

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n°333/2024/EI R.G. ES.

Promossa da

PRISMA SPV s.r.l.

Codice fiscale/Partita IVA: 05028250263

Lungo Tevere Flaminio n°18 - 00196 Roma (RM)

quale mandataria di **DA DOVALUE S.p.A.**

Codice fiscale/Partita IVA: 00390840239

Viale dell'Agricoltura n°7 - 37135 Verona (VR)

Contro

XXXXXX XXXXXXXX (Persona Fisica)

Codice fiscale/P.IVA : XXX XXX XXXXX XXXXX

XX XXXXXXX XXXXXXX (Persona Fisica)

Codice fiscale/P.IVA : XXX XXX XXXXX XXXXX

Custode Giudiziario **avv. RANIOLO LINO**

Giudice Esecutivo **dott. PIANOFORTE ANTONIO**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Consulente Tecnico d'Ufficio
dott. ing. Alessandro INTERLANDI

Revisione 00 del 26 novembre 2025

SOMMARIO

1. INCARICO	3
2. PREMESSA	3
3. BENI OGGETTO DI STIMA	4
4. SCHEDA SINTETICA	6
5. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARE	13
TITOLARITÀ.....	13
UBICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	13
DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	18
DATI CATASTALI E CONFORMITÀ DEI DATI.....	19
CRONISTORIA DATI CATASTALI	23
CONFINI.....	25
PLANIMETRIE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	25
CONSISTENZA.....	28
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	28
STATO CONSERVATIVO	31
STATO DI OCCUPAZIONE.....	32
VINCOLI, SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI	32
DESTINAZIONE URBANISTICA	32
REGOLARITÀ EDILIZIA	35
PROVENIENZE VENTENNALI DEL BENE	37
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	39
DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE	41
CERTIFICAZIONI ENERGETICHE (APE) E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ	41
6. REPORT FOTOGRAFICO	42
7. VALUTAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI	47
ELEMENTI UTILI PER LA VALUTAZIONE	47
PROCEDIMENTI VALUTATIVI ADOTTATI.....	47
METODO "SINTETICO-COMPARATIVO"	48
METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.....	51
VALORE DEL BENE	53
ABBATTIMENTO FORFETTARIO	54
ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA.....	54
8. ALLEGATI	55
9. CONCLUSIONI	56

1. INCARICO

Con Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 C.P.C. e nomina dell'esperto estimatore e del custode giudiziario del 20/02/2025, il sottoscritto **dott. ing. Alessandro INTERLANDI**, nato a Ragusa il 28 aprile 1973, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n°921, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Ragusa, con studio a Ragusa (RG) in Via Sergio Ramelli n°50, email PEC alessandro.interlandi@ingpec.eu, Tel. 333 57 360 55, veniva nominato Esperto ex art. 569 C.P.C., nella **Procedura Esecutiva Immobiliare del Tribunale di Ragusa n°333/2024/EI R.G. Es.**, promossa da **PRISMA SPV s.r.l. (rappr. DA DOVALUE S.p.A.)** nei confronti di **XXXXXX XXXXXXXX + 1.**

In data 23/03/2025, il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in via telematica, conformemente al modello allegato al "Decreto di nomina dell'esperto estimatore e del custode giudiziario".

In allegato si riporta la "Nomina dell'esperto estimatore..." e "Accettazione incarico e giuramento esperto".

2. PREMESSA

Il sottoscritto, estratta copia del fascicolo d'Ufficio presso la piattaforma telematica "procedure.it", ha esaminato accuratamente lo stesso, per accertare l'entità dei beni pignorati; da quanto riscontrato dalla nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento Immobili registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, Direzione Provinciale di Ragusa, il 05/02/2025 (Reg. Gen. n°1974, Reg. Part. n°1427) e dalla Nota di Iscrizione o Nota di accompagnamento depositata al Tribunale Ordinario di Ragusa, è risultato che i beni oggetto di pignoramento riguardano:

1. **Immobile destinato a civile abitazione sito a Comiso (RG) in Via Pietro Colletta n°44**

e meglio individuata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Comiso al Foglio n°75:

- Particella n°3747, Sub 1, Categoria: A/6 Abitazione di Tipo rurale.
- Particella n°3748, Sub 1, Categoria: A/5 Abitazione di Tipo ultrapopolare.



In data 24 marzo 2025, congiuntamente al Custode Giudiziario, **avv. RANIOLO LINO**, si sono iniziate le operazioni peritali, continuate e concluse giorno 24 marzo 2025. Con i sopralluoghi effettuati il sottoscritto e il Custode Giudiziario hanno preso visione dell'immobile oggetto del pignoramento.



In adempimento all'incarico conferito al sottoscritto, presa visione della documentazione presente nel fascicolo telematico del Tribunale di Ragusa, eseguiti i necessari sopralluoghi, fatta richiesta di visionare la documentazione eventualmente presente presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Comiso, presa visione della documentazione estratta presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Ragusa, sulla scorta dei dati acquisiti e successivamente elaborati, analizzando il mercato immobiliare locale, si riportano qui di seguito, le risultanze della valutazione dei beni oggetto del pignoramento, precedute dalla descrizione e dalle informazioni richieste dal Giudice dell'Esecuzione nel conferimento dell'incarico al sottoscritto.



3. BENI OGGETTO DI STIMA



I beni oggetto di pignoramento, elencati in precedenza, sono stati divisi in

UN UNICO LOTTO

Immobile destinato a civile abitazione sito a Comiso (RG) in Via Pietro Colletta n°44

e meglio individuata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Comiso al Foglio n°75:

- Particella n°3747, Sub 1, Categoria: A/6 Abitazione di Tipo rurale.
- Particella n°3748, Sub 1, Categoria: A/5 Abitazione di Tipo ultrapopolare.





