

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°256/2022/EI R.G. ES.

LOTTO 01



**APPARTAMENTO ADIBITO A STUDIO
CON ANNESSO GARAGE**

**Via Gioacchino Iacono n°33 e Via Tenente Salvatore Meli n°65
97013 Comiso (RG) - Foglio n°19 - Particella n°1681 - Sub 1 e 3**

Revisione 01 del 02 gennaio 2025

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing.

Alessandro INTERLANDI

ALESSANDRO INTERLANDI

Ordine degli Ingegneri della Provincia di
Ragusa

Ingegnere

08.01.2025 14:34:30 GMT+01:00

AJ



SCHEDA SINTETICA

Lotto UNICO

Esec. 256/2022 contro: [REDACTED] Giudice Dott. CARLO DI CATALDO Custode Giudiziario dr.ssa ANTONELLA GALFO Esperto del procedimento: ing. ALESSANDRO INTERLANDI	
Diritto	Proprietari dell'immobile oggetto dell'esecuzione sono: 1) [REDACTED] (Persona Fisica) Nata a [REDACTED] il [REDACTED] Residente a [REDACTED] in [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] Proprietaria per 1/2. 2) [REDACTED] (Persona Fisica) Nato a [REDACTED] il [REDACTED] Residente a [REDACTED] in [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] Proprietario per 1/2.
Bene	L'unità immobiliare, oggetto del pignoramento, prospetta su Via Gioacchino Iacono, con ingresso dal civico n°33, si sviluppa su un unico livello, è stata adibita a studio notarile, e si inserisce in un edificio edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967, ristrutturato nel 1992, che si sviluppa nella parte retrostante su due livelli (Piano Terra e Primo Piano) e nella parte antistante Via Gioacchino Iacono su un unico livello. Tutte le aperture che si affacciano su Via Gioacchino Iacono, ovvero l'ingresso principale e i due balconi alla romana sono regolari e allineati, incorniciati e impreziositi da stipiti e architrave in pietra.
Ubicazione	Comune di COMISO (RG), Via Gioacchino Iacono n°33. Coordinate Geografiche: (Latitudine 36.94511111 N - 36° 56' 42.40" N) (Longitudine 14.60552778 E - 14° 36' 19.90" E)
Titolarità	Titolari/Proprietari dell'immobile oggetto dell'esecuzione sono: 1) [REDACTED] (Persona Fisica) Nata a [REDACTED] Residente a [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] Proprietaria per 1/2. 2) [REDACTED] (Persona Fisica) Nato a [REDACTED] Residente a [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] Proprietario per 1/2. In virtù di quanto definito nella sezione seguente.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la REGOLARE continuità. In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, si rilevano le seguenti provenienze: <input checked="" type="checkbox"/> Con Atto di Compravendita del 30/07/1991, n°19517 del Repertorio, n°5852 di Raccolta, a rogito del Notaio dr.ssa Maria Giuseppa Nicosia, Notaio di Ragusa iscritta nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Ragusa e Modica, trascritto in data 19/08/1991 ai nn. 11011/9008, la proprietà delle unità immobiliari, identificate al

	<p>N.C.E.U. del Comune di Comiso Foglio n°19 Particelle 799, 811, 812 e 813, venivano trasferite per intero dai coniugi [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), in regime di comunione legale dei beni, al dr. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Con Atto di Compravendita del 29/12/1992, n°21828 del Repertorio, n°6443 di Raccolta, a rogito del Notaio dr.ssa Maria Giuseppa Nicosia, Notaio di Ragusa iscritta nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Ragusa e Modica, trascritto in data 29/12/1992 ai nn. 17735/14219, la proprietà dell'immobile, identificato al N.C.E.U. del Comune di Comiso Foglio n°19 Particella 810, veniva trasferita per intero dal sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) al dr. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Con Successione Testamentaria del dr. [REDACTED] deceduto in data 13/01/2015, testamento olografo pubblicato con verbale di pubblicazione testamento, Repertorio 32363/12515 del 30/04/2015, dal notaio dr.ssa Falco Giovanna, notaio di Ragusa (RG), iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Ragusa e Modica, registrato il 02/09/2016 (Registro Particolare n°8385, Registro Generale n°12333) la proprietà veniva trasferita ai seguenti eredi:</p> <ul style="list-style-type: none">- [REDACTED] (Persona Fisica), nata a [REDACTED] il [REDACTED] residente a [REDACTED] in [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] Proprietaria per 1/2.- [REDACTED] (Persona Fisica), nato a [REDACTED] e ivi residente in [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] Proprietario per 1/2.
Dati Catastali	<p>L'unità immobiliare risulta identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di COMISO al Foglio n°19, Particella n°1681:</p> <ul style="list-style-type: none">• Sub 1, appartiene alla categoria catastale C/6 "Rimesse e Autorimesse", Rendita catastale Euro 97,71, Piano Terra.• Sub 3, appartiene alla categoria catastale A/10 "Uffici e studi privati", Rendita catastale Euro 1.448,66, Piano Terra.
Lotto	<p>Lo scrivente è dell'avviso che il bene pignorato dovrà essere venduto in un unico lotto.</p> <p>LOTTO 1 – APPARTAMENTO ADIBITO A STUDIO CON ANNESSO GARAGE (Foglio n°19, Particella n°1681, Sub 1 e 3).</p>
Occupazione	<p>L'immobile in oggetto risulta, ad oggi, libero da persone e da cose.</p>
Completezza doc. ex art. 567, c. 2	<p>La documentazione RISULTA completa e corretta.</p>
Irregolarità e Abusi	<p>NON SONO STATE RILEVATE IRREGOLARITÀ E/O ABUSI</p>
Immobile insanabile	<p>NON SONO STATE RILEVATE IRREGOLARITÀ E/O ABUSI</p>
Titolarità Urbanistica	<p>L'organismo edilizio è stato edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967. È stato ristrutturato giusta Concessione Edilizia n°4916/1992 del 27/04/1992, successiva 1° Variante alla C.E. n°4916/1992 e Concessione Edilizia in Sanatoria n°8148 del 21/12/2001.</p> <p>Tutti i documenti enunciati in precedenza vengono allegati alla presente relazione.</p>
Agibilità/Abitabilità	<p>Per l'immobile non è presente il Certificato di Abitabilità/Agibilità.</p>
Divisibilità	<p>Il bene pignorato deve essere venduto in un unico lotto.</p>
Valore di Mercato	€. 220.000,00
Valore di Vendita Forzata	€. 187.000,00
Valore del Canone di Mercato	€/mese 1.280,00



Vendibilità e motivo	Sono state effettuate indagini al fine di accertare la vendibilità del complesso immobiliare ed è stato constatato che esiste un mercato non molto vivace, per gli immobili adibiti a Studi professionali e uffici, per la particolare situazione economica che sta investendo tutto il territorio nazionale con un evidente calo di intermediazioni immobiliari e l'altalenante variazione dei prezzi di mercato per gli immobili; l'immobile però ha una posizione ottimale inserita nel centro storico della città e facilmente raggiungibile. Pertanto questo fattore unito alle caratteristiche dell'immobile (ristrutturato, in buone condizioni e con annesso un garage molto ampio) porta a ritenere che l'immobile abbia una buona probabilità di vendita.
Vincoli	In generale, non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Edilizia agevolata	NON siamo in presenza di Edilizia agevolata.
Oneri	Non Essendo inserito in un condominio NON CI SONO ONERI.
APE/CDU	Riguardo l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) per l'unità immobiliare in questione questo non può essere predisposto poiché gli impianti di condizionamento installati nei locali oggetto di pignoramento, in quanto non si è in possesso: <ul style="list-style-type: none">○ dell'attestazione che l'impianto risulta censito al catasto energetico;○ del rapporto di controllo di efficienze energetica Per cui per procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), occorre prima effettuare la loro verifica e registrazione, che dovrà essere eseguita da un tecnico installatore abilitato. Per cui non essendo questa incombenza ordinata al sottoscritto CTU, dovrà essere autorizzata dal G.E.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	ISCRIZIONI
	ISCRIZIONE del 19/09/2011 - Ipoteca Legale derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, rogato dal Notaio Schembari Maria, Numero di repertorio 32/22, Iscritto a Ragusa il 19/09/2011, Reg. Part. n°16266, Reg. Gen. n°3065. Capitale: € 375.000,00 - Importo Totale: € 562.500,00 A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]
	ISCRIZIONE del 05/12/2014 - Ipoteca Legale derivante da ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO, emesso da [REDACTED] Numero di repertorio 5900/2013, Iscritto a Ragusa il 04/12/2014, Reg. Part. n°2145, Reg. Gen. n°16368. Capitale: € 167.021,87 - Importo Totale: € 334.043,74 A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]
	ISCRIZIONE del 05/12/2014 - Ipoteca Legale derivante da ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO, emesso da [REDACTED] Numero di repertorio 21300/2011, Iscritto a Ragusa il 04/12/2014, Reg. Part. n°2146, Reg. Gen. n°16369. Capitale: € 305.463,74 - Importo Totale: € 610.924,48 A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]
	ISCRIZIONE del 23/02/2015 - Ipoteca Legale derivante da ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO, emesso da [REDACTED] Numero di repertorio 8071/2014, Iscritto a Ragusa il 23/02/2015, Reg. Part. n°292, Reg. Gen. n°2359. Capitale: € 155.693,18 - Importo Totale: € 311.386,18 A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]

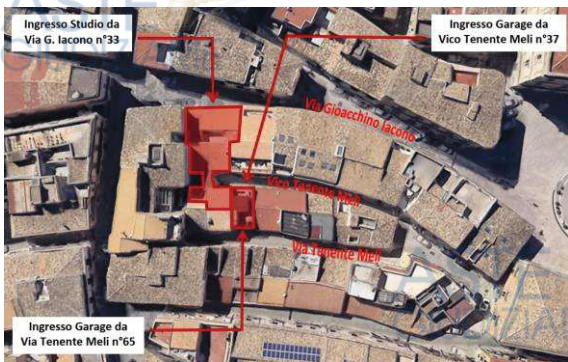
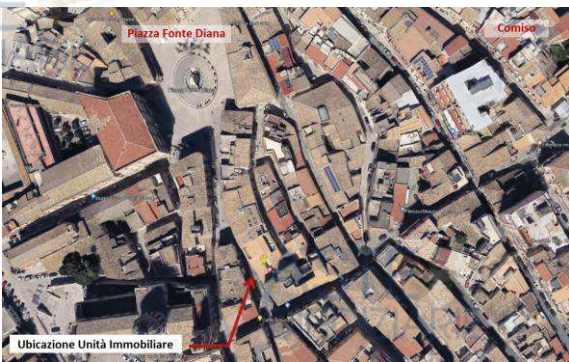
	<p>ISCRIZIONE del 09/10/2018 - Ipoteca Giudiziale derivante da ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI CONDANNA, emesso da TRIBUNALE DI RAGUSA, Numero di repertorio 334/2018, Iscritto a Ragusa il 09/10/2018, Reg. Part. n°2268, Reg. Gen. n°14563. Capitale: € 157.912,67 - Importo Totale: € 322.912,67</p> <p>A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]</p>
	<p>ISCRIZIONE del 27/12/2018 - Ipoteca Giudiziale derivante da ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI CONDANNA, emesso da TRIBUNALE DI RAGUSA, Numero di repertorio 334/2018, Iscritto a Ragusa il 27/12/2018, Reg. Part. n°2882, Reg. Gen. n°18653. Capitale: € 157.912,67 - Importo Totale: € 322.912,67</p> <p>A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]</p>
	<p>ISCRIZIONE del 11/02/2020 - Ipoteca Legale derivante da ATTO AMMINISTRATIVO, emesso da [REDACTED], Numero di repertorio 7185/2019, Iscritto a Ragusa il 11/02/2020, Reg. Part. n°257, Reg. Gen. n°1910. Capitale: € 97.182,18 - Importo Totale: € 194.364,36</p> <p>A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]</p>
	<p>ISCRIZIONE del 11/02/2020 - Ipoteca Legale derivante da ATTO AMMINISTRATIVO, emesso da [REDACTED], Numero di repertorio 7186/2019, Iscritto a Ragusa il 11/02/2020, Reg. Part. n°258, Reg. Gen. n°1911. Capitale: € 97.323,69 - Importo Totale: € 194.647,38</p> <p>A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]</p>
	<p>Trascrizioni</p>
	<p>TRASCRIZIONE del 23/05/2014 - Trascrizione derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA, rogato dal Notaio Mauro Giuseppe, Numero di repertorio 826/507, Iscritto a Ragusa il 23/05/2014, Reg. Part. n°4365, Reg. Gen. n°6386.</p> <p>A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]</p>
	<p>TRASCRIZIONE del 26/07/2016 - Trascrizione derivante da ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Iscritto a Ragusa il 26/07/2016, Reg. Part. n°7112, Reg. Gen. n°10594.</p> <p>A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]</p>
	<p>TRASCRIZIONE del 02/09/2016 - Trascrizione derivante da ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO Iscritto a Ragusa il 02/09/2016, Reg. Part. n°8385, Reg. Gen. n°12333.</p> <p>A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]</p>
	<p>TRASCRIZIONE del 23/12/2022 - Trascrizione derivante da ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, emesso da U.N.E.P. presso il TRIBUNALE DI RAGUSA, Iscritto a Ragusa il 23/12/2022, Reg. Part. n°15239, Reg. Gen. n°20402.</p> <p>A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]</p>
	<p>TRASCRIZIONE del 23/12/2022 - Trascrizione derivante da ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, emesso da U.N.E.P. presso il TRIBUNALE DI RAGUSA, Iscritto a Ragusa il 23/12/2022, Reg. Part. n°15239, Reg. Gen. n°20402.</p> <p>A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]</p>

