

# TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Minardi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 332/2013 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## INCARICO

---

In data 10/04/2014, il sottoscritto Ing. Minardi Francesco, con studio in Via G. B. Odierna, 118 - 97100 - Ragusa (RG), email [ing.minardi@gmail.com](mailto:ing.minardi@gmail.com), PEC [francesco.minardi@ingpec.eu](mailto:francesco.minardi@ingpec.eu), Tel. 0932 626760, Fax 0932 1733032, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/10/2014 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Maggioni Claudio presso il Tribunale di Ragusa.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Comiso (RG) - Via A. Amari n.8 (Coord. Geografiche: 36.944218; 14.600568)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Comiso (RG) - Via A. Amari n.8 (Coord. Geografiche: 36.944210, 14.600669)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Comiso (RG) - Via Roma snc (Coord. Geografiche: 36.940009, 14.595627)
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Comiso (RG) - Via Roma snc (Coord. Geografiche: 36.940127, 14.595499)
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Comiso (RG) - Via Roma snc (Coord. Geografiche: 36.940228, 14.595408)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Santa Croce Camerina (RG) - Via Modena e Via Terni (Coord. Geografiche: 36.791276, 14.521344)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COMISO (RG) - VIA A. AMARI N.8**

---

Il bene è costituito da parte del garage lato sx (sub.4), dagli appartamenti a piano primo (sub 5) e secondo (sub 6) lato sx ed i locali a piano terzo (sub 6) sempre lato sx facenti parte del condominio sito in Via A. Amaria n.8 a Comiso, nel vecchio quartiere "Le Grazie". L'immobile fa angolo con Via Caracciolo.

Nel condominio non è presente l'ascensore. E' presente un vecchio impianto di riscaldamento con caldaia a gasolio ormai in disuso.

La struttura portante è in muratura portante ed è stata realizzata in più riprese. L'ultima sopraelevazione è stata realizzata nella seconda parte degli anni 70.

Sono presenti delle opere non conformi al progetto della Concessione Edilizia. Queste opere possono essere sanate.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COMISO (RG) - VIA A. AMARI N.8**

---

Il bene è costituito da parte del garage (sub.1), dagli appartamenti a piano primo (sub 1) e secondo (sub 3) lato dx ed i locali a piano terzo (sub 3) sempre lato dx facenti parte del condominio sito in Via A. Amaria n.8 a Comiso, nel vecchio quartiere "Le Grazie". L'immobile fa angolo con Via Caracciolo.

Nel condominio non è presente l'ascensore. E' presente un vecchio impianto di riscaldamento con caldaia a gasolio ormai in disuso.

La struttura portante è in muratura portante ed è stata realizzata in più riprese. L'ultima sopraelevazione è stata realizzata nella seconda parte degli anni 70.

Sono presenti delle opere non conformi al progetto della Concessione Edilizia. Queste opere possono essere sanate.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A COMISO (RG) - VIA ROMA SNC**

---

Magazzino/locale deposito a piano terra (foglio 35, particella 9, sub 1) si presenta esternamente realizzati con conci di tufo con intonaco grezzo con una copertura a tetto realizzato con una struttura metallica con lamiera grecata non coibentata.

La struttura della copertura a tetto è realizzata in carpenteria metallica appoggiata a pilastri in cemento armato posti lati del deposito/magazzino.

La pavimentazione è costituita da un battuto in cemento. Il bagno è realizzato con pareti in conci di tufo. Le rifiniture sono di modesta qualità.

L'accesso avviene tramite una porta carraia metallica idonea all'accesso con mezzi pesanti.

Il locale è in periferia (zona uscita per Santa Croce Camerina) e confinano sul retro con terreno non coltivato.

Il Magazzino/deposito è stato realizzato in assenza di Concessione edilizia e l'immobile non risulta sanabile.

### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A COMISO (RG) - VIA ROMA SNC**

---

Magazzino/locale deposito a piano terra (foglio 35, particella 9, sub 2) si presenta esternamente realizzati con conci di tufo con intonaco grezzo con una copertura a tetto realizzato con una struttura metallica con lamiera grecata non coibentata.

La struttura della copertura a tetto è realizzata in carpenteria metallica appoggiata a pilastri in cemento armato posti lati del deposito/magazzino.

La pavimentazione è costituita da un battuto in cemento. Il bagno è realizzato con pareti in conci di tufo. Le rifiniture sono di modesta qualità.

L'accesso avviene tramite una porta carraia metallica idonea all'accesso con mezzi pesanti.

Il locale è in periferia (zona uscita per Santa Croce Camerina) e confinano sul retro con terreno non coltivato.

Il Magazzino/deposito è stato realizzato in assenza di Concessione edilizia e l'immobile non risulta sanabile.

### **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A COMISO (RG) - VIA ROMA SNC**

---

Magazzino/locale deposito a piano terra (foglio 35, particella 9, sub 3) si presenta esternamente realizzati con conci di tufo intonacato di recente e con una copertura a tetto realizzato con una soletta in cemento armato e da una sovrastante copertura con pannelli sandwich coibentati.

La pavimentazione del deposito è costituita da un battuto in cemento. In una parte del magazzino è stato realizzato un piccolo corpo ufficio con annesso bagno. Gli uffici non sono ne riscaldati ne climatizzati. Il corpo uffici ed il bagno sono realizzati anch'essi con pareti in conci di tufo. Agli uffici si accede direttamente dalla Via Roma.

L'accesso al magazzino avviene tramite una porta carraia metallica idonea all'accesso con mezzi pesanti.

Il locale è in periferia (zona uscita per Santa Croce Camerina) e confinano sul retro con terreno non coltivato.

Sono presenti delle opere non conformi al progetto della Concessione Edilizia. Queste opere possono essere sanate.

## **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SANTA CROCE CAMERINA (RG) - VIA MODENA E VIA TERNI**

I due terreni (foglio 30 particella 2745 e 2746) risultano essere parte delle sedi stradali di Via Modena (particella 2746) e di Via Terni (particella 2745).

Questi terreni risultano ancora intestati ad debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in quanto il Comune di Santa Croce Camerina non ha provveduto ancora ai necessari adempimenti per la loro regolarizzazione.