LOTTO UNICO



FABBRICATO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE

Via Pietro Colletta n°44 - 97013 Comiso (RG)

Foglio n°75 - Particelle n°3747- Sub 1 e

Foglio n°75 - Particelle n°3748 - Sub 1



4. SCHEDA SINTETICA

LOTTO UNICO

Esec. 333/2024 contro: XXXXXX XXXXXXXX +1 Giudice Dott. PIANOFORTE ANTONIO Custode Giudiziario avv. RANIOLO LINO Esperto del procedimento ing. ALESSANDRO INTERLANDI	
Diritto	Proprietari dell'immobile oggetto dell'esecuzione sono: 1) XXXXXX XXXXXXXX (Persona Fisica) - Proprietario per 1/2 . Nato a Xxxx (XX) il XX xxxxxxx XXXX Codice Fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX 2) XX XXXXXXX XXXXXXXX (Persona Fisica) - Proprietaria per 1/2 . Nata a Xxxxxxxx (XX) il XX xxxxxx XXXX Codice Fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX
Bene	L'unità immobiliare, oggetto del pignoramento, prospetta su Via Pietro Colletta, con ingresso dal civico n°44 e si sviluppa su due livelli. L'immobile è costituito dall'unione di due edifici entrambi edificati in epoca anteriore al 1° settembre 1967. Dall'analisi delle planimetrie storiche catastali depositati al Catasto, e prelevate dal sottoscritto, si può rilevare che la data di presentazione ovvero la data in cui è avvenuta per la prima volta l'accertamento generale della proprietà immobiliare risale al 31/12/1939; pertanto si desume facilmente che entrambe le unità immobiliari sono state edificate precedentemente al 1939. Intorno al 2008 entrambi gli immobili sono stati oggetto di una profonda ristrutturazione edilizia che gli ha dato i connotati dell'immobile attuale. La ristrutturazione ha comportato la modifica della porta di ingresso della particella 3748, con la modellazione di una finestra, e l'unione delle due particelle dalla parte interna dell'immobile con la realizzazione di un'ampia apertura.
Ubicazione	Comune di COMISO (RG), Via Pietro Colletta n°44. Coordinate Geografiche: (Latitudine 36.94236111 N - 36° 56' 32.50" N) (Longitudine 14.60625000 E - 14° 36' 22.50" E)
Titolarità	Titolari/Proprietari dell'immobile oggetto dell'esecuzione sono: 1) XXXXXX XXXXXXXX (Persona Fisica) - Proprietario per 1/2 . Nato a Xxxx (XX) il XX xxxxxxx XXXX Codice Fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX 2) XX XXXXXXX XXXXXXXX (Persona Fisica) - Proprietaria per 1/2 . Nata a Xxxxxxxx (gennaio) il XX xxxxxx XXXX Codice Fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX In virtù di quanto definito nella sezione seguente.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la REGOLARE continuità. In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, si rilevano le seguenti provenienze: Con Atto di Compravendita del 31/01/2008 , n°12369 del Repertorio, n°3353 di Raccolta, a rogito del Notaio dr.ssa Maria Giuseppa Nicosia, Notaio di Vittoria iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Ragusa e Modica, trascritto in data 20/02/2008 al n°3772 del Registro Generale e al n°2441 del Registro Particolare, la proprietà delle unità immobiliari, identificate al N.C.E.U. del Comune di Comiso Foglio n°75, Particelle n°1023 - 1024 (graffate) e la Particella n°3748 sub 1 , venivano trasferite per intero dai signori:

	<ul style="list-style-type: none"> • XXXXXX Xxxxxx (Cod. Fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX), nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX. Proprietà per 1/2. • XXXXXX Xxxxx Xxxxxx (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX), nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX. Proprietà per 1/2. <p>Ai signori :</p> <ul style="list-style-type: none"> • XX XXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX) nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX. Proprietà per 1/2. • XXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX) nato a XXXX (XX) il XX/XX/XXXX. Proprietà per 1/2. <p>Con Atto di Vendita del 19/11/2002, n°120727 del Repertorio, n°35702 di Raccolta, a rogito del Notaio dr. Giovanni Demostene, Notaio di Comiso, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Ragusa e Modica, trascritto in data 20/11/2002 al n°17060 del Registro Generale e al n°13827 del Registro Particolare, la proprietà dell'immobile, identificato al N.C.E.U. del Comune di Comiso Foglio n°75, Particelle n°1023 - 1024 (graffate) e la Particella n°3748 sub 1, veniva trasferita per intero dai signori:</p> <ul style="list-style-type: none"> • XXXXXXXX Xxxxx Xxxxxx (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX) nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX. Proprietà per 1/2. • XXXXXXXXXXXXX Xxxxx (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX), nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX. Proprietà per 1/2. <p>Ai signori :</p> <ul style="list-style-type: none"> • XXXXXX Xxxxxx (Cod. Fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX), nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX. Proprietà per 1/2. • XXXXXX Xxxxx Xxxxxx (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX), nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX. Proprietà per 1/2. <p>Con Atto di Vendita del 15/06/1992, n°81252 del Repertorio, n°23909 di Raccolta, a rogito del Notaio dr. Giovanni Demostene, Notaio di Comiso, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Ragusa e Modica, trascritto in data 16/06/1992 al n°8742 del Registro Generale e al n°7032 del Registro Particolare, la proprietà dell'immobile, identificato al N.C.E.U. del Comune di Comiso Foglio n°75, Particelle n°1023 - 1024 (graffate) e la Particella n°3748 sub 1, veniva trasferita per intero dai signori:</p> <ul style="list-style-type: none"> • XXXXXXXX Xxxxx (Codice Fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX) nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX. Proprietà per 1/3. • XXXXXXXX XXXXXXXX (Cod. Fisc. XXX XXX XXXXX XXXXX) nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX. Proprietà per 1/3. • XXXXXXXX XXXXXXXXXX (Cod. Fisc. XXX XXX XXXXX XXXXX) nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX. Proprietà per 1/3. <p>Ai signori :</p> <ul style="list-style-type: none"> • XXXXXXXX Xxxxx Xxxxxx (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX) nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX. Proprietà per 1/2. • XXXXXXXXXXXXX Xxxxx (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX), nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX. Proprietà per 1/2.
Dati Catastali	<p>L'unità immobiliare risulta identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di COMISO al Foglio n°75 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Particella n°3747, Sub 1, appartiene alla categoria catastale A/6 "Abitazioni di tipo rurale", Rendita catastale Euro 80,57, Piano Terra. • Particella n°3748, Sub 1, appartiene alla categoria catastale A/5 "Abitazioni di tipo ultrapopolare", Rendita catastale Euro 24,27, Piano Terra.
Lotto	<p>Lo scrivente è dell'avviso che il bene pignorato dovrà essere venduto in un unico lotto. FABBRICATO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE Via Pietro Colletta n°44 - 97013 Comiso (RG) Foglio n°75 - Particelle n°3747- Sub 1 e Particelle n°3748 - Sub 1.</p>
Occupazione	<p>L'immobile in oggetto risulta, ad oggi, libero da persone e da cose.</p>