SCHEDA IMMOBILE

Lotto UNICO

Descrizione	<p>L'unità immobiliare, oggetto di stima, è ubicata nel Centro Storico della Città di Comiso, a pochi passi dalla centralissima Piazza Fonte Diana ed è inserito nell'antico tessuto urbano, che ha particolare interesse storico ed ambientale, nel quale ricade la quasi totalità degli edifici storicamente ed architettonicamente più significativi.</p> <p>Nelle vicinanze sono presenti numerosi edifici pubblici e privati quali gli uffici comunali, postali e finanziari di maggiore rilevanza, atti a garantire innumerevoli servizi. L'immobile è, inoltre, vicino alle principali vie, piazze e monumenti della città punti questi che rivestono un importante e particolare aspetto culturale e storico della città.</p> <p>La struttura principale dell'impianto viario e dell'edilizia residenziale è definita dalla forma insediativa storica di origine medievale e dalla rifondazione avvenuta in epoca sei-settecentesca, successivamente al sisma del 1693; i caratteri diffusi del barocco del Val di Noto compongono l'impianto urbano in un innesto felice tra organicismo medievale e spazialità geometriche e scenografiche.</p> <p>La zona, possiede una buona accessibilità stradale, è impreziosita dalla relativa vicinanza alla famosa Piazza Fonte Diana e da numerosi servizi (illuminazione pubblica, telefoni, acqua, fognatura comunale, energia elettrica, parcheggi).</p> <p>L'immobile presenta pertanto una <i>Location strategica</i> facilmente raggiungibile in quanto risulta ben collegata alle arterie principali.</p> <p>L'unità immobiliare, oggetto del pignoramento, prospetta su Via Gioacchino Iacono, con ingresso dal civico n°33, si sviluppa su un unico livello, è stata adibita a studio professionale del [REDACTED] e si inserisce in un edificio edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967, che si sviluppa nella parte retrostante su due livelli (Piano Terra e Primo Piano) e nella parte antistante Via Gioacchino Iacono su un unico livello. Tutte le aperture che si affacciano su Via Gioacchino Iacono, ovvero l'ingresso principale e i due balconi alla romana sono regolari e allineati, incorniciati e impreziositi da stipiti e architrave in pietra.</p> <p>Dal 1992 fino al 1995 l'immobile è stato oggetto di alcune trasformazioni per il recupero conservativo della costruzione e l'accorpamento del garage. La parte retrostante del fabbricato principale prospetta anche su Vico Tenente Meli, dove si inserisce il garage. Il garage annesso all'appartamento prospetta su Via Tenente Meli, con ingresso dal civico n°65 e su Vico Tenente Meli, con ingresso dal civico n°37.</p> <p>I lavori hanno riguardato: la demolizione di alcune pareti divisorie interne; la demolizione di una parte del tetto; la realizzazione di nuova murature portanti; la realizzazione di un solaio di calpestio al primo piano; la realizzazione di una nuova copertura con tetto; la realizzazione di una scala in cemento armato per l'accesso all'unità immobiliare ubicata al primo piano con accesso da Via Tenente Meli. Nell'effettuare gli interventi, si è preservata la struttura originaria effettuando gli stessi in modo conservativo rispetto alle facciate storiche dell'edificio, caratterizzate dalla presenza di stipiti, architrave e rilievi in pietra.</p> <p>Il complesso edilizio ha una tipologia costruttiva e strutturale tipica degli edifici realizzati intorno ai primi del '900, ovvero struttura portante in muratura di ottima qualità.</p> <p>Il sub 3 "Uffici e studi privati" risulta collegato al sub 1 "Garage" attraverso una porta posta nel locale "ARCHIVIO 2" e una passerella in legno inclinata che permette di superare il dislivello presente tra il pavimento dello Studio e il piano di calpestio del garage.</p>
-------------	---

Destinazione STUDIO PRIVATO			Abitazione NO	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	INDICE	Sup. Com. (m²)
Superficie principale	S1	236,00	1,00	236,00
Superficie balconi	SUB	18,00	0,20	4,00
Superficie terrazzo	SUT	282,00	0,10	28,00
Superficie pertinenze	SUP	56,00	1,00	56,00
Superficie commerciale	(SUP)	m²		292,00
Valore di Mercato		€.	220.000,00	
Valore di Vendita Forzata		€.	187.000,00	
Valore del Canone di Mercato		€/mese	1.280,00	





SOMMARIO

1. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI	10
TITOLARITÀ	10
UBICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	10
DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	18
DATI CATASTALI E CONFORMITÀ DEI DATI	20
CRONISTORIA DATI CATASTALI	25
CONFINI	25
PLANIMETRIE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	27
CONSISTENZA	29
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	29
STATO CONSERVATIVO	33
STATO DI OCCUPAZIONE	34
VINCOLI, SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI	34
DESTINAZIONE URBANISTICA	34
REGOLARITÀ EDILIZIA	36
PROVENIENZE VENTENNALI DEL BENE	37
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	39
DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE	40
CERTIFICAZIONI ENERGETICHE (APE) E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ	41
2. REPORT FOTOGRAFICO	42
3. VALUTAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI	51
ELEMENTI UTILI PER LA VALUTAZIONE	51
PROCEDIMENTI VALUTATIVI ADOTTATI	51
METODO "SINTETICO-COMPARATIVO"	52
METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO	55
VALORE DEL BENE	58
ABBATTIMENTO FORFETTARIO	58
ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA	58
4. ALLEGATI	59
5. CONCLUSIONI	60



1. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI**TITOLARITÀ**

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

- [REDACTED] (Persona Fisica)

Nata a [REDACTED] il [REDACTED]

Residente a [REDACTED] in [REDACTED]

Codice Fiscale [REDACTED]

Proprietaria per 1/2.

- [REDACTED] (Persona Fisica)

Nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Residente a [REDACTED] in Via [REDACTED]

Codice Fiscale [REDACTED]

Proprietario per 1/2.

UBICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

L'organismo edilizio, oggetto della presente trattazione, è ubicato nel Centro Storico della Città di Comiso, a pochi passi dalla centralissima Piazza Fonte Diana. L'edificio prospetta su Via Gioacchino lacono, con ingresso dal civico n°33 e su Vico Tenente Meli; il garage annesso all'appartamento prospetta, invece, su Via Tenente Meli, con ingresso dal civico n°65 e su Vico Tenente Meli, con ingresso dal civico n°37.

Si riportano le Coordinate geografiche per meglio individuare la posizione del complesso immobiliare:

Coordinate Geografiche	Latitudine	36.94511111 N	36° 56' 42.40" N
	Longitudine	14.60552778 E	14° 36' 19.90" E



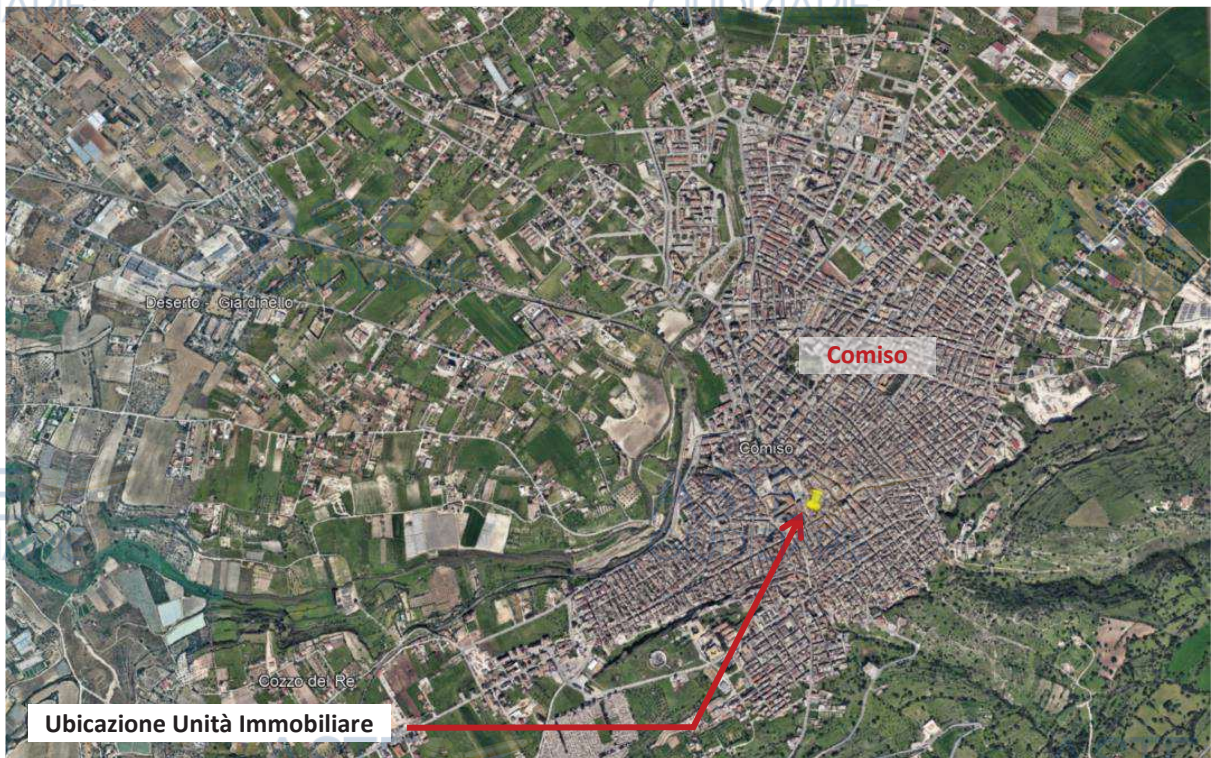


Figura n. 01.01 : Foto satellitare dell'unità immobiliare oggetto di stima



Figura n. 01.02 : Foto satellitare dell'unità immobiliare oggetto di stima



Figura n. 01.03 : Foto satellitare dell'unità immobiliare oggetto di stima

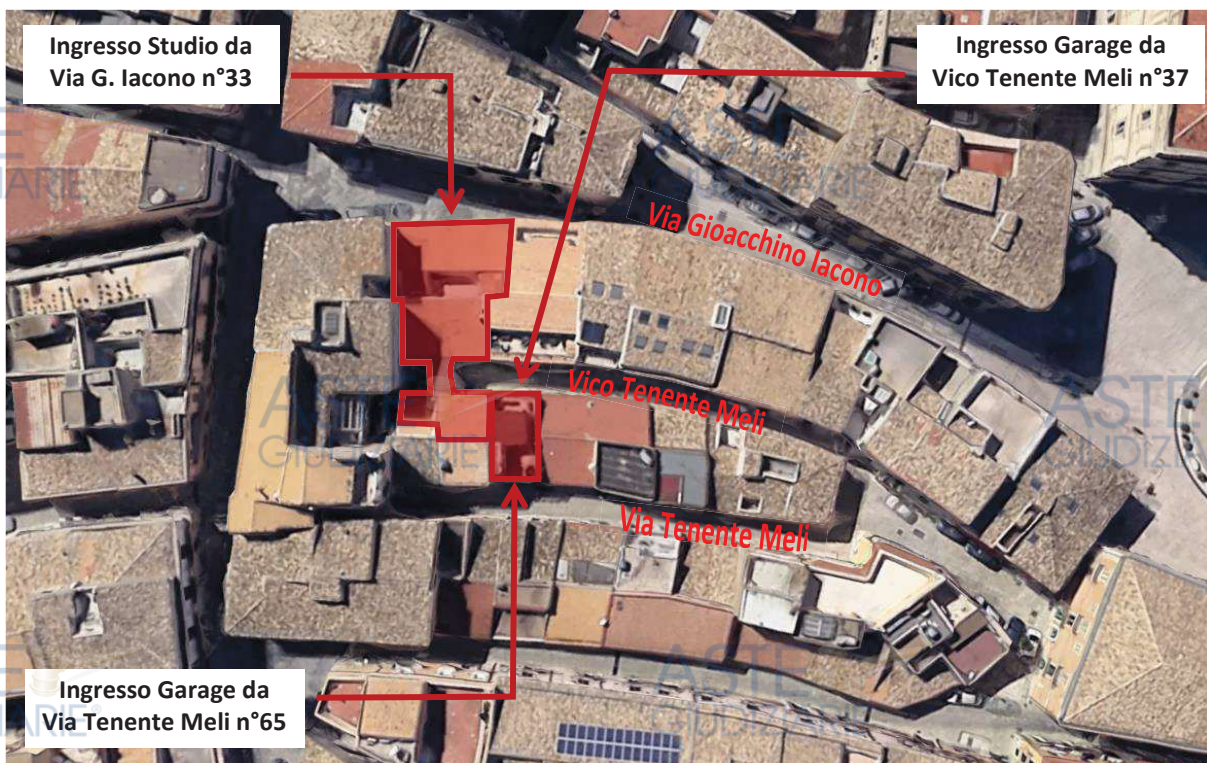


Figura n. 01.04 : Foto satellitare dell'unità immobiliare oggetto di stima indicata con retino rosso.

