

TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trovato Nunzio, nell'Esecuzione Immobiliare 311/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 311/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 95.608,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



All'udienza del 07/01/2025, il sottoscritto Arch. Trovato Nunzio, con studio in Via G. Amato, 21 - 97013 - Comiso (RG), email kamarina101@tiscali.it, PEC nunzio.trovato@archiworldpec.it, Tel. 0932 963799, Fax 0932 963799, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Comiso (RG) - Via Amerigo Vespucci n. 6, piano 1

L'immobile, oggetto della presente perizia immobiliare, consiste in un appartamento all'interno di un edificio condominiale, edificato nella seconda metà degli anni ottanta e ubicato nella zona B del PRG del Comune Comiso (RG); detta zona è limitrofa al centro storico e da essa è possibile usufruire di tutti i servizi in generale presenti nel suddetto comune.

Il suddetto immobile è composto da un soggiorno, una cucina pranzo, tre camere da letto, due bagni un ripostiglio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Comiso (RG) - Via Amerigo Vespucci n. 6, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

CONFINI

l'edificio in cui è inserito l'appartamento, oggetto della presente relazione, confina a: nord - est con via Sebastiano Caboto; sud - est con via Duca D'Aosta; nord - ovest con via Amerigo Vespucci da cui si accede all'edificio suddetto; a sud - ovest con il vano scala e un altro appartamento dell'edificio sopraccitato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	140,00 mq	148,00 mq	0,95	140,60 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				140,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				140,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/2001 al 28/09/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 2186, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6.5 Rendita € 503,55 Piano Piano Primo
Dal 29/09/2015 al 07/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 7381, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6.5 Superficie catastale 148.00 mq Rendita € 503,55 Piano Piano Primo

I titoli 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
	75	7381	2	1	A2	2	6,5 vani	148 mq	503,55 €	1	no

Corrispondenza catastale

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

L'immobile sostanzialmente corrisponde alla planimetria catastale ad eccezione: della forma planimetrica del corridoio in corrispondenza del tramezzo dove è ricavata la porta di ingresso della camera da letto matrimoniale posta a nord, del bagno principale accessibile adesso dalla camera da letto matrimoniale posta a nord e dal ripostiglio ricavato nel bagno principale da cui si accede dal corridoio attraverso la porta che in origine era predisposta per il bagno in camera.

Il bagno in camera risulta attualmente rustico.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. e non sono state riscontrate incongruenze.

PATTI

Non risultano contratti di locazioni in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento al suo interno è in ottimo stato di conservazione e completo in ogni sua parte ad eccezione del bagno, collocato tra il soggiorno e la camera da letto principale, che risulta allo stato rustico così come l'esterno che deve essere completato.



PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale è quindi soggetto ai vincoli derivanti dal suddetto contesto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento ad eccezione dei vincoli condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione e non presenta vizi o difetti che ne compromettano l'utilizzo, ad eccezione delle parti ancora da completare, come il vano scala, il bagno in camera matrimoniale e le facciate esterne dell'edificio.

Le fondazioni, dell'immobile suddetto, sono in c.a.

L'esposizione dell'edificio in cui è sito l'appartamento pignorato è esposto a: nord ovest su via S. Caboto; nord est su via Amerigo Vespucci; sud est su via Duca D'Aosta.

L'altezza interna utile dell'appartamento oggetto della presente relazione è di 3.00 m.

Le strutture verticali, dell'immobile suddetto, sono in c.a. con tamponamenti esterni in blocchi di arenaria nel piano seminterrato e in mattoni forati negli altri piani e all'interno.

I solai, interpiano e di copertura piana, dell'immobile pignorato, sono in latero cemento con travetti in c.a.

Nell'immobile suddetto la pavimentazione interna è in gres porcellanato nella zona giorno e parquet nella zona notte.

L'immobile oggetto della presente relazione è dotato di infissi esterni con persiane ed interni con porte tamburate.

La scala comune con gli altri immobili dell'edificio è in c.a. e in buona parte priva del rivestimento delle pedate e delle alzate.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, termico e altri impianti come citofono antenna ecc.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto del sopralluogo effettuato il 10/03/2025 risulta occupato dalla signora **** Omissis ****, debitrice e dai suoi figli **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, nonché dal padre, beneficiario della L. 104/92, il sig. **** Omissis ****.

La signora **** Omissis **** occupa l'immobile pignorato in seguito ad "Atto Giudiziario - Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare" (Trascritto a Ragusa il 30/09/2020 Reg. gen. 11310 - Reg. part. 8225).