Completezza doc. ex art. 567, c. 2	La documentazione RISULTA completa e corretta.		
Irregolarità e Abusi	Dalle ricerche condotte dall'Ufficio Tecnico del Comune di COMISO è emerso che per i lavori di ristrutturazione e manutenzione straordinaria che hanno modificato la conformazione planimetrica definita dalle planimetrie catastali non è stata presentata alcuna comunicazione né istanza autorizzativa.		
Immobile insanabile	NON SONO STATE RILEVATE IRREGOLARITÀ E/O ABUSI INSANABILI		
Titolarità Urbanistica	<p>L'edificio è stato edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967. Dall'analisi delle planimetrie storiche catastali depositati al Catasto, e prelevate dal sottoscritto, si può rilevare che la data di presentazione ovvero la data in cui è avvenuta per la prima volta l'accertamento generale della proprietà immobiliare risale al 31/12/1939; pertanto, si desume facilmente che entrambe le unità immobiliari sono state edificate precedentemente al 1939.</p> <p>Dalle ricerche condotte dall'Ufficio Tecnico del Comune di COMISO è emerso che per i lavori di ristrutturazione e manutenzione straordinaria che hanno modificato la conformazione planimetrica definita dalle planimetrie catastali non è stata presentata alcuna comunicazione né istanza autorizzativa.</p> <p>Pertanto, per la Regolarizzazione Urbanistica e la Regolarizzazione Catastale si stima un costo di circa 7.600 €, compresi gli oneri sanzionatori e le tutte le spese tecniche necessarie (Comune di Ragusa, Genio Civile, ecc.)</p>		
Agibilità/Abitabilità	Per l'immobile non è presente il Certificato di Abitabilità/Agibilità .		
Divisibilità	Il bene pignorato deve essere venduto in un unico lotto.		
Valore di Mercato	€.	90.000,00	
Valore di Vendita Forzata	€.	70.000,00	
Valore del Canone di Mercato	€/mese	300,00	
Vendibilità e motivo	Sono state effettuate indagini al fine di accertare la vendibilità del complesso immobiliare ed è stato constatato che esiste un mercato non molto vivace, per gli immobili adibiti a Civile Abitazione , per la particolare situazione economica che sta investendo tutto il territorio nazionale con un evidente calo di intermediazioni immobiliari e l'altalenante variazione dei prezzi di mercato per gli immobili; l'immobile però ha una posizione ottimale inserita in prossimità nel centro storico della città e facilmente raggiungibile. Si prevede una Dinamicità del Mercato --> MEDIO BASSA .		
Vincoli	In generale, non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.		
Edilizia agevolata	NON siamo in presenza di Edilizia agevolata.		
Oneri	Non Essendo inserito in un condominio NON CI SONO ONERI.		
APE/CDU	<p>Riguardo l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) per l'unità immobiliare in questione questo non può essere predisposto poiché gli impianti di condizionamento installati nei locali oggetto di pignoramento, in quanto non si è in possesso:</p> <ul style="list-style-type: none"> o dell'attestazione che l'impianto risulta censito al catasto energetico; <p>Per cui per procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), occorre prima effettuare la loro verifica e registrazione, che dovrà essere eseguita da un tecnico installatore abilitato. Per cui non essendo questa incombenza ordinata al sottoscritto CTU, dovrà essere autorizzata dal G.E.</p>		

Foglio n°75 Particella n°3747 Sub 1 e Particella n°3748 Sub 1

TRASCRIZIONI	
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<p>TRASCRIZIONE del 05/02/2025 - Trascrizione derivante da ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, emesso da U.N.E.P. presso il TRIBUNALE DI RAGUSA, Iscritto a Ragusa il 04/01/2025, Reg. Part. n°1427, Reg. Gen. n°1974.</p> <p><i>A favore di</i> PRISMA SPV s.r.l. <i>Contro</i> XXXXXX XXXXXXXX e XX XXXXXX XXXXXXXX</p>