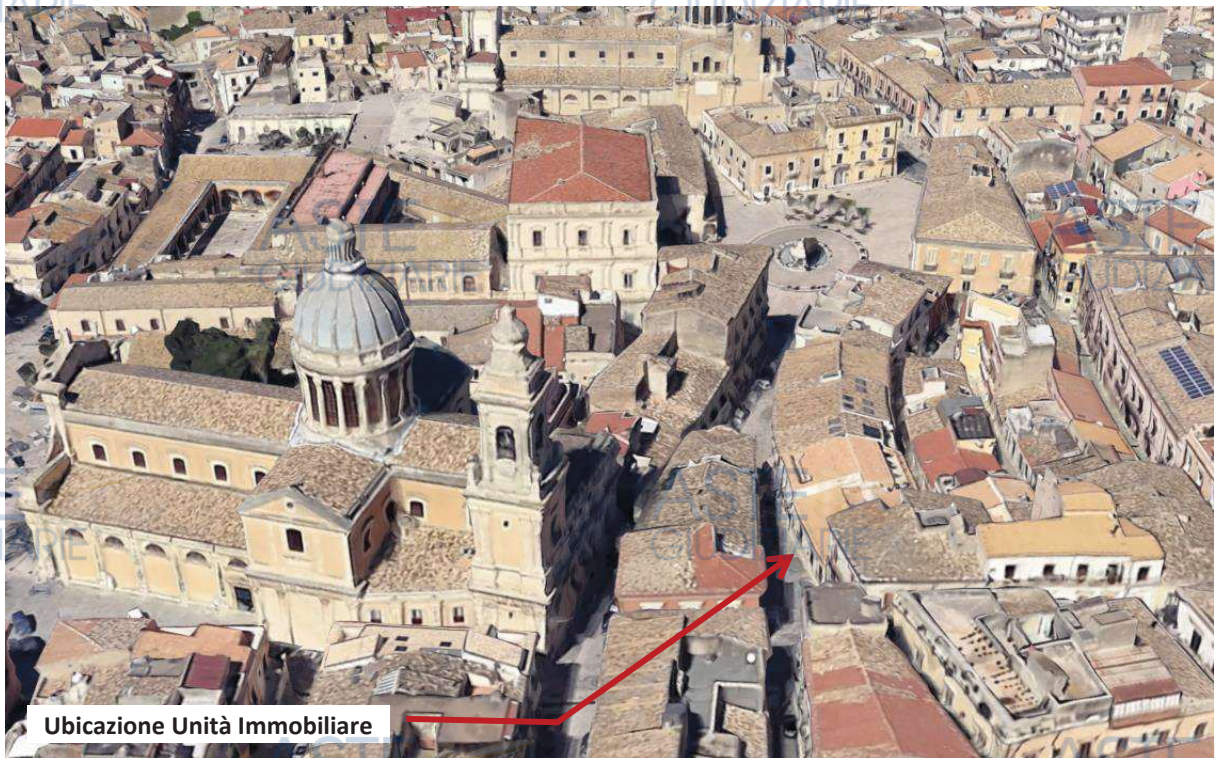


Figura n. 01.05 : Foto satellitare dell'unità immobiliare oggetto di stima



Figura n. 01.06 : Foto satellitare dell'unità immobiliare oggetto di stima

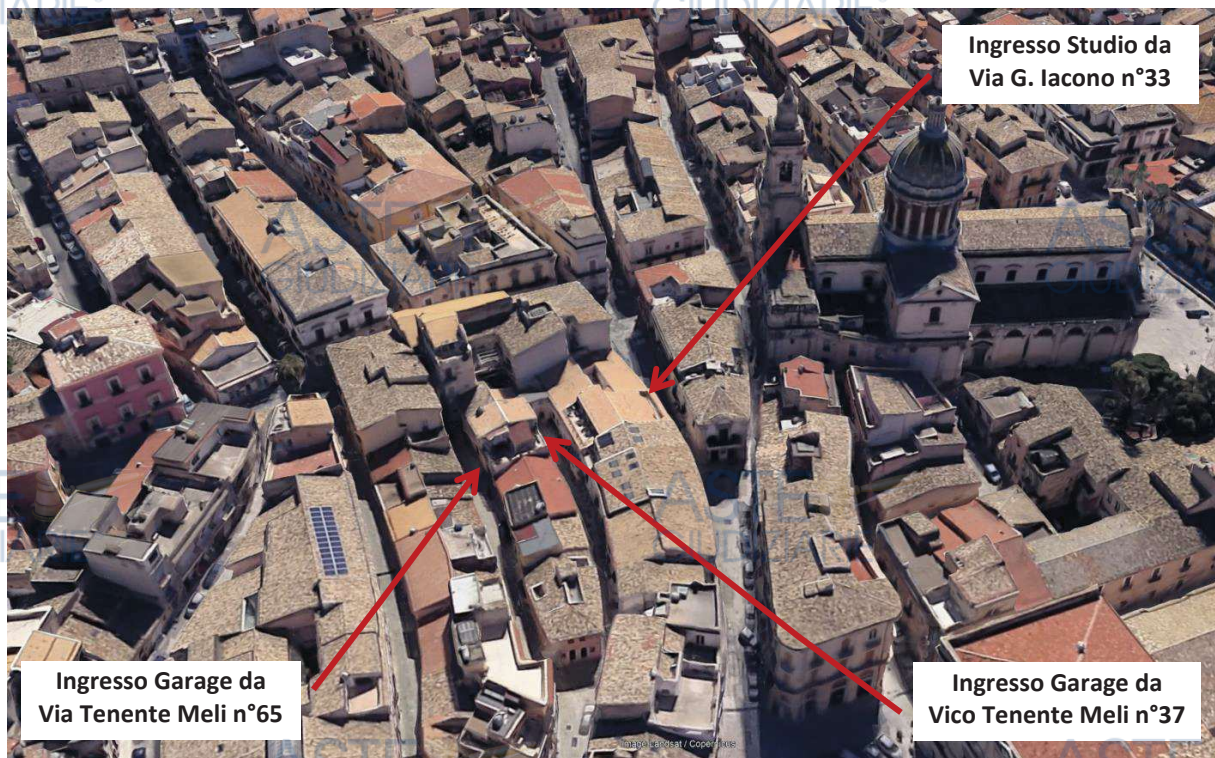


Figura n. 01.07 : Foto satellitare dell'unità immobiliare oggetto di stima



Figura n. 01.08 : Foto satellitare dell'unità immobiliare oggetto di stima



Figura n. 01.09 : Foto Prospetto Principale su Via Gioacchino Iacono (Ingresso STUDIO).



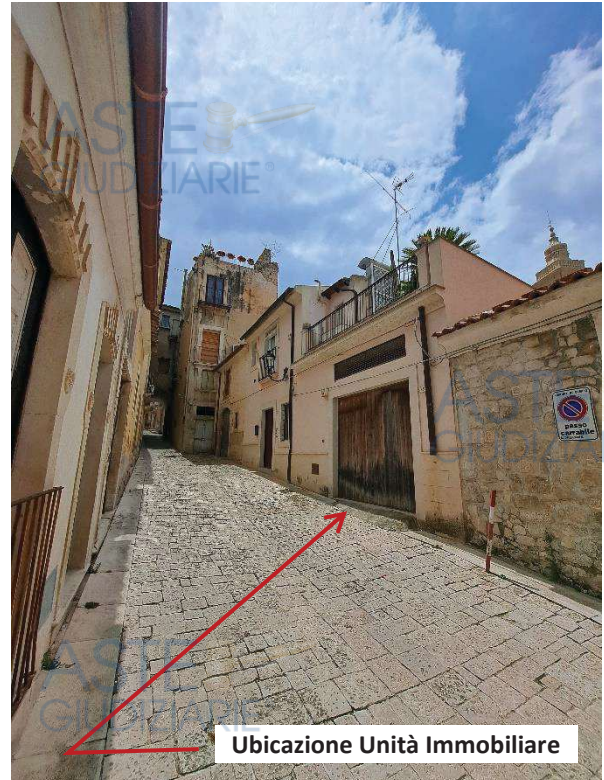
Figura n. 01.10 : Foto Prospetto Principale su Via Gioacchino Iacono.



Figura n. 01.11 : Foto Prospetto Principale su Via Gioacchino Jacono.



Ubicazione Unità Immobiliare



Ubicazione Unità Immobiliare

Figura n. 01.12 e n. 01.13 : Foto Prospetto su Via Tenente Meli.



Figura n. 01.14 : Foto Prospetto su Via Tenente Meli (Ingresso GARAGE).



Figura n. 01.15 e n. 01.16: Foto Prospetto su Vico Tenente Meli (Ingresso GARAGE).

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

L'unità immobiliare, oggetto di stima, è ubicata nel Centro Storico della Città di Comiso, a pochi passi dalla centralissima Piazza Fonte Diana ed è inserito nell'antico tessuto urbano, che ha particolare interesse storico ed ambientale, nel quale ricade la quasi totalità degli edifici storicamente ed architettonicamente più significativi.

Nelle vicinanze sono presenti numerosi edifici pubblici e privati quali gli uffici comunali, postali e finanziari di maggiore rilevanza, atti a garantire innumerevoli servizi. L'immobile è, inoltre, vicino alle principali vie, piazze e monumenti della città, punti questi che rivestono un importante e particolare aspetto culturale e storico della città.

La struttura principale dell'impianto viario e dell'edilizia residenziale è definita dalla forma insediativa storica di origine medievale e dalla rifondazione avvenuta in epoca seicentesca, successivamente al sisma del 1693; i caratteri diffusi del barocco del Val di Noto compongono l'impianto urbano in un innesto felice tra organicismo medievale e spazialità geometriche e scenografiche.

La zona, possiede una buona accessibilità stradale, è impreziosita dalla relativa vicinanza alla famosa Piazza Fonte Diana e da numerosi servizi (illuminazione pubblica, telefoni, acqua, fognatura comunale, energia elettrica, parcheggi).

L'immobile presenta pertanto una *Location strategica* facilmente raggiungibile in quanto risulta ben collegata alle arterie principali.

L'unità immobiliare, oggetto del pignoramento, prospetta su Via Gioacchino lacono, con ingresso dal civico n°33, si sviluppa su un unico livello, è stata adibita a studio professionale del [REDACTED] e si inserisce in un edificio edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967, che si sviluppa nella parte retrostante su due livelli (Piano Terra e Primo Piano) e nella parte antistante Via Gioacchino lacono su un unico livello. Tutte le aperture che si affacciano su Via Gioacchino lacono, ovvero l'ingresso principale e i due balconi alla romana¹ sono regolari e allineati, incorniciati e impreziositi da stipiti e architrave in pietra.

¹ Balcone alla romana: Balconcino a filo, con pochissima o nulla sporgenza e con dimensioni che coincidono con quelle dell'apertura dell'infisso

Dal 1992 fino al 1995 l'immobile è stato oggetto di alcune trasformazioni per il recupero conservativa della costruzione e l'accorpamento del garage. La parte retrostante del fabbricato principale prospetta anche su Vico Tenente Meli, dove si inserisce il garage. Il garage annesso all'appartamento prospetta su Via Tenente Meli, con ingresso dal civico n°65 e su Vico Tenente Meli, con ingresso dal civico n°37.

I lavori hanno riguardato: la demolizione di alcune pareti divisorie interne; la demolizione di una parte del tetto; la realizzazione di nuova murature portanti; la realizzazione di un solaio di calpestio al primo piano; la realizzazione di una nuova copertura con tetto; la realizzazione di una scala in cemento armato per l'accesso all'unità immobiliare ubicata al primo piano con accesso da Via Tenente Meli. Nell'effettuare gli interventi, si è preservata la struttura originaria effettuando gli stessi in modo conservativo rispetto alle facciate storiche dell'edificio, caratterizzate dalla presenza di stipiti, architrave e rilievi in pietra.

Il complesso edilizio ha una tipologia costruttiva e strutturale tipica degli edifici realizzati intorno ai primi del '900, ovvero struttura portante in muratura di ottima qualità.

Il sub 3 "Uffici e studi privati" risulta collegato al sub 1 "Garage" attraverso una porta posta nel locale "ARCHIVIO 2" e una passerella in legno inclinata che permette di superare il dislivello presente tra il pavimento dello Studio e il piano di calpestio del garage.



Ufficio - Sub 3



Garage - Sub 1

Figura n. 01.17 e n. 01.18 : Collegamento Ufficio (Sub 3) con Garage (Sub 1).