## **TITOLARITÀ**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COMISO (RG) - VIA A. AMARI N.8**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COMISO (RG) - VIA A. AMARI N.8**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)



### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A COMISO (RG) - VIA ROMA SNC**

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/16)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/16)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/16)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/16)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/16)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/16)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/16)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/16)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/16)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/16)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A COMISO (RG) - VIA ROMA SNC**

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/16)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/16)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/16)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/16)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/16)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/16)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/16)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/16)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/16)



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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/16)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

### **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A COMISO (RG) - VIA ROMA SNC**

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/16)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/16)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/16)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/16)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/16)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/16)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/16)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/16)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/16)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/16)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/16)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SANTA CROCE CAMERINA (RG) - VIA MODENA E VIA TERNI**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## **CONFINI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COMISO (RG) - VIA A. AMARI N.8**

il Lotto A confina con Via A. Amari a sud-ovest, con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a nord-ovest e con altra proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a sud-est

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COMISO (RG) - VIA A. AMARI N.8**

il Lotto A confina con Via A. Amari a sud-ovest, con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a nord-ovest e con Via Caracciolo a sud-est

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A COMISO (RG) - VIA ROMA SNC**

il locale confina con proprietà degli stessi, con via Roma

### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A COMISO (RG) - VIA ROMA SNC**

il locale confina con proprietà degli stessi, con via Roma

### **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A COMISO (RG) - VIA ROMA SNC**

il locale confina con proprietà degli stessi, con via Roma

## **CONSISTENZA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COMISO (RG) - VIA A. AMARI N.8**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	32,64 mq	36,00 mq	0,40	14,40 mq	2,55 m	PT
Abitazione	56,63 mq	65,00 mq	1,00	65,00 mq	3,60 m	P1
Balcone scoperto	1,42 mq	1,42 mq	0,25	0,36 mq	0,00 m	P1
Scala	6,50 mq	7,48 mq	0,80	5,98 mq	3,60 m	P1
Abitazione	62,87 mq	72,04 mq	1,00	72,04 mq	2,80 m	P2
Balcone scoperto	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	P2
Scala	6,50 mq	7,48 mq	0,80	5,98 mq	2,80 m	P2
Abitazione	33,00 mq	38,21 mq	1,00	38,21 mq	2,70 m	P3
Terrazza	30,25 mq	33,83 mq	0,25	8,46 mq	0,00 m	P3
Balcone scoperto	3,08 mq	3,08 mq	0,25	0,77 mq	0,00 m	P3
Scala	6,50 mq	7,48 mq	0,80	5,98 mq	2,70 m	P3
Totale superficie convenzionale:				217,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				217,93 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COMISO (RG) - VIA A. AMARI N.8**

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Posto auto coperto	39,44 mq	43,51 mq	0,40	17,40 mq	2,55 m	PT
Abitazione	68,84 mq	79,04 mq	1,00	79,04 mq	3,60 m	P1
Balcone scoperto	1,42 mq	1,42 mq	0,25	0,36 mq	0,00 m	P1
Scala	6,50 mq	7,48 mq	0,80	5,98 mq	3,60 m	P1
Abitazione	62,73 mq	72,00 mq	1,00	72,00 mq	2,80 m	P2
Balcone scoperto	11,48 mq	11,48 mq	0,25	2,87 mq	0,00 m	P2
Scala	6,50 mq	7,48 mq	0,80	5,98 mq	2,80 m	P2
Abitazione	29,32 mq	32,76 mq	1,00	32,76 mq	2,70 m	P3
Terrazza	36,17 mq	39,24 mq	0,25	9,81 mq	0,00 m	P3
Balcone scoperto	10,99 mq	10,99 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	P3
Scala	6,50 mq	7,48 mq	0,80	5,98 mq	2,70 m	P3
Scala	12,00 mq	14,50 mq	0,80	11,60 mq	2,55 m	PT
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>246,53 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>246,53 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A COMISO (RG) - VIA ROMA SNC**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	241,60 mq	254,00 mq	1,00	254,00 mq	4,60 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>254,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>254,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A COMISO (RG) - VIA ROMA SNC**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	251,44 mq	265,00 mq	1,00	265,00 mq	4,50 m	PT
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>265,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	



<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>265,00 mq</b>	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A COMISO (RG) - VIA ROMA SNC**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	249,32 mq	263,20 mq	1,00	263,20 mq	4,00 m	PT
Ufficio	32,50 mq	38,80 mq	1,00	38,80 mq	2,50 m	PT
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>302,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>302,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SANTA CROCE CAMERINA (RG) - VIA MODENA E VIA TERNI**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	50,00 mq	50,00 mq	1,00	50,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	52,00 mq	52,00 mq	1,00	52,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>102,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>102,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COMISO (RG) - VIA A. AMARI N.8**

I titolari catastali coincidono con quelli attuali

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COMISO (RG) - VIA A. AMARI N.8**

I titolari catastali coincidono con quelli attuali

### BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A COMISO (RG) - VIA ROMA SNC

Terreno (individuato in catasto con il mappale 9 comprendente il mappale 837, acquistato con atto di compera del 23 febbraio 1982, a rogito Giovanni Demostene, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Ragusa in data 25 febbraio 1982 ai nn.2671/2277) su cui sono stati costruiti i Magazzini deposito identificati al Foglio 35 particella 9 sub 1-2-3

### BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A COMISO (RG) - VIA ROMA SNC

Terreno (individuato in catasto con il mappale 9 comprendente il mappale 837, acquistato con atto di compera del 23 febbraio 1982, a rogito Giovanni Demostene, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Ragusa in data 25 febbraio 1982 ai nn.2671/2277) su cui sono stati costruiti i Magazzini deposito identificati al Foglio 35 particella 9 sub 1-2-3

### BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A COMISO (RG) - VIA ROMA SNC

Terreno (individuato in catasto con il mappale 9 comprendente il mappale 837 acquistato con atto di compera del 23 febbraio 1982, a rogito Notaio Giovanni Demostene, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Ragusa in data 25 febbraio 1982 ai nn.2671/2277) su cui sono stati costruiti i magazzini/deposito identificati al Foglio 35 Particella 9 Sub 1-2-3

### BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SANTA CROCE CAMERINA (RG) - VIA MODENA E VIA TERNI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/03/1956 al 25/06/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 897 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.03.36 Reddito agrario € 104,00
Dal 25/06/1997 al 05/11/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 897 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.03.36 Reddito agrario € 104,00
Dal 05/11/2002 al 14/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 897 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.03.36 Reddito agrario € 104,00
Dal 14/05/2003 al 05/05/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 2745 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.52 Reddito agrario € 16,00
Dal 14/05/2003 al 05/05/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 2746 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.50 Reddito agrario € 15,00

I due relitti (foglio 30 particella 2745 e 2746) sono provenienti dal terreno identificato nel Catasto del Comune di Santa Croce Camerina, al foglio 30, particella 897.