Foglio n°75 Particella n°1022 Sub 2

ISCRIZIONI	
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<p>ISCRIZIONE del 22/05/2004 - Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, rogato dal Notaio dr. DEMOSTENE GIOVANNI, Numero di repertorio 124897, Iscritto a Ragusa il 22/05/2004, Reg. Part. n°3810, Reg. Gen. n°10216. Capitale: € 30.000,00 - Importo Totale: € 60.000,00 <i>A favore di</i> BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.p.A. <i>Contro</i> XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXXX XXXXXXXX</p>
	<p>ISCRIZIONE del 20/02/2008 - Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, rogato dal Notaio dr.ssa MARIA GIUSEPPA NICOSIA, Numero di repertorio 12370/3354, Iscritto a Ragusa il 20/02/2008, Reg. Part. n°834, Reg. Gen. n°3773. Capitale: € 40.000,00 - Importo Totale: € 60.000,00 <i>A favore di</i> BANCO DI SICILIA S.p.A. <i>Contro</i> XXXXXX XXXXXXXX e XX XXXXXX XXXXXXXX</p>
	Trascrizioni
	<p>TRASCRIZIONE del 20/11/2002 - Trascrizione ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO, rogato dal Notaio dr. DEMOSTENE GIOVANNI, Numero di repertorio 120727, Iscritto a Ragusa il 20/11/2002, Reg. Part. n°17060, Reg. Gen. n°13827. <i>A favore di</i> XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXXX XXXXXXXX <i>Contro</i> XXXXXXXXXXXX XXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX</p>
<p>TRASCRIZIONE del 20/02/2008 - Trascrizione ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO, rogato dal Notaio dr.ssa MARIA GIUSEPPA NICOSIA, Numero di repertorio 12369/3353, Iscritto a Ragusa il 20/02/2008, Reg. Part. n°2441, Reg. Gen. n°3772. <i>A favore di</i> XXXXXX XXXXXXXX e XX XXXXXX XXXXXXXX <i>Contro</i> XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXXX XXXXXXXX</p>	

Foglio n°75 Particelle n°1023 e 1024

ISCRIZIONI	
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<p>ISCRIZIONE del 22/05/2004 - Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, rogato dal Notaio dr. DEMOSTENE GIOVANNI, Numero di repertorio 124897, Iscritto a Ragusa il 22/05/2004, Reg. Part. n°3810, Reg. Gen. n°10216. Capitale: € 30.000,00 - Importo Totale: € 60.000,00 <i>A favore di</i> BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.p.A. <i>Contro</i> XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXXX XXXXXXXX</p>
	<p>ISCRIZIONE del 20/02/2008 - Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, rogato dal Notaio dr.ssa MARIA GIUSEPPA NICOSIA, Numero di repertorio 12370/3354, Iscritto a Ragusa il 20/02/2008, Reg. Part. n°834, Reg. Gen. n°3773. Capitale: € 40.000,00 - Importo Totale: € 60.000,00 <i>A favore di</i> BANCO DI SICILIA S.p.A. <i>Contro</i> XXXXXX XXXXXXXX e XX XXXXXX XXXXXXXX</p>

Trascrizioni	
	<p>TRASCRIZIONE del 16/06/1992 - Trascrizione ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO, rogato dal Notaio dr. DEMOSTENE GIOVANNI, Numero di repertorio 81252, Iscritto a Ragusa il 16/02/1992, Reg. Part. n°8742, Reg. Gen. n°7032.</p> <p><i>A favore di</i> XXXXXXXXXXX XXXXX e XXXXXXX XXXXX XXXXX <i>Contro</i> XXXXXXX XXXXXXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXX</p>
	<p>TRASCRIZIONE del 20/11/2002 - Trascrizione ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO, rogato dal Notaio dr. DEMOSTENE GIOVANNI, Numero di repertorio 120727, Iscritto a Ragusa il 20/11/2002, Reg. Part. n°17060, Reg. Gen. n°13827.</p> <p><i>A favore di</i> XXXXXXX XXXXXX e XXXXXXX XXXXX XXXXXX <i>Contro</i> XXXXXXXXXXX XXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXX</p>
	<p>TRASCRIZIONE del 20/02/2008 - Trascrizione ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO, rogato dal Notaio dr.ssa MARIA GIUSEPPA NICOSIA, Numero di repertorio 12369/3353, Iscritto a Ragusa il 20/02/2008, Reg. Part. n°2441, Reg. Gen. n°3772.</p> <p><i>A favore di</i> XXXXXXX XXXXXXXX e XX XXXXXXX XXXXXXXX <i>Contro</i> XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXX XXXXXXX</p>

SCHEDA IMMOBILE

Lotto UNICO

Descrizione

L'unità immobiliare, oggetto di stima, è ubicata in prossimità del Centro Storico della Città di Comiso; nelle vicinanze sono presenti numerosi edifici pubblici e privati quali gli uffici comunali, postali e finanziari di maggiore rilevanza, atti a garantire innumerevoli servizi. L'immobile è, inoltre, vicino alle principali vie, piazze e monumenti della città punti questi che rivestono un importante e particolare aspetto culturale e storico della città.