DATI CATASTALI E CONFORMITÀ DEI DATI

L'unità immobiliare risulta identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di COMISO al Foglio n°19, Particella n°1681, Sub 1 e 3 intestata a:

- [REDACTED] (Persona Fisica), nata a [REDACTED], residente a [REDACTED] in Via [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] Proprietaria per 1/2.
- [REDACTED] (Persona Fisica), nato a [REDACTED] il [REDACTED] e ivi residente in Via [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] Proprietario per 1/2.

Nella tabella sottostante si riportano i dati catastali relativi al subalterno oggetto della perizia di stima, estratti dalle visure catastali prelevate dal sottoscritto nel portale SISTER dall'Agenzia del Territorio di Ragusa e allegate alla presente relazione.

COMUNE di COMISO - Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superf. Catastale	Rendita	Piano
	19	1981	1	1	C/6	3	44 mq.	44,00 mq	97,71 €	Terra (1)
			3	1	A/10	U	8,5 vani	238,00 mq	1.448,66 €	Terra (2)

C/6 → Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

A/10 → Uffici e studi privati

(1) VIA TENENTE SALVATORE MELI n. 65

(2) VIA GIOACCHINO IACONO n. 33

Si fa notare che la suddetta unità immobiliare è stata costituita a seguito di DOCFA redatta dal ing. [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n.151, e presentata il 05/01/1996.

Il Complesso immobiliare risulta, quindi, inserito in mappa, e la forma e le dimensioni in pianta delle unità immobiliari corrispondono essenzialmente a quanto riportato nelle planimetrie catastali.



Dall'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali sono stati estratti:

- Estratto di Mappa Foglio n°19 Particella n°1681.
- Elenco Immobili del Foglio n°19 Particella n°1681.
- Planimetria Catastale Foglio n°19 Particella n°1681 Sub 1.
- Planimetria Catastale Foglio n°19 Particella n°1681 Sub 3.

Tutti i documenti elencati in precedenza sono allegati alla presente relazione.

Per semplicità espositiva si riportano di seguito:

- Stralcio dell'Estratto di Mappa Foglio n°19 Particella n°1681.
- Elenco Immobili del Foglio n°19 Particella n°1681.
- Stralcio delle Planimetrie Catastali.

Elenco immobili fabbricati

Situazione degli atti informatizzati al **21/05/2023**

Dati della richiesta: **siti nel comune di COMISO (C927) (RG) Foglio 19 Particella 1681**

Immobili 4.



Dati identificativi

Dati di classamento

Indirizzo

1	Foglio 19 Part. 1681 Sub. 1	Zona censuaria 1 Categoria C/6 ^a Classe 3 Consistenza 44 m² Rendita Euro 97,71	VIA TENENTE SALVATORE MELI n. 65 Piano T
2	Foglio 19 Part. 1681 Sub. 2	Zona censuaria 1 Categoria C/6 ^a Classe 3 Consistenza 29 m² Rendita Euro 64,40	VIA TENENTE SALVATORE MELI n. 71 Piano T-1
3	Foglio 19 Part. 1681 Sub. 3	Zona censuaria 1 Categoria A/10 ^b Classe U Consistenza 8.5 vani Rendita Euro 1448,66	VIA GIOACCHINO IACONO n. 33 Piano T
4	Foglio 19 Part. 1681 Sub. 4	Zona censuaria 1 Categoria A/3 ^c Classe 3 Consistenza 7 vani Rendita Euro 415,75	VIA TENENTE SALVATORE MELI n. 67 Piano T-1

Figura n. 01.19 : Stralcio Elenco Unità Immobiliari.

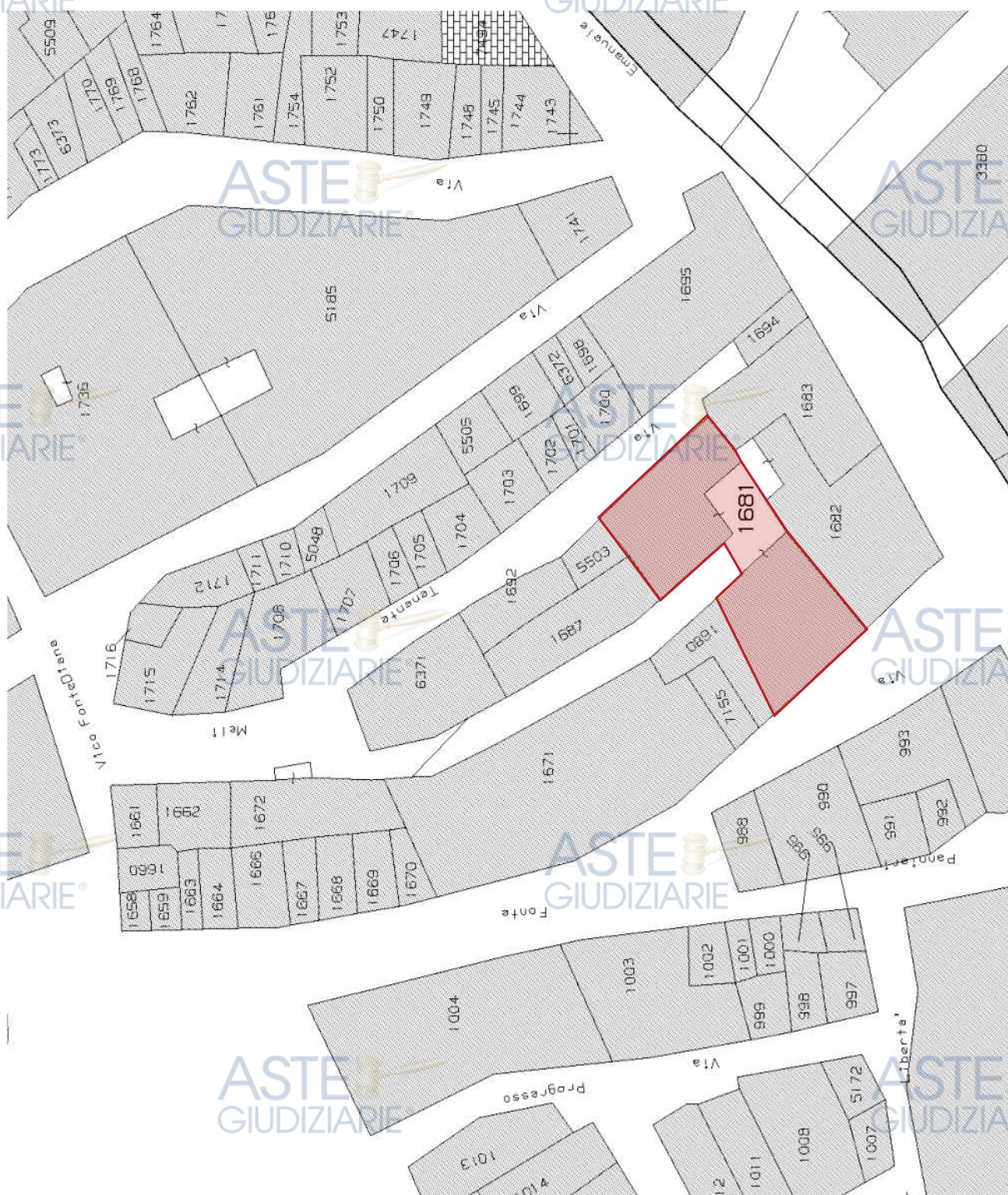


Figura n. 01.20 : Estratto di Mappa Foglio n°19, Particella n°1681.

Data presentazione: 05/01/1996 - Data: 21/05/2023 - n. T37885 - Richiedente: NTRL SN73D28H163V

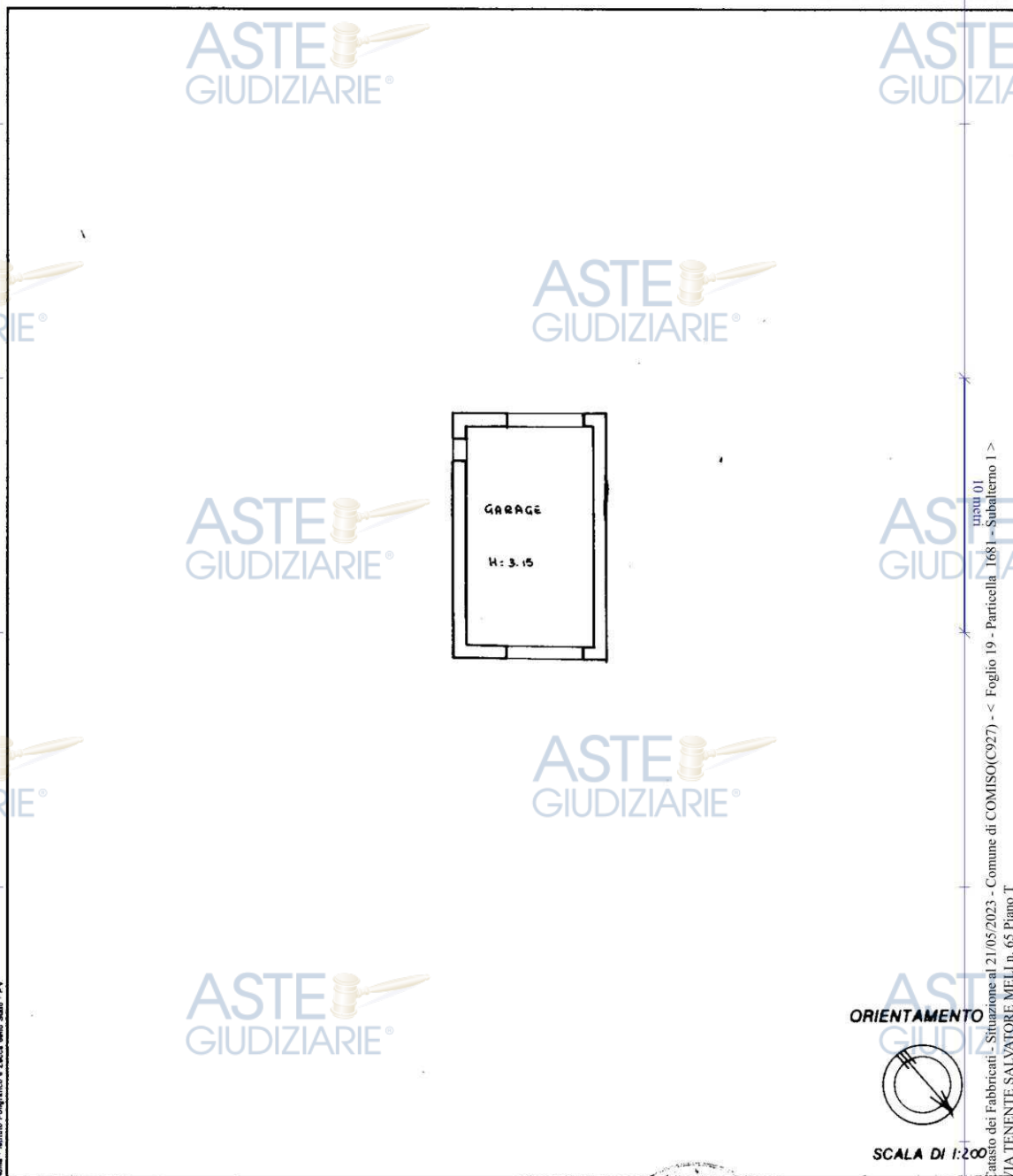
MODULARIO
F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
500Planimetria di u.i.u. in Comune di COMISO via TENENTE MELI civ. 65Ultima Dichiarazione di N.C. ☐Denuncia di variazione ☒

Data presentazione: 05/01/1996 - Data: 21/05/2023 - n. T37885 - Richiedente: NTRL SN73D28H163V

Totale schede: 1 - Foglio di acquisizione: A4/21/0297 - Foglio stampa: 210x297

Identificativi catastali

F. 19

n. 8 in sub. 1

Compilata dal ING. SCARFARI GUIDO

(Titolo, cognome e nome)

Data presentazione: 05/01/1996 - Data: 21/05/2023 - n. T37885 - Richiedente: NTRL SN73D28H163V

Totale schede: 1 - Foglio di acquisizione: A4/21/0297 - Foglio stampa: 210x297

Identificativi catastali

F. 19

n. 8 in sub. 1

della provincia di RAAGUSA n. 1681sub. 1

RISERVATO ALL'UFFICIO

102

Figura n. 01.21 : Estratto Planimetria Catastale Foglio n°19, Particella n°1681, Sub 1 - PIANO TERRA

MODULARIO
F. rig. rend. 407

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di COMISO via G. IACONO civ. 33

PIANOTERRA

VIA G. IACONO

UFFICIO ATTESA UFFICIO ARCHIVIO

DATTILOGRAFIA COPIE UFFICIO

VIAO MELI

W.C. W.C. RIPOSTIGLIO SOTTO SCALE

VIA TEN. MELI

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Ultima dichiarazione di N.C. ☐ **Denuncia di variazione** ☒
Data presentazione: 05/06/1996 - Data: 21/05/2023 - n. T37886 - Richiedente: NTRL SN73D28H163V
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)
Identificativi catastali
F. 19 n. 810 sub. 3
Compilata dal ING. SCHENKARI GUIDO (Titolo, cognome e nome)
Iscritto all'albo de...
della provincia di RAGUSA