I due relitti (foglio 30 particella 2745 e 2746) risultano essere parte delle sedi stradali di Via Modena (particella 2746) e di Via Terni (particella 2745). Questi terreni risultano ancora intestati ad debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in quanto il Comune di Santa Croce Camerina non ha provveduto ancora ai necessari adempimenti.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COMISO (RG) - VIA A. AMARI N.8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	744	4	1	C6	2		27	50,2	PT	
	18	744	5	1	A4	2	3		111,55	P1	
	18	744	6	1	A4	3	5		216,91	P2-P3	

#### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde a quello indicato nella planimetria catastale esistente

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COMISO (RG) - VIA A. AMARI N.8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	744	1	1	A4	2	4		148,74	PT-P1	
	18	744	3	1	A4	3	5		216,91	P2-P3	

#### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde a quello indicato nella planimetria catastale esistente

### BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A COMISO (RG) - VIA ROMA SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	9	1	1	C2	1		254	459,13	PT	

### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A COMISO (RG) - VIA ROMA SNC**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	9	2	1	C2	1		265,00	479,01	PT	

### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente

**BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A COMISO (RG) - VIA ROMA SNC**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	9	3	1	C2	1		298	538,66	PT	

### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SANTA CROCE CAMERINA (RG) - VIA MODENA E VIA TERNI**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
30	2745				Seminativo arborato	2	00.00.52	0,26	0,16	
30	2746				Seminativo arborato	2	00.00.50	0,25	0,15	

### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi (strada asfaltata) non corrisponde a quanto indicato nella visura catastale.

## PARTI COMUNI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COMISO (RG) - VIA A. AMARI N.8

Scala di accesso ai vari piani

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COMISO (RG) - VIA A. AMARI N.8

Scala di accesso ai vari piani

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COMISO (RG) - VIA A. AMARI N.8

- Fondazioni: muratura portante
- Esposizione: Via A. Amari a sud-ovest
- Altezza interna utile: PT h=2,55m, P1 h=3,60m, P2 h=2,80m, P3 h=2,70m
- Str. verticali: muratura in mattoni pieni
- Solai: in cemento armato con laterizi
- Copertura: P2 con solaio piano (terrazzo del P3 e locali a P3 con solaio piano)
- Manto di copertura: P2 terrazzo e P3 (Es. tegole in cotto non coibentato, da ristrutturare, ecc.)
- Pareti esterne ed interne: interni ed esterni in muratura di mattoni pieni
- Pavimentazione interna: in ceramica
- Infissi esterni ed interni: (esterni) in metallo con vetro singolo, (interni) porte tamburate
- Scale: in marmo con ringhiera in legno

- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: (elettrico) sottotraccia a 220 V con frutti della serie Magic bTicino, (idrico) serbatoi posti nella copertura e rete distribuzione "per caduta" incassata, (termico in disuso) caldaia a gasolio nel P3 con termosifoni a P1 e P2
- Posto auto: a piano terra non delimitato



### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COMISO (RG) - VIA A. AMARI N.8**

---

- Fondazioni: muratura portante
- Esposizione: Via A. Amari a sud-ovest
- Altezza interna utile: PT h=2,55m, P1 h=3,60m, P2 h=2,80m, P3 h=2,70m
- Str. verticali: muratura in mattoni pieni
- Solai: in cemento armato con laterizi
- Copertura: P2 con solaio piano (terrazzo del P3 e locali a P3 con solaio piano)
- Manto di copertura: P2 terrazzo e P3 (Es. tegole in cotto non coibentato, da ristrutturare, ecc.)
- Pareti esterne ed interne: interni ed esterni in muratura di mattoni pieni
- Pavimentazione interna: in ceramica
- Infissi esterni ed interni: (esterni) in metallo con vetro singolo, (interni) porte tamburate
- Scale: in marmo con ringhiera in legno
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: (elettrico) sottotraccia a 220 V con frutti della serie Magic bTicino, (idrico) serbatoi posti nella copertura e rete distribuzione "per caduta" incassata, (termico in disuso) caldaia a gasolio nel P3 con termosifoni a P1 e P2
- Posto auto: a piano terra non delimitato

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A COMISO (RG) - VIA ROMA SNC**

---

- Esposizione: Via Roma
- Altezza interna utile: PT h=4,60
- Str. verticali: muratura in mattoni pieni con pilastri in c.a.
- Copertura: carpenteria metallica con lamiera grecata non coibentata appoggiata a pilastri in cemento armato posti lati del deposito/magazzino
- Pareti esterne ed interne: interni ed esterni conci di tufo con intonaco grezzo esternamente
- Pavimentazione interna: battuto in cemento
- Infissi esterni: porta carrai in metallo
- Impianto elettrico, idrico: (elettrico) a vista a 220 V, (idrico) rete distribuzione "per caduta",

### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A COMISO (RG) - VIA ROMA SNC**

---



- Esposizione: Via Roma
- Altezza interna utile: PT h=4,50
- Str. verticali: muratura in mattoni pieni con pilastri in c.a.
- Copertura: carpenteria metallica con lamiera grecata non coibentata appoggiata a pilastri in cemento armato posti lati del deposito/magazzino
- Pareti esterne ed interne: interni ed esterni conci di tufo con intonaco grezzo esternamente
- Pavimentazione interna: battuto in cemento
- Infissi esterni: porta carrai in metallo
- Impianto elettrico, idrico: (elettrico) a vista a 220 V, (idrico) rete distribuzione "per caduta",

#### **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A COMISO (RG) - VIA ROMA SNC**

- Esposizione: Via Roma
- Altezza interna utile: PT h=4,00
- Str. verticali: muratura in mattoni pieni con pilastri in c.a.
- Copertura: soletta in cemento armato e da una sovrastante copertura con pannelli sandwich coibentati
- Pareti esterne ed interne: interni ed esterni conci di tufo con intonaco esternamente, parete ufficio intonacate, pareti magazzino non intonacate
- Pavimentazione interna: battuto in cemento, ufficio in ceramica
- Infissi esterni ed interni: (esterni) porta carraia in metallo, porta ufficio in metallo con vetro singolo, (interni uffici) porte tamburate
- Impianto elettrico, idrico: (elettrico) a 220 V magazzino a vista, incassato in ufficio, (idrico) rete distribuzione "per caduta"

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COMISO (RG) - VIA A. AMARI N.8**

L'immobile risulta occupato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COMISO (RG) - VIA A. AMARI N.8**

L'immobile a piano primo risulta occupato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre risultano liberi i piani secondo e terzo.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A COMISO (RG) - VIA ROMA SNC**

---

L'immobile risulta occupato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In virtù di una scrittura privata di divisione tra i proprietari, registrata presso il comune di Comiso in data 15/06/1998, tutti i comproprietari dei magazzini/depositi con annessi locali hanno volontariamente provveduto ad assegnarsi tra di loro i beni di cui ai punti VIII, IX e X dei cespiti pignorati, ovvero magazzini identificati al Foglio 35 particella 9 sub 1-2-3. Alla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* insieme al marito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non è stato assegnato alcuno dei magazzini/depositi.