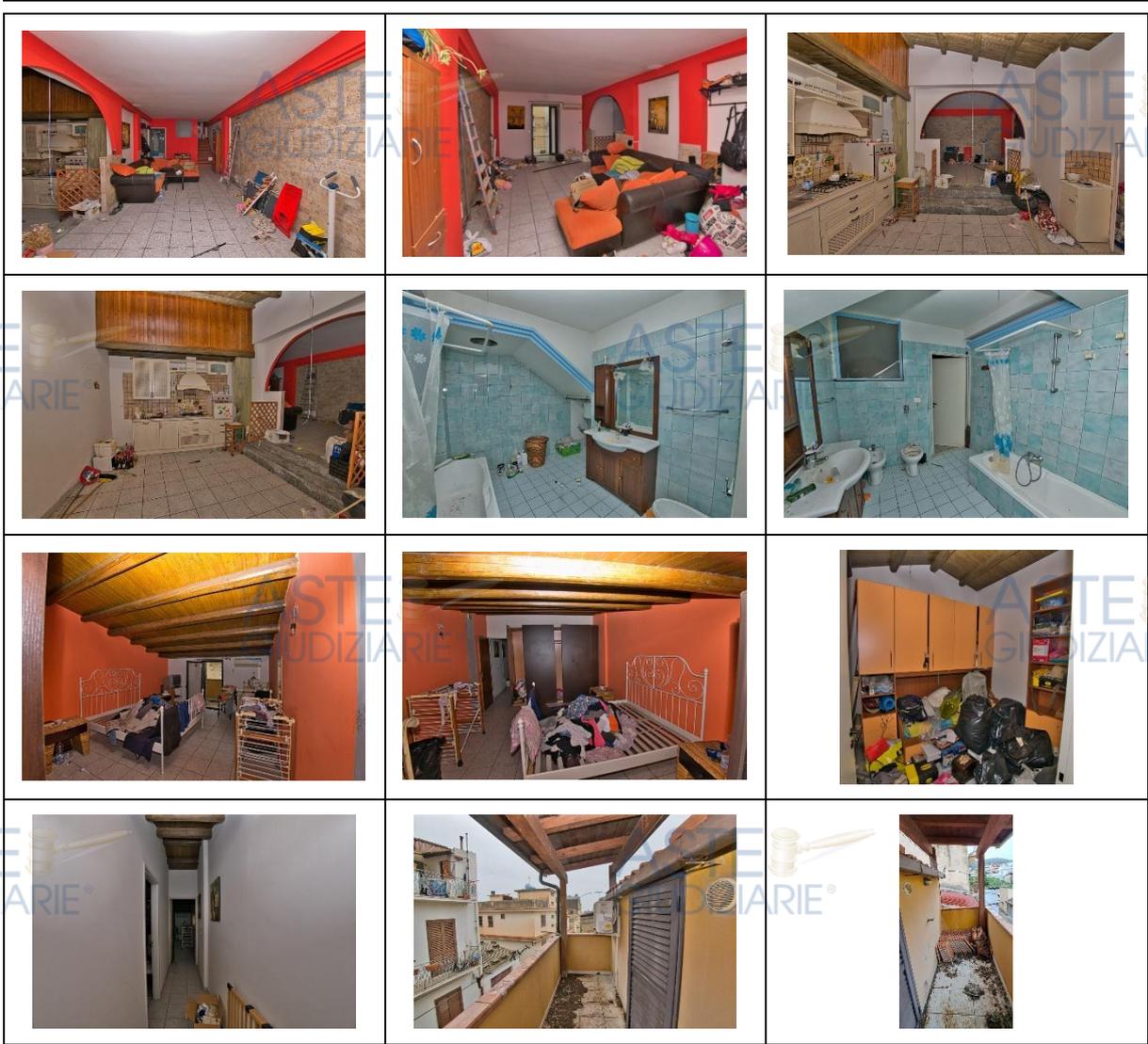
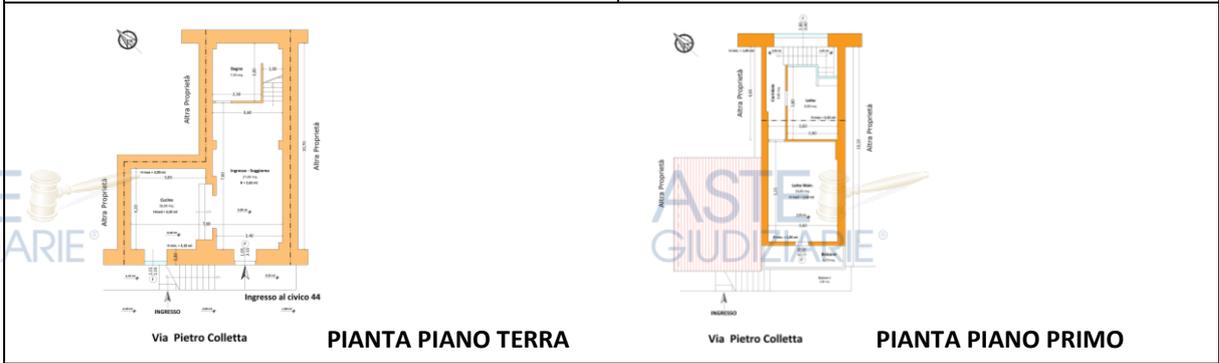
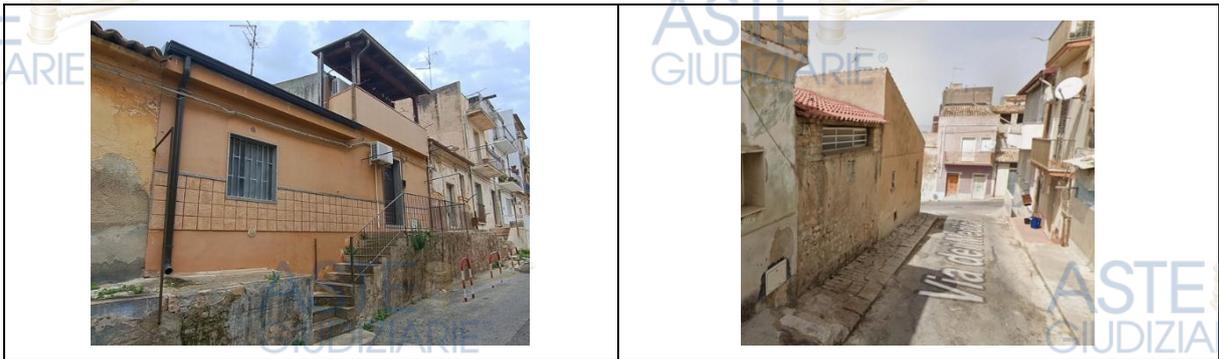
La zona, possiede una buona accessibilità stradale, è impreziosita dalla relativa vicinanza alla famosa Piazza Fonte Diana, alla Basilica di Maria Santissima Annunziata e da numerosi servizi (illuminazione pubblica, telefoni, acqua, fognatura comunale, energia elettrica, parcheggi).