RISERVATO ALL'UFFICIO

103

Chiusura dei Fabbricati - Situazione al 21/05/2023 - Comune di COMISO (C927) - < Foglio 19 - Particella 1681 - Subalterno 3 >
VIA GIOACCHINO IACONO n. 33 Piano T

Figura n. 01.22 : Estratto Planimetria Catastale Foglio n°19, Particella n°1681, Sub 3 - PIANO TERRA



CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi cartacea e attento sopralluogo effettuato dal sottoscritto, si è riscontrato quanto segue (in allegato si riportano le visure storiche dell'unità immobiliare):

- **Corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi rilevato.**



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Come illustrato nella figura di seguito riportata, la particella, oggetto del pignoramento, deriva dalla fusione e dalla soppressione delle seguenti particelle:

- Con Atto di Compravendita del 30/07/1991 venivano acquistate le Particelle 799, 811, 812 e 813 del Foglio n°19 (riquadro "ROSSO" figura di seguito riportata).
- Con Atto di Compravendita del 29/12/1992 veniva acquistata la Particella 810 del Foglio n°19 (riquadro "VERDE" figura di seguito riportata).
- Per quanto riguarda la particella 814 è stata soppressa andando a costituire la Particella n°810 Sub 2.
- Infine le particelle 799, 811, 812 e 813 del Foglio n°19 e la particella n°810 Sub 1, 2, 3 e 4 sono state soppresse e hanno generato la particella 1681 sub 1, 2, 3 e 4.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



CONFINI

L'organismo edilizio confina a :

- Ovest con la Via Gioacchino lacono, con ingresso all'unità immobiliare dal civico n°33.
- Nord per una parte con la particella n°1680 di altra proprietà; per una parte con Vico Tenente Meli; per la restante parte con le particelle n°1687 e 5503 di altra proprietà.
- Est con Via Tenente Meli e con il sub 4 della stessa particella di altra proprietà.
- Sud con la particella n°1682 e 1683 di altra proprietà.



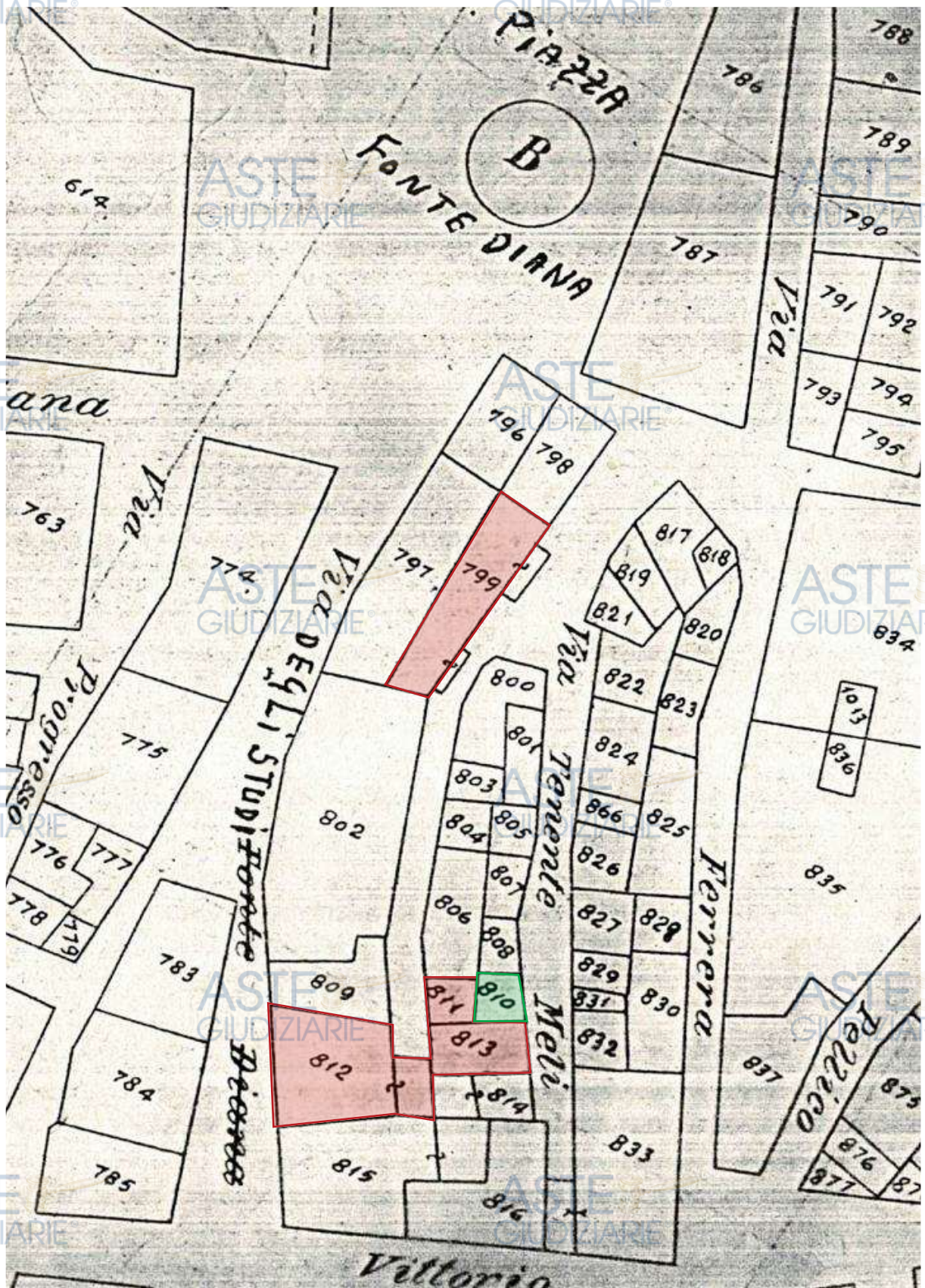


Figura n. 01.23 : Estratto di Mappa Foglio n°19, Particella n°1681 (del 1991).

In allegato alla presente relazione vengono restituite le tavole relative al rilievo planimetrico effettuato dal sottoscritto.

Qui di seguito si inseriscono stralci degli elaborati riportati in Allegato per rendere più facile la lettura successiva del presente documento.

APPARTAMENTO ADIBITO A STUDIO	Destinazione	Superficie Netta	Altezza	Superficie Lorda
	Ufficio 1	15,90 mq	3,00 m.	236,00 mq.
	Sala Attesa	13,60 mq		
	Ufficio 2	24,70 mq		
	Archivio 1	14,20 mq		
	Disimpegno 1	8,90 mq		
	Ripostiglio	6,35 mq		
	Dattilografia copie	19,05 mq		
	Ufficio 3	22,80 mq		
	Disimpegno 2	14,10 mq		
	Anti WC	5,45 mq		
	WC 1	6,20 mq		
	WC 2	2,35 mq		
	Ripostiglio	2,55 mq		
	Archivio 2	24,05 mq		
	Totale superficie	180,20 mq	3,00 m.	236,00 mq.
GARAGE	Cavedio	18,00 mq	3,65 m.	56,00 mq.
	Totale superficie	18,00 mq		

GARAGE	Destinazione	Superficie Netta	Altezza	Superficie Lorda
	Garage	38,20 mq	3,65 m.	56,00 mq.
	Disimpegno	6,80 mq		
	Totale superficie	45,00 mq		

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ingresso al civico 33

ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Gioacchino lacono



Via Tenente Meli

Figura n. 01.24 : PIANTA PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Altezza	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
Ufficio e Studio Privato	180,20 mq.	3,00 m.	236,00 mq.	1,00	236,00 mq.
Cavedio	18,00 mq.		18,00 mq.	0,20	4,00 mq.
Totale superficie convenzionale Ufficio e Studio Privato					240,00 mq.
Garage	45,00 mq.	3,65 m.	56,00 mq.	1,00	56,00 mq.
Totale superficie convenzionale Garage					56,00 mq.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è stato edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967. Il complesso edilizio ha una tipologia costruttiva e strutturale tipica degli edifici realizzati intorno ai primi del '900, ovvero struttura portante in muratura di ottima qualità.

Dal 1992 fino al 1995 l'immobile è stato oggetto di alcune trasformazioni per il recupero conservativa della costruzione e l'accorpamento del garage.

I lavori hanno riguardato: la demolizione di alcune pareti divisorie interne; la demolizione di una parte del tetto; la realizzazione di nuova murature portanti; la realizzazione di un solaio di calpestio al primo piano; la realizzazione di una nuova copertura con tetto; la realizzazione di una scala in cemento armato per l'accesso all'unità immobiliare ubicata al primo piano con accesso da Via Tenente Meli. Nell'effettuare gli interventi, si è preservata la struttura originaria effettuando gli stessi in modo conservativo rispetto alle facciate storiche dell'edificio, caratterizzate dalla presenza di stipiti, architrave e rilievi in pietra.

Esternamente la struttura si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione, con balconi, archi ed elementi decorativi di grande pregio caratteristici dell'epoca di costruzione. Internamente la struttura si presenta in ottimo stato di conservazione.

La zona è servita da acqua, energia elettrica, pubblica illuminazione, telefoni, acqua, fognatura comunale, parcheggi e tutti i servizi necessari e utili alla permanenza abitativa.

**STRUTTURA PORTANTE**

L'unità immobiliare, nel suo complesso, presenta una **struttura portante** in muratura di pietra locale e materiali tipici dell'epoca di costruzione dell'edificio. Non si ravvisano segni evidenti di dissesti statici in atto, tali da determinare situazione di pregiudizio statico e strutturale. Le condizioni statiche, quindi, del fabbricato nel suo complesso possono essere considerate buone e le strutture esistenti non presentano particolari imperfezioni (lesioni, cedimenti, ecc.). Gli elementi portanti orizzontali, molto probabilmente, sono caratterizzati da **solai** realizzati in latero-cemento e **travi** di coronamento e irrigidimento realizzati in cemento armato gettati in opera; al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare la tipologia costruttiva del solaio in quanto, l'estradosso inferiore del solaio, risultava coperto dall'intradosso del solaio e da controsoffitti.

Nel prospetto esterno si può notare come la pietra locale trattata è stata lasciata a vista.



Figura n. 01.25 : Foto Prospetto su Via Gioacchino Iacono (Ingresso STUDIO)



Figura n. 01.26 : Foto Prospetto su Via Tenente Meli (Ingresso GARAGE)



OPERE DI FINITURA

In generale le opere di finitura dell'immobile sono:

- Le **pareti** sono rifinite con intonaco civile, con idropittura lavabile di colore bianco.
- Gli **Infissi esterni** sono realizzati in legno massiccio e vetrocamera. Alcuni infissi, soprattutto quelli che prospettano su via Gioacchino Iacono, sono provviste di oscuranti in legno. L'architrave, gli stipiti e la soglia degli infissi esterni sono realizzati con rifascio in pietra naturale, anche questa in pietra locale trattata è stata lasciata a vista.

Le ampie finestre e porte-finestre inserite nei vari ambienti che caratterizzano l'immobile, rendono tutti i vani abitabili molto luminosi e aerati

- La **pavimentazione** risulta realizzata in lastre di granito grigio di buona qualità in un'unica distesa che copre interamente l'appartamento/studio.
- Lo **zocchetto o battiscopa** è realizzato impiegando le stesse lastre in granito grigio tagliate in listelli di circa 8 cm di altezza.
- I **rivestimenti** di tutte le pareti dei servizi igienici (WC) sono realizzate con piastrelle in bicottura con effetto porcellanato color bianco.
- I **servizi igienico-sanitari** presenti nei bagni, sono in porcellana bianca di discreta qualità, nei componenti che riguardano il water, il bidet e il lavabo a colonna e rubinetteria in acciaio cromato. Nel bagno "WC 2" è presente anche un lavabo lavatoio da appoggio inserito in un mobile contenitore.
- Le **porte interne**, sono essenzialmente composte e realizzate da un telaio perimetrale in legno massello, che riveste anche gli stipiti e l'architrave, e ante in legno massello;

IMPIANTI TECNOLOGICI

- **Impianto Elettrico** realizzato con canalizzazioni sottotraccia o utilizzando opportune canaline in PVC autoestinguente fuori traccia. L'impianto è alimentato dalla rete pubblica di distribuzione con tensione 230/400V. Il collegamento verso terra dell'impianto è del tipo TT per la protezione contro contatti diretti. L'impianto è costituito da un quadro elettrico generale, alimentato dal contatore ENEL, a cui fanno capo le linee di alimentazione di tutte le utenze dell'immobile, oltre che alcuni sottoquadri di alimentazione e sezionamento.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura n. 01.27 e n. 01.28 : Rispettivamente Quadro Elettrico Generale e Quadretto Elettrico camera

- **Impianto termico.** La climatizzazione dei locali nel periodo estivo ed invernale è realizzata in maniera centralizzata con l'utilizzo di pompe di calore endotermico, per il collegamento di unità interne, e valvole di termoregolazione della temperatura in ogni ambiente. Le pompe di calore sono state posizionate nel garage. In alcuni ambienti sono stati posti dei radiatori di acqua calda in ghisa.