Nello specifico i magazzini sono stati ripartiti:

- il Magazzino F35, P9 S1 in uso da parte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- il Magazzino F35, P9 S2 in uso da parte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- il Magazzino F35, P9 S3 in uso da parte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha quindi mantenuto la proprietà ma non il possesso di tali beni.

L'immobile identificato al sub 1 non è attualmente utilizzato.

### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A COMISO (RG) - VIA ROMA SNC**

---

L'immobile risulta occupato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In virtù di una scrittura privata di divisione tra i proprietari, registrata presso il comune di Comiso in data 15/06/1998, tutti i comproprietari dei magazzini/depositi con annessi locali hanno volontariamente provveduto ad assegnarsi tra di loro i beni di cui ai punti VIII, IX e X dei cespiti pignorati, ovvero magazzini identificati al Foglio 35 particella 9 sub 1-2-3. Alla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* insieme al marito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non è stato assegnato alcuno dei magazzini/depositi.

Nello specifico i magazzini sono stati ripartiti:

- il Magazzino F35, P9 S1 in uso da parte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- il Magazzino F35, P9 S2 in uso da parte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- il Magazzino F35, P9 S3 in uso da parte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha quindi mantenuto la proprietà ma non il possesso di tali beni.

L'immobile identificato al sub 2 è attualmente utilizzato come deposito di materiale ed attrezzature edili. L'impresa edili è riconducibile al possessore del deposito/magazzino.

### **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A COMISO (RG) - VIA ROMA SNC**

---

L'immobile risulta occupato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In virtù di una scrittura privata di divisione tra i proprietari, registrata presso il comune di Comiso in data 15/06/1998, tutti i comproprietari dei magazzini/depositi con annessi locali hanno volontariamente provveduto ad assegnarsi tra di loro i beni di cui ai punti VIII, IX e X dei cespiti



pignorati, ovvero magazzini identificati al Foglio 35 particella 9 sub 1-2-3. Alla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* insieme al marito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non è stato assegnato alcuno dei magazzini/depositi.

Nello specifico i magazzini sono stati ripartiti:

- il Magazzino F35, P9 S1 in uso da parte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- il Magazzino F35, P9 S2 in uso da parte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- il Magazzino F35, P9 S3 in uso da parte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha quindi mantenuto la proprietà ma non il possesso di tali beni.

L'immobile identificato al sub 3 è attualmente utilizzato come deposito di materiale ed attrezzature edili. L'impresa edili è riconducibile al possessore del deposito/magazzino.

## **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SANTA CROCE CAMERINA (RG) - VIA MODENA E VIA TERNI**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COMISO (RG) - VIA A. AMARI N.8**

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.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COMISO (RG) - VIA A. AMARI N.8**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/04/1995	**** Omissis ****	Atto di donazione nuda proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maria Giuseppa Nicosia			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

### BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A COMISO (RG) - VIA ROMA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/1982	**** Omissis ****	atto di compera			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Demostene			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il terreno era individuato in catasto al Foglio 35 mappale 9 e mappale 837.

Sul Terreno stati costruiti i magazzini/deposito identificati al Foglio 35 Particella 9 Sub 1-2-3

Successivamente con la morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota è stata divisa in parti uguali tra i figli:

-\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/16) C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Comiso il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

-\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/16) C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Comiso il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A COMISO (RG) - VIA ROMA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/1982	**** Omissis ****	atto di compera			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Demostene			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il terreno era individuato in catasto al Foglio 35 mappale 9 e mappale 837.

Sul Terreno stati costruiti i magazzini/deposito identificati al Foglio 35 Particella 9 Sub 1-2-3

Successivamente con la morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota è stata divisa in parti uguali tra i figli:

-\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/16) C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Comiso il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

-\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/16) C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Comiso il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A COMISO (RG) - VIA ROMA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/1982	**** Omissis ****	atto di compera			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Demostene			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il terreno era individuato in catasto al Foglio 35 mappale 9 e mappale 837.

Sul Terreno stati costruiti i magazzini/deposito identificati al Foglio 35 Particella 9 Sub 1-2-3

Successivamente con la morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota è stata divisa in parti uguali tra i figli:

-\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/16) C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Comiso il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

-\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/16) C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Comiso il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SANTA CROCE CAMERINA (RG) - VIA MODENA E VIA TERNI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1956 al 26/06/1997	**** Omissis ****	atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ettore ottaviano			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/09/1973 al 26/06/1997	**** Omissis ****	atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ettore ottaviano			
		Trascrizione			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 25/06/1997 al 05/11/2002	**** Omissis ****	<b>Atto di compera</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Giovanni Demostene			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/11/2002	**** Omissis ****	<b>Atto di compera</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Michele ottaviano	05/11/2002		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Ragusa	13/11/2002	16616	13455
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I terreni sono di fatto strade pubbliche

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

## BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COMISO (RG) - VIA A. AMARI N.8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa aggiornate al 13/03/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da finanziamento fondiario  
Iscritto a Ragusa il 14/03/2011  
Reg. gen. 4262 - Reg. part. 939  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 40.000,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Ragusa il 08/01/2014  
Reg. gen. 155 - Reg. part. 6  
Importo: € 25.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 13.463,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Ragusa il 11/03/2014  
Reg. gen. 3078 - Reg. part. 394  
Importo: € 128.800,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 91.552,00

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ragusa il 13/03/2014  
Reg. gen. 3214 - Reg. part. 2295  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COMISO (RG) - VIA A. AMARI N.8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa aggiornate al 13/03/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Ragusa il 08/01/2014  
Reg. gen. 155 - Reg. part. 6

Importo: € 25.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 13.463,00

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Ragusa il 11/03/2014

Reg. gen. 3078 - Reg. part. 394

Importo: € 128.800,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 91.552,00



#### Annotazioni a iscrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Iscritto a Ragusa il 13/03/2014

Reg. gen. 3214 - Reg. part. 2295

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A COMISO (RG) - VIA ROMA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa aggiornate al 13/04/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Titolo