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

L'unità immobiliare, oggetto del pignoramento, prospetta su Via Pietro Colletta, con ingresso dal civico n°44 e si sviluppa su due livelli. L'immobile è costituito dall'unione di due edifici entrambi edificati in epoca anteriore al 1° settembre 1967. Dall'analisi delle planimetrie storiche catastali depositati al Catasto, si può rilevare che la data di presentazione ovvero la data in cui è avvenuta per la prima volta l'accertamento generale della proprietà immobiliare risale al 31/12/1939; pertanto si desume facilmente che entrambe le unità immobiliari sono state edificate precedentemente al 1939. Intorno al 2008 entrambi gli immobili sono stati oggetto di una profonda ristrutturazione edilizia che gli ha dato i connotati dell'immobile attuale. La ristrutturazione ha comportato la modifica della porta di ingresso della particella 3748, con la modellazione di una finestra, e l'unione delle due particelle dalla parte interna dell'immobile con la realizzazione di un'ampia apertura.

Destinazione CIVILE ABITAZIONE		Abitazione SI		
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	INDICE	Sup. Com. (m ²)
Superficie principale	S1	123,80	1,00	123,80
Superficie balconi	SUB	4,70	0,25	1,20
Superficie terrazzo	SUT	0,00	0,10	0,00
Superficie pertinenze	SUP	0,00	1,00	0,00
Superficie commerciale	(SUP)	m ²		125,00
Valore di Mercato		€. 90.000,00		
Valore di Vendita Forzata		€. 70.000,00		
Valore del Canone di Mercato		€./mese 300,00		





5. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARE**TITOLARITÀ**

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

- **XXXXXX XXXXXXXX** (Persona Fisica)

Nato a Xxxx (SR) il XX xxxxxxx XXXX

Codice Fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX

Proprietario per **1/2**.

- **XX XXXXXX XXXXXXXX** (Persona Fisica)

Nata a XXXXXXXX (RG) il XX xxxxxxx XXXX

Codice Fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX

Proprietaria per **1/2**.

UBICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

L'organismo edilizio, oggetto della presente trattazione, è ubicato in prossimità del Centro Storico della Città di Comiso, a pochi passi (circa 450 mt) dalla centralissima Piazza Fonte Diana e della Basilica di Maria Santissima Annunziata (circa 300 mt).

L'edificio prospetta su Via Pietro Colletta, con ingresso dal civico n°44.

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

Coordinate Geografiche	Latitudine	36.94236111 N	36° 56' 32.50" N
	Longitudine	14.60625000 E	14° 36' 22.50" E