Figura n. 01.29, n. 01.30 e n. 01.31 : Impianto Termico (Pompa di calore), unità interne e radiatori.

- **Impianto Fognario** realizzato sottotraccia e collegato alla rete comunale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Impianto Idrico** realizzato sottotraccia con tubi in ferro, autoclave e serbatoio di accumulo collegato alla rete idrica comunale. È presente nel bagno "WC 2" uno Scaldabagno elettrico verticale 80 litri.

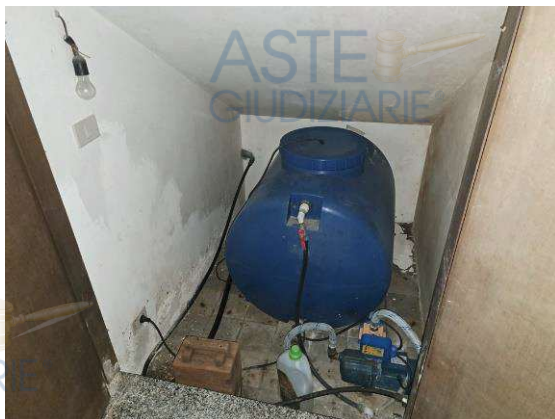


Figura n. 01.32 e n. 01.33 : Impianto Idrico e trattamento acqua.

STATO CONSERVATIVO

Esternamente la struttura si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione, con l'ingresso principale, i due balconi alla romana, tutte le finestre, le porte esterne e i serramenti d'ingresso al garage incorniciati e impreziositi da stipiti e architrave in pietra locale trattata è stata lasciata a vista.

L'unità immobiliare, nel suo complesso, presenta una struttura portante in muratura di pietra locale e materiali tipici dell'epoca di costruzione dell'edificio. Non si ravvisano segni evidenti di dissesti statici in atto, tali da determinare situazione di pregiudizio statico e strutturale. Le condizioni statiche, quindi, del fabbricato nel suo complesso possono essere considerate buone e le strutture esistenti non presentano particolari imperfezioni (lesioni, cedimenti, ecc.).

Internamente la struttura si presenta in buono stato di conservazione.

Lo stato dell'immobile, descritto nella presente relazione, è frutto di osservazioni dirette, non sono stati effettuati saggi o altre prove per verificare le condizioni di funzionalità degli impianti e degli elementi costruttivi non visibili.

L'immobile risulta, ad oggi, libero da persone e da cose.

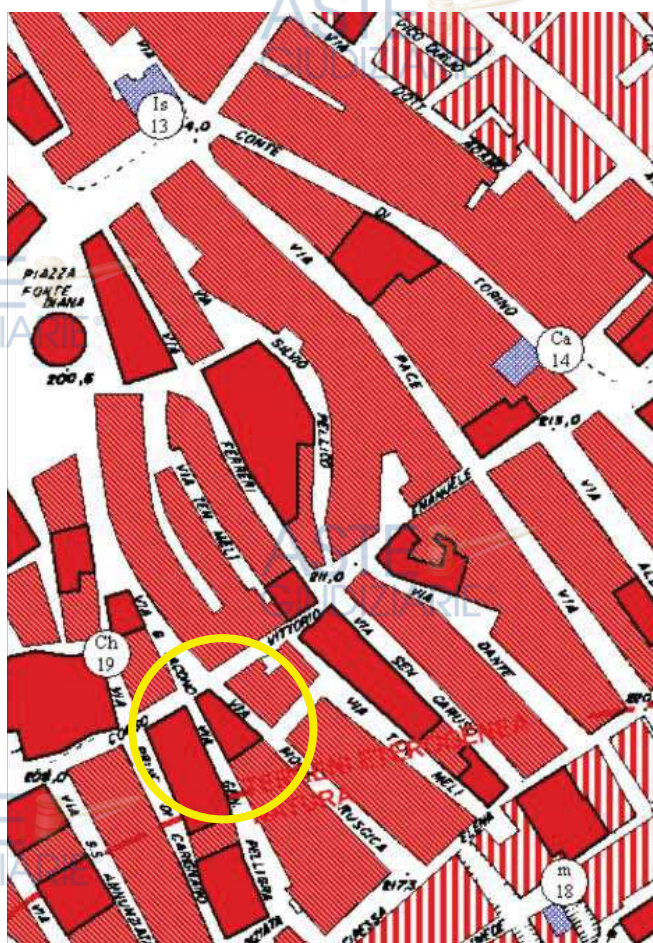
GIUDIZIO DI CONGRUITÀ/INCONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE FISSATO

Non essendoci alcuna relazione contrattuale, non può essere espresso dal sottoscritto alcun giudizio di congruità/incongruità del canone di locazione.

VINCOLI, SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In generale, non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.
Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

DESTINAZIONE URBANISTICA



L'organismo edilizio, oggetto della stima, come mostra la figura di seguito riportata, rientra nella **Zona A** – “**Perimetro del Centro Storico**” del P.R.G. del **Comune di COMISO**, ovvero comprendenti gli agglomerati o complessi che abbiano caratteristiche tali per le quali essi risultano, nella loro unità, di particolare interesse storico, ambientale e architettonico.

L'immobile è inserito nella sottozona **A2**, ovvero “**Parti urbane di valore storico ambientale** (art. 2 D.M. 1444/68)”.

Figura n. 01.34 : Stralcio Tav. 9.9, Scala 1:2.000 del PRG del Comune di Comiso approvato nel dicembre 2001.

La sottozona A2 prevede tessuti edilizi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale. L'edificio non fa parte della sottozona A1 ovvero edifici con caratteristiche storico-monumentali o di particolare pregio architettonico – ambientale.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI COMISO

Art. 36 - Zone «A»: definizione e destinazioni d'uso ammesse

Le Zone A (A1, A2, A3) comprendono parti del territorio interessate da agglomerati urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Sono soggette ad interventi di restauro e di risanamento conservativo, e di manutenzione ordinaria e straordinaria. Il PRG si attua attraverso singole autorizzazioni, concessioni o Piani urbanistici esecutivi (PUE), secondo la articolazione delle specifiche sottozone. In mancanza di PUE non è possibile l'intervento di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica.

Al fine della rivalutazione delle funzioni di centralità urbana e della loro adeguata diversificazione è possibile l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso anche in mancanza di PUE, fatte salve le limitazioni specifiche relative alle singole sottozone:

- *quelle esistenti con le superficie esistenti;*
- *residenze senza limiti di superficie;*
- *attività commerciali di vendita al dettaglio, massimo mq. 500;*
- *uffici pubblici e servizi pubblici (Pronto Soccorso, Commissariato P.S., Stazioni C.C., Uffici P.T.), massimo mq. 300;*
- *uffici e servizi privati (banche, società, istituti, agenzie turistiche), massimo mq. 500.*
- *studi professionali, massimo mq. 300;*
- *alberghi e ricezione turistica, massimo posti letto 150;*
- *botteghe artigianali non nocive e/o moleste, massimo mq. 300;*
- *servizi privati (scuole case di cura, palestre, ecc.), massimo mq. 400;*
- *attività culturali ed associative private (musei, circoli culturali e ricreativi, sedi di partito, biblioteche, sale riunioni), massimo mq. 500;*
- *attività per lo spettacolo (cinema, teatri, sale concerto), massimo 500 spettatori;*

eventuali accorpamenti di superficie con la stessa destinazione d'uso non potranno eccedere i limiti sopra riportati.

In conformità a quanto previsto dal comma 4, art. 16 del D.P.R.S. 11/07/2000 il numero delle aree destinate a medie strutture di vendita potrà essere superiore a quelle effettivamente attivabili secondo il Piano Commerciale Comunale.

Per gli immobili destinati ad attività commerciali la dotazione dei parcheggi residenziali è disciplinata secondo quanto prescritto dall'art. 16 del D.P.R.S. 11/07/2000.

Il commercio su area pubblica può essere effettuato sulle aree individuate dal Piano Commerciale Comunale.

Ai fini della individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 27 della Ln 457/78, la possibilità di formazione dei Piani per il recupero di cui all'art. 28 della medesima legge è estesa alla intera zona A.

Art. 38 - Zona «A2»: urbana di interesse storico ambientale

Comprende il sito dell'antico tessuto urbano, che ha particolare interesse storico ed ambientale, nel quale ricade la quasi totalità degli edifici storicamente ed architettonicamente più significativi di cui al precedente art. 37, comprese le zone circostanti.

La struttura principale dell'impianto viario e dell'edilizia residenziale è definita dalla forma insediativa storica di origine medievale e dalla rifondazione avvenuta in epoca sei-settecentesca, successivamente al sisma del 1693; i caratteri diffusi del barocco del Val di Noto compongono l'impianto urbano in un innesto felice tra organicismo medievale e spazialità geometriche e scenografiche.

Il PRG si attua attraverso Piano particolareggiato esecutivo (PUE-P.P.E.) esteso alle intere zone A1, A2 e A3, o anche separatamente per le zone A2 ed A3, ivi compresi gli immobili di interesse storico-monumentale (zone «A1») ricadenti nelle rispettive zone.

In assenza di PUE sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento, di opere interne, di restauro e risanamento conservativo riferiti alle singole unità edilizie, previa concessione edilizia e/o autorizzazione del sindaco.

Per le opere di finitura degli edifici valgono le norme definite al Titolo III Parte seconda del Regolamento edilizio. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso secondo i criteri di cui all'art. 36.

In conformità a quanto previsto dal comma 4, art. 16 del D.P.R.S. 11/07/2000 il numero delle aree destinate a medie strutture di vendita potrà essere superiore a quelle effettivamente attivabili secondo il Piano Commerciale Comunale.

Per gli immobili destinati ad attività commerciali la dotazione dei parcheggi residenziali è disciplinata secondo quanto prescritto dall'art. 16 del D.P.R.S. 11/07/2000.

Il commercio su area pubblica può essere effettuato sulle aree individuate dal Piano Commerciale Comunale.

Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici.

L'organismo edilizio è stato edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Con l'acquisto dell'immobile, avvenuta il 30 luglio 1991, nell'Atto di Vendita veniva riportato che *"La casa viene trasferita nello stato di fatto in cui si trova, e cioè in pessime condizioni di staticità con i tetti sfondati, i muti perimetrali lesionati e pericolanti, priva di impianti e servizi..."*

In riscontro alle condizioni dell'immobile in data 31/07/1991 in dr. [REDACTED]

presentava al Comune di Comiso il progetto di trasformazione conservativa dell'immobile.

In data 27/04/1992, visto il parere favorevole n°387 del 04/12/1992 della Soprintendenza dei Beni Culturali ed Ambientali di Ragusa (Sez. Beni Paesaggistici, Architettonici e Ambientali), il Sindaco del Comune di Comiso rilasciava Concessione Edilizia n°4916/1992 del 27/04/1992.

Successivamente ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85 (Condono Edilizio del 1994) veniva presentata al Comune di Comiso la 1° Variante alla C.E. n°4916/1992.

La 1° Variante riguardava l'ampliamento dell'immobile con l'accorpamento del locale acquistato dal dr. [REDACTED] in data 29/12/1992 (Atto di Compravendita del 29/12/1992 trascritto in data 29/12/1992 ai nn. 17735/14219).

In data 22/02/1993 e 02/09/1994 (1° Variante) venivano rilasciate dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa l'Autorizzazione n°21883 e n°22652, ai sensi dell'art. 18 della Legge 02/02/1974 n°64; in data 18/01/1995 veniva presentata Relazione a Struttura Ultimata; successivamente veniva rilasciato, in data 02/11/1995 Certificato n°26858 ai sensi dell'art.28 della Legge 02/02/1974 n°64.



In data 01/03/1995 veniva presentata al Comune di Comiso domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi del D.L. 25/11/1994 n°649 e s.m.i.

In data 31/03/1995 con Ordinanza n°51 del Sindaco del Comune di Comiso veniva ordinato l'annullamento della Concessione Edilizia n°4916 del 27/04/1992 inerente l'intervento ispettivo eseguito in data 03/08/1993 dai funzionari dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, che hanno riscontrato irregolarità in funzione alla Concessione Edilizia.

In data 25/05/1995 il T.A.R. (Tribunale Amministrativo Regionale) per la Sicilia, su ricorso presentato dal dr. [REDACTED] sospendeva l'Ordinanza n°51 del Comune di Comiso. Successivamente con Ordinanza Sindacale n°195 del 04/08/1997 il Sindaco del Comune di Comiso ordinava con effetto immediato, la sospensione dell'esecutività dell'Ordinanza Sindacale n°51 del 31/03/1995.

Infine veniva rilasciata dal Comune di Comiso la Concessione Edilizia in Sanatoria n°8148 del 21/12/2001.

Per l'immobile non è presente il Certificato di Abitabilità/Agibilità.

Tutti i documenti enunciati in precedenza vengono allegati alla presente relazione.