Iscritto a Ragusa il 14/03/2005

Reg. gen. 6081 - Reg. part. 2762

Importo: € 21.581,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 10.790,50

- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Ragusa il 08/01/2014

Reg. gen. 155 - Reg. part. 6

Importo: € 25.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 13.463,00

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Ragusa il 11/03/2014

Reg. gen. 3078 - Reg. part. 394

Importo: € 128.800,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 91.552,00

#### Trascrizioni



- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ragusa il 13/03/2014  
Reg. gen. 3214 - Reg. part. 2295  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



## **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A COMISO (RG) - VIA ROMA SNC**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa aggiornate al 13/04/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Legale** derivante da Titolo  
Iscritto a Ragusa il 14/03/2005  
Reg. gen. 6081 - Reg. part. 2762  
Importo: € 21.581,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 10.790,50
- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Ragusa il 08/01/2014  
Reg. gen. 155 - Reg. part. 6  
Importo: € 25.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 13.463,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Ragusa il 11/03/2014  
Reg. gen. 3078 - Reg. part. 394  
Importo: € 128.800,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 91.552,00

### **Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ragusa il 13/03/2014  
Reg. gen. 3214 - Reg. part. 2295  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A COMISO (RG) - VIA ROMA SNC**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa aggiornate al 13/04/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:





### Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Titolo  
Iscritto a Ragusa il 14/03/2005  
Reg. gen. 6081 - Reg. part. 2762  
Importo: € 21.581,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 10.790,50
- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Ragusa il 08/01/2014  
Reg. gen. 155 - Reg. part. 6  
Importo: € 25.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 13.463,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Ragusa il 11/03/2014  
Reg. gen. 3078 - Reg. part. 394  
Importo: € 128.800,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 91.552,00



### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ragusa il 13/03/2014  
Reg. gen. 3214 - Reg. part. 2295  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SANTA CROCE CAMERINA (RG) - VIA MODENA E VIA TERNI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa aggiornate al 13/04/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Ragusa il 08/01/2014  
Reg. gen. 155 - Reg. part. 6  
Importo: € 25.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 13.463,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Ragusa il 11/03/2014  
Reg. gen. 3078 - Reg. part. 394  
Importo: € 128.800,00



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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 91.552,00

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ragusa il 13/03/2014

Reg. gen. 3214 - Reg. part. 2295

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



## REGOLARITÀ EDILIZIA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COMISO (RG) - VIA A. AMARI N.8

L'immobile 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. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato con nulla osta edilizio n.760 del 28/08/68 da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* su podere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Successivamente è stata realizzata la sopraelevazione con la Concessione Edilizia n. 258 21/03/1977 dai coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In sede di sopralluogo è stata accertata la conformità urbanistica tra lo stato di fatto ed il suddetto progetto autorizzato.

Ai vari piani sono state rilevate delle diversità interne ai vari appartamenti consistenti in una diversa tramezzatura interna, sanabile con una semplice comunicazione.

Nell'immobile sono state riscontrate, inoltre, delle opere abusive consistenti nella realizzazione dei bagni al piano primo e secondo al posto di un cavedio e di alcuni locali al terzo piano su parte della terrazza. La realizzazione di tale opere sono risalenti all'epoca della costruzione tali locali.

Questi locali abusivi però risultano regolarmente accatastati rispettivamente nei sub 1, sub 3 e sub 6.



Tale difformità ha comportato un aumento del volume oltre a quello consentito, come riscontrabile dai calcoli allegati al progetto edilizio.

In base all'art.40 comma 6 della L. 47/85 è possibile riaprire i termini della sanatoria entro i primi 120 gg dall'atto di trasferimento dell'immobile.

Tale difformità sono state realizzate in epoca abbastanza datata e comunque in epoca antecedente al 2003, come riscontrabile dallo stato delle opere realizzate.

Ai sensi della L. 326/03 è possibile sanare gli abusi in quanto realizzati prima del 2003.

Il costo da sostenere per il rilascio della concessione in sanatoria è stimabile pari a €12.996,50.

L'impianto elettrico è quello dell'epoca di costruzione con qualche aggiornamento dovuto a modifiche interne.

E' ipotizzabile un costo di adeguamento pari ad € 2.000

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COMISO (RG) - VIA A. AMARI N.8**

L'immobile 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.

Il fabbricato è stato realizzato con nulla osta edilizio n.760 del 28/08/68 da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* su potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Successivamente è stata realizzata la sopraelevazione con la Concessione Edilizia n. 258 21/03/1977 dai coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

In sede di sopralluogo è stata accertata la conformità urbanistica tra lo stato di fatto ed il suddetto progetto autorizzato.

Ai vari piani sono state rilevate delle diversità interne ai vari appartamenti consistenti in una diversa tramezzatura interna, sanabile con una semplice comunicazione.

Nell'immobile sono state riscontrate, inoltre, delle opere abusive consistenti nella realizzazione dei bagni al piano primo e secondo al posto di un cavedio e di alcuni locali al terzo piano su parte della terrazza. La realizzazione di tale opere sono risalenti all'epoca della costruzione tali locali.

Questi locali abusivi però risultano regolarmente accatastati rispettivamente nei sub 1, sub 3 e sub 6.

Tale difformità ha comportato un aumento del volume oltre a quello consentito, come riscontrabile dai calcoli allegati al progetto edilizio.

In base all'art.40 comma 6 della L. 47/85 è possibile riaprire i termini della sanatoria entro i primi 120 gg dall'atto di trasferimento dell'immobile.

Tale difformità sono state realizzate in epoca abbastanza datata e comunque in epoca antecedente al 2003, come riscontrabile dallo stato delle opere realizzate.

Ai sensi della L. 326/03 è possibile sanare gli abusi in quanto realizzati prima del 2003.

Il costo da sostenere per il rilascio della concessione in sanatoria è stimabile pari a €12.996,50.

L'impianto elettrico è quello dell'epoca di costruzione con qualche aggiornamento dovuto a modifiche interne.

E' ipotizzabile un costo di adeguamento pari ad € 2.000

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A COMISO (RG) - VIA ROMA SNC**

---

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

I Magazzini identificati in catasto al foglio 35, particella 9, sub 1 e 2 sono stati costruiti in assenza di concessione edilizia.

Questi immobili ricadono nel PRG vigente del 2001 del Comune di Comiso in zona Ic – zona Agricola ovvero zona agricola con vincolo di inedificabilità assoluta derivante da vincolo cimiteriale in base al R.D. 1265/34. In base a tale PRG questi immobili non sono sanabili.