PROVENIENZE VENTENNALI



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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ragusa aggiornate al 23/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ragusa il 26/03/2013
Reg. gen. 4385 - Reg. part. 655
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 7,226 %
Rogante: Guglielmino Giovanni - Vittoria (RG)
Data: 22/03/2013
N° repertorio: 45968
N° raccolta: 12416

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - compravendita**
Trascritto a Ragusa il 09/01/2001
Reg. gen. 499 - Reg. part. 414
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto Giudiziario - Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare**
Trascritto a Ragusa il 30/09/2020
Reg. gen. 11310 - Reg. part. 8225
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



• **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ragusa il 13/10/2023

Reg. gen. 16530 - Reg. part. 12293

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

• **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ragusa il 15/11/2024

Reg. gen. 18557 - Reg. part. 13907

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione delle formalità a carico della procedura, consiste nel pagamento di:

- € 35,00 codice T93T

Ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo del 26/03/2013);

- € 200,00 codice T92T

€ 59,00 codice T91T

€ 35,00 codice T93T

Atto Giudiziario - Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare (del 30/09/2020);

- € 200,00 codice T92T

€ 59,00 codice T91T

€ 35,00 codice T93T

atto esecutivo o cautelare (verbale pignoramento immobile del 30/09/2020);

- € 200,00 codice T92T

€ 59,00 codice T91T

€ 35,00 codice T93T

atto esecutivo o cautelare (verbale pignoramento immobile del 13/10/2023);

Per un totale di circa € 917,00

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, di civile abitazione, oggetto della presente relazione, è sito nel territorio del Comune di Comiso; nel P.R.G. del suddetto comune l'immobile ricade in Zona B1.

ZONE «B»: SATURE E DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 40 - Zone «B»: definizione e destinazioni d'uso ammesse

Le zone B sono destinate principalmente alla residenza ed ai relativi servizi, ai sensi del precedente art. 35.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e nuova edificazione secondo le indicazioni definite nei successivi articoli relativi alle singole zone.

Le aree già asservite alla cubatura utilizzata per le costruzioni esistenti non sono più ricomputabili per il medesimo fine.

Interventi di ristrutturazione urbanistica sono vincolati, se ritenuti opportuni, alla redazione di Pue estesi all'intera sottozona.

E' permesso l'intervento diretto attraverso singole autorizzazioni e/o concessioni edilizie riferite alle unità immobiliari e/o alle unità edilizie.

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 alle sottozone B1, B2; in tal caso è ammessa la ristrutturazione
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE NEL COMUNE DI COMISO
urbanistica nel rispetto della viabilità principale di Prg.

Art. 41 - Zona «B1»: aree urbane sature della città consolidata

Comprende le aree edificate di formazione novecentesca e recente con forti rimaneggiamenti, con isolati di forma prevalentemente rettangolare di impianto pressoché regolare, definiti prevalentemente da posti di casa aggregati a schiera anche a doppio fronte e con presenza di edilizia con caratteri e tipologia eterogenea.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, e di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con:

- indice fondiario massimo $I_f = 5 \text{ mc/mq}$

ai sensi e per effetto dell'art. 7 del D.M. 1444/68, ultimo comma, punto 1).

- altezza massima $H_m = 11 \text{ m}$.

Ai sensi dell'art. 39 della Lr n. 19/72, per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a metri quadri 120, la densità fondiaria massima sarà di mc/mq 9 e l'altezza massima ml. 11, per lotti di terreni aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume consentito è di mc. 1000, ferma restando l'altezza massima di ml. 11.

Il Prg si attua attraverso interventi diretti previa autorizzazione e/o concessione edilizia e le aree di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 27 della Ln 457/78, per la formazione dei Piani per il recupero di cui all'art. 28 della medesima legge sono estese all'intera zona B2.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

In data 07/09/1988 è stata rilasciata la concessione edilizia n. 3516 per eseguire i lavori di "Nuova costruzione di un edificio per civile abitazione". La suddetta concessione è stata richiesta dal Sig. **** Omissis **** nato a Comiso (RG) il 24/01/1943 e dalla Signora **** Omissis **** nata a Niscemi (CL) il 22/10/1947.

In seguito al sopralluogo effettuato il 24/02/2025 e dal confronto con la planimetria catastale, non sono emerse sostanziali difformità ad eccezione di: un tramezzo, per ricavare un ripostiglio, nel bagno limitrofo al soggiorno; una porta che mette in comunicazione la camera da letto matrimoniale con il bagno limitrofo al soggiorno; una diversa conformazione del corridoio in corrispondenza della porta che dà l'accesso alla camera da letto matrimoniale.

Dall'accesso agli atti, effettuato all'ufficio urbanistica del Comune di Comiso (UTC), è emersa la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la concessione edilizia rilasciata in data 07/09/1988 con n. 3516.