PROVENIENZE VENTENNALI DEL BENE

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene a:

- [REDACTED] (Persona Fisica), nata a [REDACTED], residente a [REDACTED] in Via [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]. Proprietaria per 1/2.
- [REDACTED] (Persona Fisica), nato a [REDACTED] il [REDACTED] e ivi residente in Via [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]. Proprietario per 1/2.

In ordine a quanto richiesto nel presente paragrafo, nel ventennio preso in esame, alla data del 14/09/2023 e del 07/08/2024 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:



PROVENIENZE

Con Atto di Compravendita del 30/07/1991, n°19517 del Repertorio, n°5852 di Raccolta, a rogito del Notaio dr.ssa Maria Giuseppa Nicosia, Notaio di Ragusa iscritta nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Ragusa e Modica, trascritto in data 19/08/1991 ai nn. 11011/9008, la proprietà delle unità immobiliari, identificate al N.C.E.U. del Comune di Comiso Foglio n°19 Particelle 799, 811, 812 e 813, venivano trasferite per intero dai coniugi [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), in regime di comunione legale dei beni, al dr. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

Con Atto di Compravendita del 29/12/1992, n°21828 del Repertorio, n°6443 di Raccolta, a rogito del Notaio dr.ssa Maria Giuseppa Nicosia, Notaio di Ragusa iscritta nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Ragusa e Modica, trascritto in data 29/12/1992 ai nn. 17735/14219, la proprietà dell'immobile, identificato al N.C.E.U. del Comune di Comiso Foglio n°19 Particella 810, veniva trasferita per intero dal sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) al dr. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

Con Successione Testamentaria del dr. [REDACTED] deceduto in data 13/01/2015, testamento olografo pubblicato con verbale di pubblicazione testamento, Repertorio 32363/12515 del 30/04/2015, dal notaio dr.ssa Falco Giovanna, notaio di Ragusa (RG), iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Ragusa e Modica, registrato il 02/09/2016 (Registro Particolare n°8385, Registro Generale n°12333) la proprietà veniva trasferita ai seguenti eredi:

- [REDACTED] (Persona Fisica), nata a [REDACTED] il [REDACTED] residente a [REDACTED] in Via [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] Proprietaria per 1/2.
- [REDACTED] (Persona Fisica), nato a [REDACTED] il [REDACTED] e ivi residente in Via [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] Proprietario per 1/2.

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 risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Ragusa effettuate in data 14/09/2023 e 07/08/2024, nel ventennio preso in esame per l'immobile oggetto di stima risultano le seguenti formalità pregiudizievoli, trascrizioni, iscrizioni e Annotazioni che di seguito si elencano in ordine cronologico :

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	ISCRIZIONI
	ISCRIZIONE del 19/09/2011 - Ipoteca Legale derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, rogato dal Notaio Schembari Maria, Numero di repertorio 32/22, Iscritto a Ragusa il 19/09/2011, Reg. Part. n°16266, Reg. Gen. n°3065. Capitale: € 375.000,00 - Importo Totale: € 562.500,00 A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]
	ISCRIZIONE del 05/12/2014 - Ipoteca Legale derivante da ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO, emesso da [REDACTED], Numero di repertorio 5900/2013, Iscritto a Ragusa il 04/12/2014, Reg. Part. n°2145, Reg. Gen. n°16368. Capitale: € 167.021,87 - Importo Totale: € 334.043,74 A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]
	ISCRIZIONE del 05/12/2014 - Ipoteca Legale derivante da ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO, emesso da [REDACTED], Numero di repertorio 21300/2011, Iscritto a Ragusa il 04/12/2014, Reg. Part. n°2146, Reg. Gen. n°16369. Capitale: € 305.463,74 - Importo Totale: € 610.924,48 A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]
	ISCRIZIONE del 23/02/2015 - Ipoteca Legale derivante da ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO, emesso da [REDACTED], Numero di repertorio 8071/2014, Iscritto a Ragusa il 23/02/2015, Reg. Part. n°292, Reg. Gen. n°2359. Capitale: € 155.693,18 - Importo Totale: € 311.386,18 A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]
	ISCRIZIONE del 09/10/2018 - Ipoteca Giudiziale derivante da ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI CONDANNA, emesso da TRIBUNALE DI RAGUSA, Numero di repertorio 334/2018, Iscritto a Ragusa il 09/10/2018, Reg. Part. n°2268, Reg. Gen. n°14563. Capitale: € 157.912,67 - Importo Totale: € 322.912,67 A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]
	ISCRIZIONE del 27/12/2018 - Ipoteca Giudiziale derivante da ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI CONDANNA, emesso da TRIBUNALE DI RAGUSA, Numero di repertorio 334/2018, Iscritto a Ragusa il 27/12/2018, Reg. Part. n°2882, Reg. Gen. n°18653. Capitale: € 157.912,67 - Importo Totale: € 322.912,67 A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]
	ISCRIZIONE del 11/02/2020 - Ipoteca Legale derivante da ATTO AMMINISTRATIVO, emesso da [REDACTED], Numero di repertorio 7185/2019, Iscritto a Ragusa il 11/02/2020, Reg. Part. n°257, Reg. Gen. n°1910. Capitale: € 97.182,18 - Importo Totale: € 194.364,36 A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]

	ISCRIZIONE del 11/02/2020 - Ipoteca Legale derivante da ATTO AMMINISTRATIVO, emesso da [REDACTED], Numero di repertorio 7186/2019, Iscritto a Ragusa il 11/02/2020, Reg. Part. n°258, Reg. Gen. n°1911. Capitale: € 97.323,69 - Importo Totale: € 194.647,38 A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]
	Trascrizioni
	TRASCRIZIONE del 23/05/2014 - Trascrizione derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA, rogato dal Notaio Mauro Giuseppe, Numero di repertorio 826/507, Iscritto a Ragusa il 23/05/2014, Reg. Part. n°4365, Reg. Gen. n°6386. A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]
	TRASCRIZIONE del 26/07/2016 - Trascrizione derivante da ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Iscritto a Ragusa il 26/07/2016, Reg. Part. n°7112, Reg. Gen. n°10594. A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]
	TRASCRIZIONE del 02/09/2016 - Trascrizione derivante da ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO Iscritto a Ragusa il 02/09/2016, Reg. Part. n°8385, Reg. Gen. n°12333. A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]
	TRASCRIZIONE del 23/12/2022 - Trascrizione derivante da ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, emesso da U.N.E.P. presso il TRIBUNALE DI RAGUSA, Iscritto a Ragusa il 23/12/2022, Reg. Part. n°15239, Reg. Gen. n°20402. A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]
	TRASCRIZIONE del 23/12/2022 - Trascrizione derivante da ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, emesso da U.N.E.P. presso il TRIBUNALE DI RAGUSA, Iscritto a Ragusa il 23/12/2022, Reg. Part. n°15239, Reg. Gen. n°20402. A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]

Le ispezioni ipotecarie e le note di trascrizioni, citate in precedenza, vengono riportate in allegato alla presente relazione.

DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Lo scrivente è dell'avviso che il bene pignorato dovrà essere venduto in un unico lotto; l'appartamento con annesso il garage, soprattutto nel Centro Storico, lo rende più appetibile. L'unità immobiliare potrebbe essere venduta separatamente dal Sub n°2 "GARAGE", ma ciò comporterebbe delle spese, per il distacco e la modifica degli impianti (Elettrico, Termico e idrico), che non giustificerebbe l'esiguo importo di vendita dello stesso sub, qualora venisse venduto separatamente.



CERTIFICAZIONI ENERGETICHE (APE) E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ



Per l'immobile, oggetto di stima, non è stato possibile reperire, perché non presente nella cartella edilizia depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Comiso, le seguenti certificazioni:

- Dichiarazione di conformità dell'**Impianto Elettrico**
- Dichiarazione di conformità dell'**Impianto Termico**.



Per quanto riguarda il :

- **Certificato energetico dell'immobile / APE :**



Riguardo l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) per l'unità immobiliare in questione questo non può essere predisposto poiché gli impianti di condizionamento installati nei locali oggetto di pignoramento, in quanto non si è in possesso:

- dell'attestazione che l'impianto risulta censito al catasto energetico;
- del rapporto di controllo di efficienze energetica



Per cui per procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), occorre prima effettuare la loro verifica e registrazione, che dovrà essere eseguita da un tecnico installatore abilitato. Per cui non essendo questa incombenza ordinata al sottoscritto CTU, dovrà essere autorizzata dal G.E.



2. REPORT FOTOGRAFICO



Foto n. 01.01 : Foto Prospetto Principale su Via Gioacchino Iacono (Ingresso STUDIO).



Foto n. 01.02 : Foto Prospetto Principale su Via Gioacchino Iacono.



Foto n. 01.03 : Foto Prospetto Principale su Via Gioacchino Iacono.



Foto n. 01.04 e n. 01.05: Foto Prospetto su Via Tenente Meli.



Foto n. 01.06 : Foto Prospetto su Via Tenente Meli (Ingresso GARAGE).



Foto n. 01.07 e n. 01.08 : Foto Prospetto su Vico Tenente Meli (Ingresso GARAGE).



Foto n. 01.09 e n. 01.10 :
SALA D'ATTESA



Foto n. 01.11 : UFFICIO 1



Foto n. 01.12 : DISIMPEGNO 1



Foto n. 01.13 e n. 01.14 : RIPOSTIGLIO



Foto n. 01.15 : ARCHIVIO 1



Foto n. 01.16 : UFFICIO 2



Foto n. 01.17 e n. 01.18 :
DISIMPEGNO 2



Foto n. 01.19 : UFFICIO 3



Foto n. 01.20 :
DATTELOGRAFIE COPIE



Foto n. 01.21 e n. 01.22 : CAVEDIO



Foto n. 01.23 : ARCHIVIO 2

Porta di collegamento
al "GARAGE".
Unità immobiliare
individuata al N.C.E.U.
del Comune di Comiso
al Foglio n°19, Part.
n°1681 Sub 1



Foto n. 01.24 : ARCHIVIO 2

Rampa di
collegamento dal
"GARAGE" (Sub 1) allo
Studio Privato (Sub 3).



Foto n. 01.25 e n. 01.26 :
PORTA COLLEGAMENTO
AL SUB 1 (LOTTO 2)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 01.27 : SOTTOSCALA



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 01.28



ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 01.29 : WC 1



Foto n. 01.30 : ANTI WC



Foto n. 01.31 : WC 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 01.31 : GARAGE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Foto n. 01.32 : GARAGE



Foto n. 01.33 : GARAGE

3. VALUTAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

ELEMENTI UTILI PER LA VALUTAZIONE

I dati tecnici utilizzati nella stima che segue (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare, etc) sono stati desunti da verifiche catastali, da accertamenti in ordine a servitù attive o passive, a usufrutti e altri diritti reali, in precedenza riportati, nonché alla regolarità edilizio-urbanistica dell'unità immobiliare stessa. Sono stati, inoltre, eseguiti gli opportuni sopralluoghi in loco e gli accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale.

Si evidenzia che per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima, non si considerano tutti gli arredi, le attrezzature, le apparecchiature, le macchine e i mezzi eventualmente presenti; ovvero, per la definizione del valore, l'immobile viene considerato sgombro. Pertanto, i proprietari dell'organismo edilizio al momento di un eventuale trasferimento della proprietà ad altri deve sgombrare i locali da qualsiasi arredo, attrezzature, apparecchiature, macchine e mezzi, lasciando tutti gli arredi, le apparecchiature e le attrezzature necessarie alla funzionalità degli impianti tecnologici a corredo e in dotazione all'unità immobiliare oggetto di stima (impianto elettrico, idrico, termico, fognario, ecc.).

PROCEDIMENTI VALUTATIVI ADOTTATI

La particolare situazione economica che sta investendo tutto il territorio nazionale con un evidente calo di intermediazioni immobiliari e l'altalenante variazione dei prezzi di mercato per gli immobili, rendono complicato e difficoltoso la determinazione di un valore di mercato che poi si riscontri effettivamente al momento della vendita effettiva.

Sotto il profilo estimativo, si constata che il valore dell'unità immobiliare, oggetto di stima, è influenzato sia dalle sue caratteristiche intrinseche, cioè dalla tipologia dell'organismo edilizio, dalle caratteristiche costruttive impiegate, dall'ubicazione del fabbricato stesso, dalla sua versatilità ad essere utilizzato ed usufruito; sia dalle caratteristiche estrinseche, cioè la facile raggiungibilità dalle arterie principali della città, la posizione centrale, ecc..

Pertanto, alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dei seguenti procedimenti estimativi:

- 1) Il Metodo “**sintetico-comparativo**” è basato sul raffronto diretto tra il bene in questione e una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di immobili della stessa tipologia, quindi facilmente comparabili tra loro. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale dell’immobile, in quanto farà riferimento, in una prima fase ad una tipologia di immobili di tipo “ordinario”, quindi facilmente comparabili tra loro.
- 2) Metodo per “**Capitalizzazione dei Redditi**”, basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell’immobile oggetto di stima in base a un opportuno saggio di capitalizzazione all’uopo scelto.

METODO “SINTETICO-COMPARATIVO”.