Con Delibera Consiliare n.17 del 15/04/14 del Comune di Comiso è stato adottato il nuovo PRG e la zona in cui sono presenti questi cespiti sono attualmente considerati zona AR11. I magazzini sono indicati nelle tavole del PRG come esistente. Anche col nuovo P.R.G. i magazzini/depositi con locali interni non sono sanabili sempre per la presenza del vincolo di inedificabilità assoluta derivante da vincolo cimiteriale in base al R.D. 1265/34 che è rimasto ancora valido.

Tutti i cespiti sono stati regolarmente accatastati il 15/07/2005

### **BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A COMISO (RG) - VIA ROMA SNC**

---

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

I Magazzini identificati in catasto al foglio 35, particella 9, sub 1 e 2 sono stati costruiti in assenza di concessione edilizia.

Questi immobili ricadono nel PRG vigente del 2001 del Comune di Comiso in zona Ic – zona Agricola ovvero zona agricola con vincolo di inedificabilità assoluta derivante da vincolo cimiteriale in base al R.D. 1265/34. In base a tale PRG questi immobili non sono sanabili.

Con Delibera Consiliare n.17 del 15/04/14 del Comune di Comiso è stato adottato il nuovo PRG e la zona in cui sono presenti questi cespiti sono attualmente considerati zona AR11. I magazzini sono indicati nelle tavole del PRG come esistente. Anche col nuovo P.R.G. i magazzini/depositi con locali interni non sono sanabili sempre per la presenza del vincolo di inedificabilità assoluta derivante da vincolo cimiteriale in base al R.D. 1265/34 che è rimasto ancora valido.

Tutti i cespiti sono stati regolarmente accatastati il 15/07/2005

## **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A COMISO (RG) - VIA ROMA SNC**

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

Per il Magazzino/deposito è stata rilasciata regolare concessione edilizia in sanatoria n. 1925/1983 e successiva agibilità il 17/06/1983 pratica 20. All'interno del magazzino risulta presente un piccolo corpo ufficio non presente in concessione edilizia. Tale difformità risulta facilmente sanabile, in quanto trattasi di modifiche interne.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile.

All'interno del magazzino risulta presente un piccolo corpo ufficio non presente in concessione edilizia. Tale difformità risulta facilmente sanabile, in quanto trattasi di modifiche interne.

La difformità presente nel foglio 35 particella 9 sub 3 consiste in un corpo ufficio con relativo bagno all'interno del magazzino/deposito. Tale difformità non ha comportato un aumento di volume ma solo una modifica interna.

In base all'art.40 comma 6 della L. 47/85 è possibile riaprire i termini della sanatoria entro i primi 120 gg dall'atto di trasferimento dell'immobile.

Ai sensi della L. 326/03 è possibile sanare gli abusi realizzati prima del 2003.

Tale difformità sono state realizzate in epoca abbastanza datata e comunque in epoca antecedente al 2003, come riscontrabile dallo stato delle opere realizzate.

Il costo da sostenere per il rilascio della concessione in sanatoria è stimabile pari a € 8 375,25.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

L'immobile sito in Via A. Amari n.8 è costituito da un piano terra, primo, secondo e terzo. Sono stati identificati n.2 lotti all'interno dell'intero immobile: sostanzialmente le unità a lato sx (lotto A) e le unità a lato dx (lotto B) rispetto alla scala. In ogni lotto è presente parte del garage a piano terra.

la suddivisione in n.2 lotti è stata realizzato in base alla proprietà dei vari cespiti, in base alla struttura degli immobili e alle caratteristiche degli impianti e in base alle suddivisioni riportate nelle planimetrie catastali.

I n.3 depositi/magazzini siti in Via Roma a Comiso sono vendibili singolarmente.

I terreni (n.2 particelle di 50 e 52 mq) in C.da Finaiti a Santacroce non sono vendibili in quanto risultano essere parte delle sedi stradali di Via Modena (particella 2746) e di Via Terni (particella 2745). Il Comune di Santa Croce Camerina non ha provveduto ancora ai necessari adempimenti.

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

## LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Comiso (RG) - Via A. Amari n.8

Il bene è costituito da parte del garage lato sx (sub.4), dagli appartamenti a piano primo (sub 5) e secondo (sub 6) lato sx ed i locali a piano terzo (sub 6) sempre lato sx facenti parte del condominio sito in Via A. Amaria n.8 a Comiso, nel vecchio quartiere "Le Grazie". L'immobile fa angolo con Via Caracciolo. Nel condominio non è presente l'ascensore. E' presente un vecchio impianto di riscaldamento con caldaia a gasolio ormai in disuso. La struttura portante è in muratura portante ed è stata realizzata in più riprese. L'ultima sopraelevazione è stata realizzata nella seconda parte degli anni 70. Sono presenti delle opere non conformi al progetto della Concessione Edilizia. Queste opere possono essere sanate. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 744, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 18, Part. 744, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A4 - Fg. 18, Part. 744, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Valore di stima del bene: € 50.200,00 Per la determinazione del valore commerciale si adopera il "metodo sintetico", attribuendo il valore per mezzo dell'atto della comparazione che si estrinseca sul classamento del bene tra beni similari di valori noti. Per l'immobile vengono utilizzate dei coefficienti di differenziazione da applicare alle quotazioni di mercato dell'immobile al nuovo. Moltiplicando tali quotazioni per coefficienti di differenziazione per età, qualità, stato e destinazione, si è ottenuto il valore commerciale del bene. Al fine di evitare errori grossolani si è inoltre raffrontato il valore così determinato con quello indicativo reperito sul mercato locale, e dalle quotazioni pubblicate sull'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) arrotondando e/o variando qualora se ne sia ravvisata la necessità. Infatti la stima teorica è affetta da elementi aleatori che possono portare ad approssimazioni di circa il 10 - 15 % in più o in meno sul reale valore commerciale. STIMA DEL BENE Valore al mq del nuovo in relazione all'ubicazione (Vm<sub>q</sub>): € 1 500,00 Coefficienti:

a) caratteristiche ambientali (mediocri) 0,95 b) Età (20-50 anni) 0,80 c) tipologia (popolare) 0,80 d) Posizione (periferica) 1,00 e) Orientamento (media) 0,90 f) caratteri tecnologici (scadenti) 0,70 g) Stato di conservazione (mediocre) 0,80 Coefficiente unico (Cu)= ->0,31<- Valore bene Vm<sub>q</sub> x m<sub>q</sub> x Cu VALORI OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

