui costo viene stimato in € 1.500,00.

Inoltre non esiste il certificato energetico dell'immobile, per cui, in base ad esplicita richiesta del Sig. Giudice, la sottoscritta ha dato mandato ad un'altro professionista abilitato, per la redazione dell'A.P.E. (allegato 5).

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, il cui costo, considerando l'adeguamento dell'impianto stesso alle nuove normative, ammonta a circa € 3.000,00.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico, il cui costo, considerando l'adeguamento dell'impianto stesso alle nuove normative, ammonta a circa € 1.500,00.

Non esiste l'impianto termico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Allo stato attuale non esistono spese condominiali in quanto essendo solo due proprietari, c'è sempre stata una gestione diretta degli elementi in comune (ingresso e scala). Con il trasferimento sarà necessario stabilire delle regolamentazioni e delle tabelle millesimali per il pagamento delle spese comuni.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La sottoscritta ha ritenuto valido il criterio della formazione di più lotti in quanto si tratta di beni comodamente divisibili senza nessun intervento edilizio, ma più che altro perchè ritiene sia più semplice la relativa vendita.

La vendita dei singoli lotti non è soggetta ad I.V.A.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Comiso (RG) - VIA GIULIO VERNE, 55, piano terra
Il bene è un garage al piano terra facente parte di un immobile a quattro piani fuori terra, di proprietà di **** Omissis ****. E' ubicato nel centro dell'abitato di Comiso, quasi a ridosso del centro storico, in una zona a medio indice di abitabilità, a destinazione prettamente residenziale e commerciale e molto ben servita.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 1260, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 76, Part. 1260, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 51.654,00
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, insussistenza di eventuali vincoli e servitù, dati metrici ed infine la situazione di mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, ed sperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore al metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni di stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.
Come anzidetto, per regolarizzare il bene sono necessari degli adempimenti, il cui costo complessivo è pari a circa € 3.100,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Comiso (RG) - VIA GIULIO VERNE, 55, piano terra	86,09 mq	600,00 €/mq	€ 51.654,00	100,00%	€ 51.654,00
				Valore di stima:	€ 51.654,00

Valore di stima: € 51.654,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
adeguamento impianto elettrico e relativa dichiarazione di conformità	1000,00	€
rilascio agibilità	1500,00	€
adeguamento impianto idrico e relativa dichiarazione di conformità	600,00	€

Valore finale di stima: € 48.554,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Comiso (RG) - VIA GIULIO VERNE, 53, piano primo
Il bene è un appartamento al primo piano, facente parte di un immobile a quattro piani fuori terra, di proprietà di **** Omissis ****. E' ubicato nel centro dell'abitato di Comiso, quasi a ridosso del centro storico, in una zona a medio indice di abitabilità, a destinazione prettamente residenziale e commerciale e molto ben servita.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 1260, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 70.032,00
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, insussistenza di eventuali vincoli e servitù, dati metrici ed infine la situazione di mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, ed sperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore al metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni di stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.
Come anzidetto, per regolarizzare il bene sono necessari degli adempimenti, il cui costo complessivo è pari a circa € 6.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Comiso (RG) - VIA GIULIO VERNE, 53, piano primo	87,54 mq	800,00 €/mq	€ 70.032,00	100,00%	€ 70.032,00
Valore di stima:					€ 70.032,00

Valore di stima: € 70.032,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
adeguamento impianto elettrico e relativa dichiarazione di conformità	3000,00	€
rilascio abitabilità	1500,00	€
adeguamento impianto idrico e relativa dichiarazione di conformità	1500,00	€

Valore finale di stima: € 64.032,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Comiso (RG) - VIA GIULIO VERNE, 53, piano secondo
 Il bene è un appartamento al secondo piano, facente parte di un immobile a quattro piani fuori terra, di proprietà di **** Omissis ****. E' ubicato nel centro dell'abitato di Comiso, quasi a ridosso del centro storico, in una zona a medio indice di abitabilità, a destinazione prettamente residenziale e commerciale e molto ben servita.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 1260, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 70.032,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, insussistenza di eventuali vincoli e servitù, dati metrici ed infine la situazione di mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, ed sperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore al metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni di stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.

Come anzidetto, per regolarizzare il bene è necessario sostenere delle spese, il cui ammontare complessivo è pari a circa € 31.822,69.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Comiso (RG) - VIA GIULIO VERNE, 53, piano secondo	87,54 mq	800,00 €/mq	€ 70.032,00	100,00%	€ 70.032,00
Valore di stima:					€ 70.032,00

Valore di stima: € 70.032,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
spese di demolizione	22822,69	€
progetto demolizione e sanzioni	2000,00	€
progetto sanatoria e sanzioni	1000,00	€
richiesta abitabilità	1500,00	€
adeguamento impianto elettrico e relativa dichiarazione di conformità	3000,00	€
adeguamento impianto idrico e relativa dichiarazione di conformità	1500,00	€

Valore finale di stima: € 38.209,31

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ragusa, li 31/08/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Divita Daniela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - nota di trascrizione dell'atto di provenienza (Aggiornamento al 22/08/2019)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - planimetrie (Aggiornamento al 22/08/2019)
- ✓ N° 3 Foto - dossier fotografico (Aggiornamento al 22/08/2019)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - nulla osta e concessione in sanatoria (Aggiornamento al 22/08/2019)
- ✓ N° 5 Altri allegati - A.P.E. (Aggiornamento al 30/08/2019)
- ✓ N° 6 Altri allegati - computo metrico demolizione (Aggiornamento al 30/08/2019)
- ✓ N° 7 Altri allegati - perizia versione privacy (Aggiornamento al 31/08/2019)