Da un'analisi della documentazione si è appurato che esiste la possibilità di procedere alla sanabilità dell'edificio, in cui è inserito l'immobile pignorato, attraverso un progetto di accertamento di conformità, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed aggiornamenti con un costo complessivo (competenze tecniche, sanzione etc...) di circa € 4500,00.

L'immobile pignorato non possiede il certificato di agibilità e per ottenerlo bisogna sostenere un costo di circa € 1500,00.

In seguito al sopralluogo effettuato il 24/02/2025 e dal confronto con la planimetria catastale, non sono emerse sostanziali difformità ad eccezione di: un tramezzo, per ricavare un ripostiglio, nel bagno limitrofo al soggiorno; una porta che mette in comunicazione la camera da letto matrimoniale con il bagno limitrofo al soggiorno; una diversa conformazione del corridoio in corrispondenza della porta che dà l'accesso alla camera da letto matrimoniale.

Dall'accesso agli atti, effettuato all'ufficio urbanistica del Comune di Comiso (UTC), è emersa la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la concessione edilizia rilasciata in data 07/09/1988 con n. 3516.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile, oggetto della presente relazione, essendo inserito in un edificio con la presenza di altri appartamenti, è soggetto ai costi e ai vincoli condominiali previsti per legge e sono a carico dell'acquirente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Comiso (RG) - Via Amerigo Vespucci n. 6, piano 1
L'immobile, oggetto della presente perizia immobiliare, consiste in un appartamento all'interno di un edificio condominiale, edificato nella seconda metà degli anni ottanta e ubicato nella zona B del PRG del Comune Comiso (RG); detta zona è limitrofa al centro storico e da essa è possibile usufruire di tutti i servizi in generale presenti nel suddetto comune. Il suddetto immobile è composto da un soggiorno, una cucina pranzo, tre camere da letto, due bagni un ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 7381, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 112.480,00

L'immobile, oggetto della presente perizia immobiliare, consiste in un appartamento all'interno di un edificio condominiale, edificato nella seconda metà degli anni ottanta e ubicato nella zona B del PRG del Comune Comiso (RG); detta zona è limitrofa al centro storico e da essa è possibile usufruire di tutti i servizi in generale presenti nel suddetto comune.

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

In data 07/09/1988 è stata rilasciata la concessione edilizia n. 3516 per eseguire i lavori di "Nuova costruzione di un edificio per civile abitazione". La suddetta concessione è stata richiesta dal Sig. **** Omissis **** nato a Comiso (RG) il 24/01/1943 e dalla Signora **** Omissis **** nata a Niscemi (CL) il 22/10/1947.

In seguito al sopralluogo effettuato il 24/02/2025 e dal confronto con la planimetria catastale, non sono emerse sostanziali difformità ad eccezione di: un tramezzo, per ricavare un ripostiglio, nel bagno limitrofo al soggiorno; una porta che mette in comunicazione la camera da letto matrimoniale con il bagno limitrofo al soggiorno; una diversa conformazione del corridoio in corrispondenza della porta che dà l'accesso alla camera da letto matrimoniale.

Dall'accesso agli atti, effettuato all'ufficio urbanistica del Comune di Comiso (UTC), è emersa la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la concessione edilizia rilasciata in data 07/09/1988 con n. 3516.

Da un'analisi della documentazione si è appurato che esiste la possibilità di procedere alla sanabilità dell'edificio, in cui è inserito l'immobile pignorato, attraverso un progetto di accertamento di conformità, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed aggiornamenti con un costo complessivo (competenze tecniche, sanzione etc...) di circa € 4500,00 e di € 1500,00 per il rilascio dell'agibilità.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	140,60 mq	800,00 €/mq	€ 112.480,00	100,00%	€ 112.480,00



Comiso (RG) - Via Amerigo Vespucci n. 6, piano 1					
Valore di stima:					€ 112.480,00

Valore di stima: € 112.480,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%
Spese condominiali insolute	1,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	2,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	1,00	%
Altro	3,00	%

Valore finale di stima: € 95.608,00

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

Il sottoscritto P.E. alla stima suddetta applicherà un abbattimento forfettario (deprezzamento), nella misura del 15% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzie per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati nella presente perizia (come ad esempio spese condominiali, sanatorie, revisioni, impianti, ecc.).

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.