Comiso - Aree periferiche - Abitazioni di tipo economico riferimento Anno 2014 - semestre 2 Valore min (€/mq) 450 Valore max (€/mq) 700 ONERI SANATORIA La regolarizzazione delle opere in difformità al progetto edilizio dell'intero immobile è stimato come di seguito descritto: Foglio 18, Particella 744 sub 1, 3, 6 Area da sanare [mq] 86,2 Costo oblazione €/mq € 100,00 Oneri concessori €/mq € 27,50 Costo Concessione € 10 990,50 Registrazione Concessione in sanatoria € 294,00 n.2 marche da bollo € 32,00 Parere Igienico sanitario € 180,00 Spese tecniche (stimate) € 1 500,00 Sommano € 12 996,50 il costo di €12.996,50 è da dividere tra i due lotti dell'immobile di Via A. Amari n.8 Il costo della Sanatoria per ciascun lotto è pari a circa il 50% ovvero € 6.498,25

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Comiso (RG) - Via A. Amari n.8	217,93 mq	460,70 €/mq	€ 100.400,00	50,00	€ 50.200,00
Totale lotto:					€ 50.200,00



**Valore finale di stima: € 100.400,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Comiso (RG) - Via A. Amari n.8

Il bene è costituito da parte del garage (sub.1), dagli appartamenti a piano primo (sub 1) e secondo (sub 3) lato dx ed i locali a piano terzo (sub 3) sempre lato dx facenti parte del condominio sito in Via A. Amaria n.8 a Comiso, nel vecchio quartiere "Le Grazie". L'immobile fa angolo con Via Caracciolo. Nel condominio non è presente l'ascensore. E' presente un vecchio impianto di riscaldamento con caldaia a gasolio ormai in disuso. La struttura portante è in muratura portante ed è stata realizzata in più riprese. L'ultima sopraelevazione è stata realizzata nella seconda parte degli anni 70. Sono presenti delle opere non conformi al progetto della Concessione Edilizia. Queste opere possono essere sanate. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 744, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A4 - Fg. 18, Part. 744, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 90.800,00

Per la determinazione del valore commerciale si adopera il "metodo sintetico", attribuendo il valore per mezzo dell'atto della comparazione che si estrinseca sul classamento del bene tra beni similari di valori noti. Per l'immobile vengono utilizzate dei coefficienti di differenziazione da applicare alle quotazioni di mercato dell'immobile al nuovo. Moltiplicando tali quotazioni per coefficienti di differenziazione per età, qualità, stato e destinazione, si è ottenuto il valore commerciale del bene. Al fine di evitare errori grossolani si è inoltre raffrontato il valore così determinato con quello indicativo reperito sul mercato locale, e dalle quotazioni pubblicate sull'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) arrotondando e/o variando qualora se ne sia ravvisata la necessità. Infatti la stima teorica è affetta da elementi aleatori che possono portare ad approssimazioni di circa il 10 - 15 % in più o in meno sul reale valore commerciale. STIMA DEL BENE Valore al mq del nuovo in relazione all'ubicazione (Vm<sub>q</sub>): € 1 500,00 Coefficienti:

a) caratteristiche ambientali (mediocri) 0,95 b) Età (20-50 anni) 0,80  
c) tipologia (popolare) 0,80 d) Posizione (periferica) 1,00  
e) Orientamento (media) 0,90 f) caratteri tecnologici (scadenti) 0,70  
g) Stato di conservazione (mediocre) 0,80 Coefficiente unico (Cu)= ->0,31<-  
Valore bene Vm<sub>q</sub> x mq x Cu VALORI OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

Comiso - Aree periferiche - Abitazioni di tipo economico riferimento Anno 2014 - semestre 2 Valore min (€/mq) 450 Valore max (€/mq) 700 VALORE NUDA PROPRIETA' Il valore dell'usufrutto della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vale il 20% del valore, mentre la nuda proprietà della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vale l'80% del valore ONERI SANATORIA La regolarizzazione delle opere in difformità al progetto edilizio dell'intero immobile è stimato come di seguito descritto: Foglio 18, Particella 744 sub 1, 3, 6

Area da sanare [mq] 86,2 Costo oblazione €/mq € 100,00 Oneri concessori €/mq € 27,50 Costo Concessione € 10 990,50 Registrazione Concessione in sanatoria € 294,00 n.2 marche da bollo € 32,00 Parere Igienico sanitario € 180,00 Spese tecniche (stimate) € 1 500,00 Sommano € 12 996,50 il costo di €12.996,50 è da dividere tra i due lotti dell'immobile di Via A. Amari n.8 Il costo della Sanatoria per ciascun lotto è pari a circa il 50% ovvero € 6.498,25

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------------

<b>Bene N° 2 -</b> Appartamento Comiso (RG) - Via A. Amari n.8	246,53 mq	460,39 €/mq	€ 113.500,00	80,00	€ 90.800,00
Totale lotto:					€ 90.800,00

**Valore finale di stima: € 113.500,00**

### LOTTO 3

- **Bene N° 3 -** Magazzino ubicato a Comiso (RG) - Via Roma snc

Magazzino/locale deposito a piano terra (foglio 35, particella 9, sub 1) si presenta esternamente realizzati con conci di tufo con intonaco grezzo con una copertura a tetto realizzato con una struttura metallica con lamiera grecata non coibentata. La struttura della copertura a tetto è realizzata in carpenteria metallica appoggiata a pilastri in cemento armato posti lati del deposito/magazzino. La pavimentazione è costituita da un battuto in cemento. Il bagno è realizzato con pareti in conci di tufo. Le rifiniture sono di modesta qualità. L'accesso avviene tramite una porta carraia metallica idonea all'accesso con mezzi pesanti. Il locale è in periferia (zona uscita per Santa Croce Camerina) e confina sul retro con terreno non coltivato. Il Magazzino/deposito è stato realizzato in assenza di Concessione edilizia e l'immobile non risulta sanabile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 9, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/16) Valore di stima del bene: € 85.250,00 Per questo cespite non avendo un titolo edilizio regolare e non essendo sanabile, non è possibile effettuare una valutazione immobiliare. In questo caso si è proceduto con la valutazione del valore di godimento derivante dal cespite. Area Magazzino PT [mq] 254,00 Valore stimato locazione €/mq x mese € 1,50 Canone locazione mensile € 381,00 saggio d'interesse 3% Reddito annuo lordo (RI) al saggio d'interesse € 4 634,87 Spese in detrazione (Sp) sul reddito 25% Reddito netto annuo (Rn) € 3 476,15 Capitalizzazione economica su anni 30,00 Valore di godimento (Vg) € 68 134,05 in c.t. € 68 200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
<b>Bene N° 3 -</b> Magazzino Comiso (RG) - Via Roma snc	254,00 mq	268,50 €/mq	€ 68.200,00	125,00	€ 85.250,00
Totale lotto:					€ 85.250,00