Figura n. 01 : Foto satellitare dell'unità immobiliare oggetto di stima

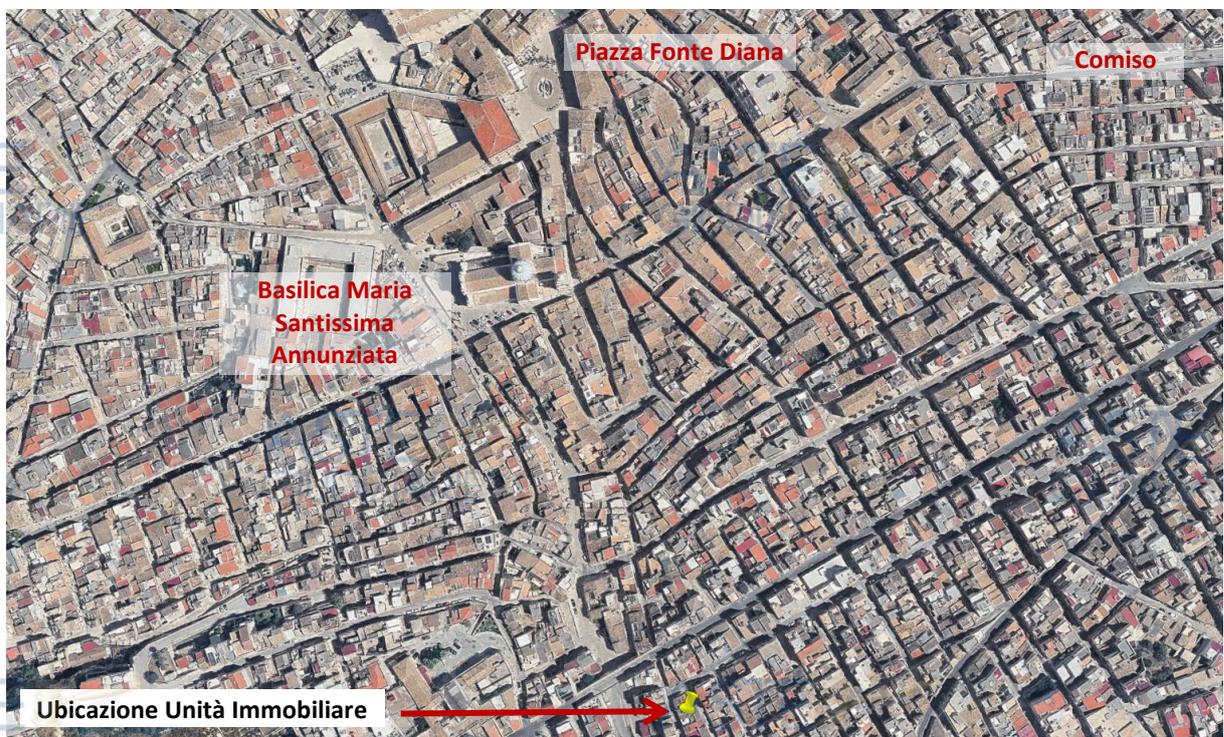


Figura n. 02 : Foto satellitare dell'unità immobiliare oggetto di stima



Figura n. 05 : Foto satellitare dell'unità immobiliare oggetto di stima



Figura n. 06 : Foto satellitare dell'unità immobiliare oggetto di stima

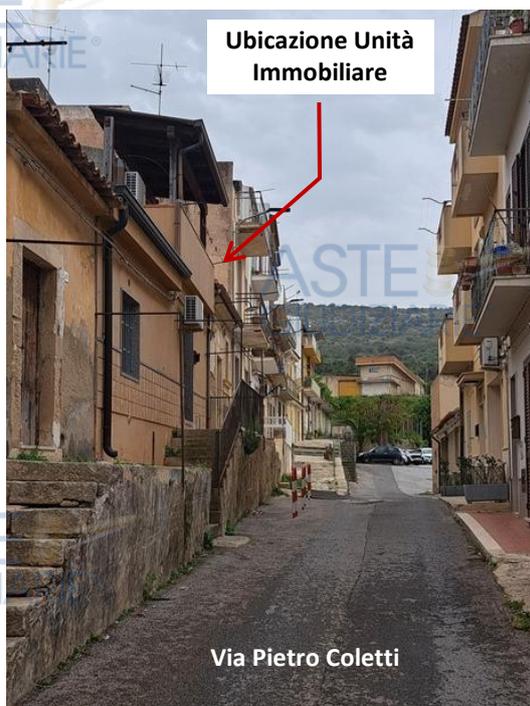


Ubicazione Unità Immobiliare

Figura n. 07 : Foto Prospetto Principale su Via Pietro Coletta.



Figura n. 08 : Foto Prospetto su Via dei Medici.



Ubicazione Unità Immobiliare

Via Pietro Coletti



Ubicazione Unità Immobiliare

Via Pietro Coletti

Figura n. 09 e 10 : Foto Prospetto Principale su Via Pietro Coletta.



DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE



L'unità immobiliare, oggetto di stima, è ubicata in prossimità del Centro Storico della Città di Comiso; nelle vicinanze sono presenti numerosi edifici pubblici e privati quali gli uffici comunali, postali e finanziari di maggiore rilevanza, atti a garantire innumerevoli servizi. L'immobile è, inoltre, vicino alle principali vie, piazze e monumenti della città punti questi che rivestono un importante e particolare aspetto culturale e storico della città.

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

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

L'unità immobiliare, oggetto del pignoramento, prospetta su Via Pietro Colletta, con ingresso dal civico n°44 e si sviluppa su due livelli. L'immobile è costituito dall'unione di due edifici entrambi edificati in epoca anteriore al 1° settembre 1967. Dall'analisi delle planimetrie storiche catastali depositati al Catasto, e prelevate dal sottoscritto, si può rilevare che la data di presentazione ovvero la data in cui è avvenuta per la prima volta l'accertamento generale della proprietà immobiliare risale al 31/12/1939; pertanto si desume facilmente che entrambe le unità immobiliari sono state edificate precedentemente al 1939.

Intorno al 2008 entrambi gli immobili sono stati oggetto di una profonda ristrutturazione edilizia che gli ha dato i connotati dell'immobile attuale. La ristrutturazione ha comportato la modifica della porta di ingresso della particella 3748, con la modellazione di una finestra, e l'unione delle due particelle dalla parte interna dell'immobile con la realizzazione di un'ampia apertura.



DATI CATASTALI E CONFORMITÀ DEI DATI

L'unità immobiliare risulta identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del **Comune di COMISO** al **Foglio n°75, Particelle n°3747, Sub 1 e n°3748, Sub 1** entrambe intestate a:

- **XXXXXX XXXXXXXX** (Persona Fisica), nato a Xxxx (XX) il XX/XX/XXXX, Codice Fiscale XXX XXX XXXX XXXX, Proprietario per **1/2**.
- **XX XXXXXX XXXXXXXX** (Persona Fisica), nata a Xxxxxxxx (XX) il XX/XX/XXXX, Codice Fiscale XXX XXX XXXX XXXX, Proprietaria per **1/2**.

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

COMUNE di COMISO - Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superf. Catastale	Rendita	Piano
	75	3747	1	1	A/6	2	3 vani	64,00 mq	80,57 €	Terra
		3747	1	1	A/5	1	1 vano	18,00 mq	24,27 €	Terra

A/5 → Abitazioni di tipo ultrapopolare

A/6 → Abitazioni di tipo rurale

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

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

- Estratto di Mappa Foglio n°75 Particelle n°3747 e n°3748.
- Visure Storiche Foglio n°75 Particelle n°3747 Sub 1 e n°3748 Sub 1.
- Planimetrie Catastali Foglio n°75 Particelle n°3747 Sub 1 e n°3748 Sub 1.

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

Per semplicità espositiva si riportano di seguito:

- Stralcio dell'Estratto di Mappa Foglio n°75 Particelle n°3747 e n°3748.
- Stralcio delle Planimetrie Catastali.