Attese le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riportate precedentemente, attraverso una rigorosa indagine sul mercato locale, si è ricercato il valore unitario riferito alla data odierna. Si sono assunte delle informazioni presso operatori economici e costruttori, opportunamente vagliate e riferite a beni aventi medesime caratteristiche e informazioni sulle contrattazioni effettivamente intervenute tra privati in regime di libero mercato e quindi veritiere, per unità immobiliari destinati ad Uffici e/o Studi Privati.

In tal modo si sono desunti i valori, previa eliminazione di quelli che risentono di particolari situazioni affettive o ambientali, e i prezzi unitari da applicare alle quantità note nel contesto di una valutazione sintetico-comparativa unica possibile, allo stato attuale, nel settore edilizio per le discrasie che i redditi catastali procurano in rapporto al loro valore di mercato.

Nel contempo è stata effettuata un’ulteriore indagine per verificare l’incidenza dei costi di ristrutturazione su fabbricati simili, in modo da avere una visione più concreta e più aderente alla realtà.

Inoltre, sono state effettuate indagini al fine di accertare la vendibilità dell’unità immobiliare ed è stato constatato che esiste un mercato non molto vivace per la particolare situazione economica che sta investendo tutto il territorio nazionale con un evidente calo di intermediazioni immobiliari e l’altalenante variazione dei prezzi di mercato per gli immobili.

Solo come parametro valutativo si riporta quanto estratto dalla:

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'OMI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

Tale sistema permette di identificare il più probabile valore di mercato per la maggior parte delle tipologie di immobili, tra questa è contemplata la categoria catastale A/10 "Uffici e studi privati". I valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, riporta per il 1° semestre del 2024, per la zona B1 "Centrale/CENTRO STORICO", la seguente valutazione:

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio				
Provincia:	RAGUSA	Comune:	COMISO	
Fascia/zona:	Centrale/CENTRO STORICO	Codice di zona:	B1	
Destinazione Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€/mq.)		Superficie
		Min	Max	
Uffici	Normale	495	720	Lorda
Abitazioni Civili	Normale	540	800	Lorda
Autorimesse	Normale	270	390	Lorda
Box	Normale	290	420	Lorda

INDAGINI DI MERCATO

In base alle indagini effettuate nel **Comune di COMISO**, si è riscontrato che i prezzi applicati nella zona del Centro Storico di COMISO sono i seguenti:

- ▶ Costruzione di nuovi Uffici e/o Studi Privati, i prezzi variano tra un minimo di **1.200,00 €/mq** a un massimo di **1.500,00 €/mq** con rifiniture più o meno di qualità.
- ▶ Il prezzo applicato a Uffici e/o Studi Privati non nuovi va da **1.000 €/mq** in giù.
- ▶ Il prezzo applicato a Garage non nuovi va da **500 €/mq** in giù.

VALORE DI MERCATO APPLICATO

Per la stima della quotazione di unità immobiliari non nuove (abitazioni, uffici, magazzini, laboratori, ecc.), è necessario applicare un opportuno coefficiente che tiene conto della

vetustà dell'immobile oggetto di stima. I coefficienti da applicare riferiti alla vetustà degli immobili per tutte le destinazioni, sono riportate nella tabella di seguito allegata:

COEFFICIENTI DI VETUSTÀ					
Anno	Coefficiente	Anno	Coefficiente	Anno	Coefficiente
1	0,990	16	0,845	31	0,770
2	0,980	17	0,840	32	0,765
3	0,970	18	0,835	33	0,760
4	0,960	19	0,830	34	0,755
5	0,950	20	0,825	35	0,750
6	0,940	21	0,820	36	0,745
7	0,930	22	0,815	37	0,740
8	0,920	23	0,810	38	0,735
9	0,910	24	0,805	39	0,730
10	0,900	25	0,800	40	0,725
11	0,890	26	0,795	41	0,720
12	0,880	27	0,790	42	0,715
13	0,870	28	0,785	43	0,710
14	0,860	29	0,780	44	0,705
15	0,850	30	0,775	45	0,700

Dal confronto tra i valori di mercato scaturiti dall'indagini di mercato e quelli estratti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, con riferimento a quanto precedentemente esposto in merito alla consistenza, alla destinazione d'uso, alla data di costruzione, allo stato di conservazione, nonché alle caratteristiche estrinseche e intrinseche dell'unità immobiliare, alla scelta del metodo di stima e in base alle indagini effettuate, si ritiene che il valore più probabile di mercato applicabile per l'unità immobiliare, oggetto di stima, è il seguente:

- Uffici e/o Studi Privati ⇒ **1.000,00 €/mq.**
- Garage ⇒ **500,00 €/mq.**

Considerando il valore commerciale determinato in precedenza e applicando un Coefficiente di Vetustà pari a **0,780** (1995 - 2024 = 29 anni) ottengo un valore di :

- Uffici e/o Studi Privati ⇒ $1.000,00 \text{ €/mq} \times 0,780 = \mathbf{780,00 \text{ €/mq}}$
- Garage ⇒ $500,00 \text{ €/mq} \times 0,780 = \mathbf{390,00 \text{ €/mq}}$



Per l'unità immobiliare oggetto di stima ottengo:

► Uffici e/o Studi Privati	⇒	780,00 €/mq x 240 mq =	187.200,00 €/mq
► Garage	⇒	390,00 €/mq x 56 mq =	21.840,00 €/mq
► TOTALE			209.040,00 €/mq

209.040,00 €



METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.

Il metodo per capitalizzazione del reddito rappresenta il valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti, quindi il valore di mercato coinciderà con il valore di capitalizzazione.

Nel caso in cui non sia possibile formare la scala dei prezzi per assenza o ridotta trasparenza del mercato si ricorre al metodo di capitalizzazione del reddito netto, medio, normale, atteso, ritraibile dal bene.

Questo metodo conduce, pertanto, alla determinazione del valore di capitalizzazione determinabile come rapporto tra il **R** reddito e il saggio **I** di capitalizzazione. In questo metodo assume, quindi, un'importanza fondamentale, la scelta del saggio di capitalizzazione che, generalmente, aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento, pertanto nel caso specifico viene adottato il saggio del **4,00 %**.



INDAGINI DI MERCATO

Per applicare il metodo della capitalizzazione del reddito producibile si è preliminarmente esperita indagine sulle locazioni degli immobili simili a quelli in oggetto.

In base alle indagini effettuate nel **Comune di COMISO**, si è riscontrato che il canone locativo richiesto oscilla tra:

- **Uffici e/o Studi Privati** tra **2,00 e 5,00 €/mq al mese.**
- **Garage** tra **1,00 e 2,50 €/mq al mese.**



Sono come parametro valutativo si riporta quanto estratto dalla:

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'OMI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

Tale sistema permette di identificare il più probabile valore di mercato per la maggior parte delle tipologie di immobili, tra questa è contemplata la categoria catastale A/10 “Uffici e studi privati”. I valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, riporta per il 1° semestre del 2024, per la zona B1 “Centrale/CENTRO STORICO”, la seguente valutazione:

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio				
Provincia:	RAGUSA	Comune:	COMISO	
Fascia/zona:	Centrale/CENTRO STORICO	Codice di zona:	B1	
Destinazione Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Locazione (€/mq x mese)		Superficie
		Min	Max	
Uffici	Normale	2,60	3,70	Lorda
Abitazioni Civili	Normale	1,90	2,80	Lorda
Autorimesse	Normale	1,30	1,80	Lorda
Box	Normale	1,40	2,00	Lorda

CANONE LOCATIVO

Si può ritenere che il valore commerciale del canone locativo mensile dell'unità immobiliare oggetto di stima è pari a:

- **Uffici e/o Studi Privati** ⇒ **1.200,00 € al mese.**
- **Garage** ⇒ **100,00 € al mese.**

REDDITO LORDO ANNUO

il reddito lordo annuo risulta essere pari a:

- **Uffici e/o Studi Privati** ⇒ **1.200,00 € al mese x 12 = 14.400,00 €/anno.**
- **Garage** ⇒ **80,00 € al mese x 12 = 960,00 €/anno.**
- **TOTALE** ⇒ **15.360,00 €/anno.**

**REDDITO NORMALE NETTO CAPITALIZZABILE R**

Per la determinazione del Reddito normale netto capitalizzabile R percepito dal proprietario viene utilizzata la seguente formula:

$$R_{NA} = R_{LA} - Sp$$

dove R_{NA} è reddito normale annuo, R_{LA} è reddito lordo annuo e Sp sono le spese medie annue ed imposte varie a carico del proprietario.

Per la determinazione delle Spese Sp , calcolate in percentuale al reddito lordo annuo, viene utilizzata la seguente formula:

$$Sp = (Q_{imp} + Q_{st} + Imp. + Sf + I)$$

dove Q_{imp} sono le quote di reintegrazione, ammortamento e manutenzione degli impianti, arredi, macchine ed attrezzature presenti nelle unità immobiliari; Q_{st} sono le quote di ammortamento, manutenzione e assicurazione della struttura; $Imp.$ sono le imposte sul reddito dei fabbricati e tributi vari, Sf è lo sfitto ed eventuali inesigibilità e I sono gli interessi.

Si stima che le Spese Sp ammontano a circa il **40%** del reddito lordo annuo.

Quindi il reddito normale capitalizzabile R ammonta a:

$$15.360,00 \text{ €/anno} \times (1 - 0,40) = 9.216,00 \text{ €/anno}$$

**SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE R**

Considerati i fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono sulla determinazione del valore dell'immobile si è ritenuto opportuno adottare un saggio medio di capitalizzazione r pari a **4,00 %**. Pertanto si ottiene il valore di mercato dell'immobile considerando la seguente relazione:

$$V_n = \frac{R_{NA}}{r} = \frac{9.216,00 \text{ €}}{0,040} = \mathbf{230.400,00 \text{ €}}$$



VALORE DEL BENE

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, il sottoscritto ha ritenuto opportuno fare una media dei valori ottenuti con i differenti metodi di stima adottati in precedenza, ottenendo così un valore di mercato pari a:

Metodo di stima		MEDIA (arrotondata)
Sintetico Comparativo	Capitalizzazione del reddito	
209.040,00 €	230.400,00 €	219.720,00 €

Che arrotondato diventa:

220.000,00 € (Duecentomila euro /00)

ABBATTIMENTO FORFETTARIO

Abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore di mercato) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati:

$$220.000,00 € \times 0,85 = 187.000,00 €$$

187.000,00 € (Centottantasette mila euro /00)

ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA

Poiché secondo l'Art. 1 Comma 8 bis e 8 ter del D.P.R. n. 633 del 26 ottobre 1972 "l'imposta sul valore aggiunto si applica sulle cessioni di beni e le prestazioni di servizi effettuate nell'esercizio di imprese e sulle prestazioni di servizi a imprese effettuate nell'esercizio di arti e professioni", il trasferimento del bene in oggetto NON è soggetto al pagamento dell'IVA.

La vendita NON è soggetta al pagamento dell'I.V.A., in quanto trattasi di bene di proprietà di persone fisiche ovvero i sigg. [REDACTED]

4. ALLEGATI

Elenco degli allegati di seguito riportati:

1. **Tav. 1.1.** - Rilievo dello stato di fatto Pianta Piano Terra
2. Estratto di mappa Foglio n°19, Particella n°1681.
3. Elenco Immobili Foglio n°19, Particella n°1681.
4. Visure Storiche Catastali
 - a. Visura Storica Catastale Foglio n°19, Particella n°1681 (Terreno).
 - b. Visura Storica Catastale Foglio n°19, Particella n°1681, Sub 1.
 - c. Visura Storica Catastale Foglio n°19, Particella n°1681, Sub 3.
 - d. Visura Storica Catastale Foglio n°19, Particella n°810.
 - e. Visura Storica Catastale Foglio n°19, Particella n°810, Sub 1.
 - f. Visura Storica Catastale Foglio n°19, Particella n°810, Sub 2.
 - g. Visura Storica Catastale Foglio n°19, Particella n°810, Sub 3.
 - h. Visura Storica Catastale Foglio n°19, Particella n°810, Sub 4.
 - i. Visura Storica Catastale Foglio n°19, Particella n°814.
5. Planimetrie Catastali :
 - a. Foglio n°19, Particella n°1681, Sub 1.
 - b. Foglio n°19, Particella n°1681, Sub 3.
6. Regolarità Edilizia:
 - a. Concessione Edilizia n°4916/1992 del 27/04/1992.
 - b. Concessione Edilizia in Sanatoria n°8148 del 21/12/2001.
7. Ispezioni e Trascrizioni Ipotecarie.

5. CONCLUSIONI

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Ritenendo di aver svolto con scrupolo tutto quanto richiestomi in relazione al mandato ricevuto, chiudo la perizia, ringraziando l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione **dott. Carlo DI CATALDO** per la fiducia accordatami e mettendomi a Sua completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Ragusa (RG), 02 gennaio 2025

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Alessandro INTERLANDI

ALESSANDRO INTERLANDI

Ordine degli Ingegneri della Provincia di
Ragusa
Ingegnere

08.01.2025 14:34:30 GMT+01:00