**Valore finale di stima: € 68.200,00**

### LOTTO 4



- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Comiso (RG) - Via Roma snc

Magazzino/locale deposito a piano terra (foglio 35, particella 9, sub 2) si presenta esternamente realizzati con conci di tufo con intonaco grezzo con una copertura a tetto realizzato con una struttura metallica con lamiera grecata non coibentata. La struttura della copertura a tetto è realizzata in carpenteria metallica appoggiata a pilastri in cemento armato posti lati del deposito/magazzino. La pavimentazione è costituita da un battuto in cemento. Il bagno è realizzato con pareti in conci di tufo. Le rifiniture sono di modesta qualità. L'accesso avviene tramite una porta carraia metallica idonea all'accesso con mezzi pesanti. Il locale è in periferia (zona uscita per Santa Croce Camerina) e confinano sul retro con terreno non coltivato. Il Magazzino/deposito è stato realizzato in assenza di Concessione edilizia e l'immobile non risulta sanabile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 9, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/16) Valore di stima del bene: € 88.875,00 Per questo cespite non avendo un titolo edilizio regolare e non essendo sanabile, non è possibile effettuare una valutazione immobiliare. In questo caso si è proceduto con la valutazione del valore di godimento derivante dal cespite. Area Magazzino PT [mq] 265,00 Valore stimato locazione €/mq x mese € 1,50 Canone locazione mensile € 397,50 saggio d'interesse 3% Reddito annuo lordo (RI) al saggio d'interesse € 4 835,59 Spese in detrazione (Sp) sul reddito 25% Reddito netto annuo (Rn) € 3 626,69 Capitalizzazione economica su anni 30,00 Valore di godimento (Vg) € 71 084,74 in c.t. € 71 100,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino Comiso (RG) - Via Roma snc	265,00 mq	268,30 €/mq	€ 71.100,00	125,00	€ 88.875,00
Totale lotto:					€ 88.875,00

**Valore finale di stima: € 71.100,00**

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Comiso (RG) - Via Roma snc

Magazzino/locale deposito a piano terra (foglio 35, particella 9, sub 3) si presenta esternamente realizzati con conci di tufo intonacato di recente e con una copertura a tetto realizzato con una soletta in cemento armato e da una sovrastante copertura con pannelli sandwich coibentati. La pavimentazione del deposito è costituita da un battuto in cemento. In una parte del magazzino è stato realizzato un piccolo corpo ufficio con annesso bagno. Gli uffici non sono ne riscaldati ne climatizzati. Il corpo uffici ed il bagno sono realizzati anch'essi con pareti in conci di tufo. Agli uffici si accede direttamente dalla Via Roma. L'accesso al magazzino avviene tramite una porta carraia metallica idonea all'accesso con mezzi pesanti. Il locale è in periferia (zona uscita per Santa Croce Camerina) e confinano sul retro con terreno non coltivato. Sono presenti delle opere non conformi al progetto della Concessione Edilizia. Queste opere possono essere sanate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 9, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/16)  
Valore di stima del bene: € 16.987,50  
Per la determinazione del valore commerciale si è adoperato il valore indicativo reperito sul mercato locale. Al fine di evitare errori grossolani si è inoltre raffrontato il valore così determinato con quello indicativo reperito sul mercato locale, e dalle quotazioni pubblicate sull'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) arrotondando e/o variando qualora se ne sia ravvisata la necessità. Infatti la stima teorica è affetta da elementi aleatori che possono portare ad approssimazioni di circa il 10 - 15 % in più o in meno sul reale valore commerciale. STIMA DEL BENE Area Magazzino con ufficio PT [mq] 302,00 Valore al mq del nuovo in relazione all'ubicazione (Vmq): € 450,00 Valore Magazzino Vmq x mq € 135.900,00 VALORI OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Comiso - Aree periferiche - Commerciale/Magazzini riferimento Anno 2014 - semestre 2 Valore min (€/mq) 350 Valore max (€/mq) 500 ONERI SANATORIA La regolarizzazione delle opere in difformità al progetto edilizio è stimato come di seguito descritto: Area da sanare [mq] 38,7 Costo oblazione €/mq (diverse dal residenziale) € 150,00 Oneri concessori €/mq € 27,50 Costo Concessione € 6.869,25 Registrazione Concessione in sanatoria € 294,00 n.2 marche da bollo € 32,00 Parere Igienico sanitario € 180,00 Spese tecnico (stimato) € 1.000,00 Sommano € 8.375,25

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 5 - Magazzino Comiso (RG) - Via Roma snc	302,00 mq	450,00 €/mq	€ 135.900,00	125,00	€ 16.987,50
Totale lotto:					€ 16.987,50

**Valore finale di stima: € 135.900,00**

## BENI NON LOTTIZZATI

- Bene N° 6** - Terreno ubicato a Santa Croce Camerina (RG) - Via Modena e Via Terni  
I due terreni (foglio 30 particella 2745 e 2746) risultano essere parte delle sedi stradali di Via Modena (particella 2746) e di Via Terni (particella 2745). Questi terreni risultano ancora intestati ad debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in quanto il Comune di Santa Croce Camerina non ha provveduto ancora ai necessari adempimenti per la loro regolarizzazione.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 2745, Qualità Seminativo arborato - Fg. 30, Part. 2746, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
I due cespiti (foglio 30 particella 2745 e 2746) risultano essere parte delle sedi stradali di Via Modena (particella 2746) e di Via Terni (particella 2745). Come già detto, il Comune di Santa Croce Camerina non ha provveduto ancora ai necessari adempimenti per la loro regolarizzazione. Pertanto il valore di questi cespiti ai fini della presente relazione di stima è da considerarsi nullo.

## 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 perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ragusa, li 07/05/2015



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Minardi Francesco

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 4 Altri allegati - varie sui cespiti pignorati (Aggiornamento al 30/04/2015)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Immobile in Via A. Amari n.8 a Comiso (Aggiornamento al 30/04/2015)
- ✓ N° 1 Foto - foto cespiti (Aggiornamento al 30/04/2015)
- ✓ N° 3 Altri allegati - APE cespiti (Aggiornamento al 05/05/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale sopralluogo (Aggiornamento al 30/04/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - copie raccomandate (Aggiornamento al 30/04/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - liquidazione parcella (Aggiornamento al 30/04/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Proroghe (Aggiornamento al 30/04/2015)