Comiso, li 13/08/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Trovato Nunzio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Rilievo fotografico dell'immobile pignorato (Aggiornamento al 10/03/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale. (Aggiornamento al 11/11/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale dell'immobile pignorato. (Aggiornamento al 03/02/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - dell'immobile pignorato. (Aggiornamento al 07/08/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - riferiti alla concessione n. 3516 del 07/09/1988. (Aggiornamento al 07/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Formalità (Aggiornamento al 23/07/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile (Aggiornamento al 03/02/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Comiso (RG) - Via Amerigo Vespucci n. 6, piano 1
L'immobile, oggetto della presente perizia immobiliare, consiste in un appartamento all'interno di un edificio condominiale, edificato nella seconda metà degli anni ottanta e ubicato nella zona B del PRG del Comune Comiso (RG); detta zona è limitrofa al centro storico e da essa è possibile usufruire di tutti i servizi in generale presenti nel suddetto comune. Il suddetto immobile è composto da un soggiorno, una cucina pranzo, tre camere da letto, due bagni un ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 7381, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile, di civile abitazione, oggetto della presente relazione, è sito nel territorio del Comune di Comiso; nel P.R.G. del suddetto comune l'immobile ricade in Zona B1. ZONE «B»: SATURE E DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE Art. 40 - Zone «B»: definizioni e destinazioni d'uso ammesse Le zone B sono destinate principalmente alla residenza ed ai relativi servizi, ai sensi del precedente art. 35. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e nuova edificazione secondo le indicazioni definite nei successivi articoli relativi alle singole zone. Le aree già asservite alla cubatura utilizzata per le costruzioni esistenti non sono più ricomputabili per il medesimo fine. Interventi di ristrutturazione urbanistica sono vincolati, se ritenuti opportuni, alla redazione di Pue estesi all'intera sottozona. E' permesso l'intervento diretto attraverso singole autorizzazioni e/o concessioni edilizie riferite alle unità immobiliari e/o alle unità edilizie. 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 alle sottozone B1, B2; in tal caso è ammessa la ristrutturazione NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE NEL COMUNE DI COMISO urbanistica nel rispetto della viabilità principale di Prg. Art. 41 - Zona «B1»: aree urbane sature della città consolidata Comprende le aree edificate di formazione novecentesca e recente con forti rimaneggiamenti, con isolati di forma prevalentemente rettangolare di impianto pressoché regolare, definiti prevalentemente da posti di casa aggregati a schiera anche a doppio fronte e con presenza di edilizia con caratteri e tipologia eterogenea. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia. e di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con: - indice fondiario massimo $I_f = 5$ mc/mq ai sensi e per effetto dell'art. 7 del D.M. 1444/68, ultimo comma, punto 1). - altezza massima $H_m = 11$ m. Ai sensi dell'art. 39 della Lr n. 19/72, per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a metri quadri 120, la densità fondiaria massima sarà di mc/mq 9 e l'altezza massima ml. 11, per lotti di terreni aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume consentito è di mc. 1000, ferma restando l'altezza massima di ml. 11. Il Prg si attua attraverso interventi diretti previa autorizzazione e/o concessione edilizia e le aree di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 27 della Ln 457/78, per la formazione dei Piani per il recupero di cui all'art. 28 della medesima legge sono estese all'intera zona B2. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge.

Prezzo base d'asta: € 95.608,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 311/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.608,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Comiso (RG) - Via Amerigo Vespucci n. 6, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 7381, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2, Graffato no	Superficie	140,60 mq
Stato conservativo:	L'appartamento al suo interno è in ottimo stato di conservazione e completo in ogni sua parte ad eccezione del bagno, collocato tra il soggiorno e la camera da letto principale, che risulta allo stato rustico così come l'esterno che deve essere completato.		
Descrizione:	L'immobile, oggetto della presente perizia immobiliare, consiste in un appartamento all'interno di un edificio condominiale, edificato nella seconda metà degli anni ottanta e ubicato nella zona B del PRG del Comune Comiso (RG); detta zona è limitrofa al centro storico e da essa è possibile usufruire di tutti i servizi in generale presenti nel suddetto comune. Il suddetto immobile è composto da un soggiorno, una cucina pranzo, tre camere da letto, due bagni un ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto del sopralluogo effettuato il 10/03/2025 risulta occupato dalla signora **** Omissis ****, debitrice e dai suoi figli **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, nonché dal padre, beneficiario della L. 104/92, il sig. **** Omissis ****.		



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ragusa il 26/03/2013
Reg. gen. 4385 - Reg. part. 655
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 7,226 %
Rogante: Guglielmino Giovanni - Vittoria (RG)
Data: 22/03/2013
N° repertorio: 45968
N° raccolta: 12416

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - compravendita**
Trascritto a Ragusa il 09/01/2001
Reg. gen. 499 - Reg. part. 414
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto Giudiziario - Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare**
Trascritto a Ragusa il 30/09/2020
Reg. gen. 11310 - Reg. part. 8225
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ragusa il 13/10/2023
Reg. gen. 16530 - Reg. part. 12293
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ragusa il 15/11/2024
Reg. gen. 18557 - Reg. part. 13907
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