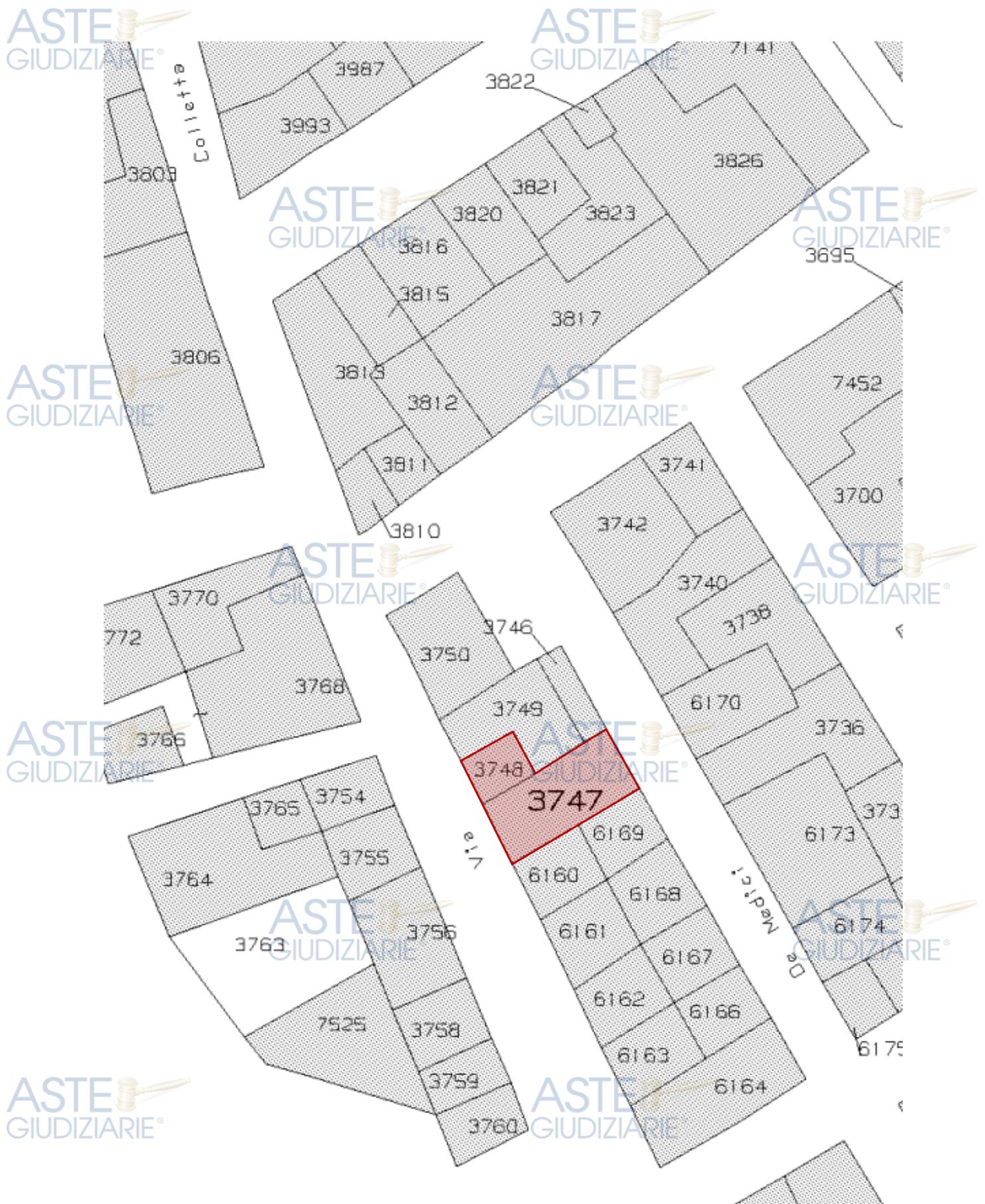


Figura n. 11 : Estratto di Mappa Foglio n°75, Particelle n°3747 e n°3748.



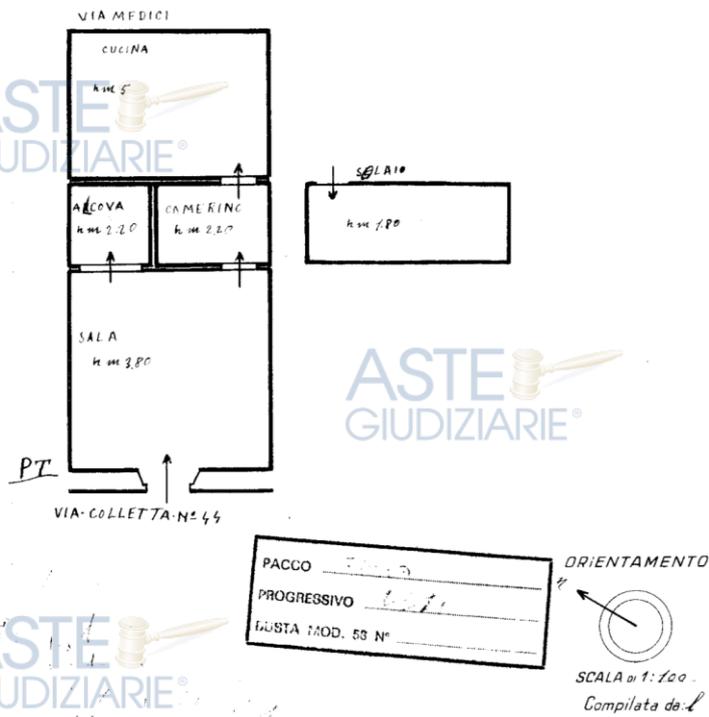
Data presentazione: 31/12/1939 - Data: 23/03/2025 - n. T56747 - Richiedente: NTRLSN73D28H163V



ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 602)

COMUNE
di

Talloncino di riscontro DELLA
SCHEDELLA NUMERO
10603384



mapa 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/03/2025 - Comune di COMISO(C927) - < Foglio 75 - Particella 3747 - Subalterno 1 - VIA PIETRO COLLETTA n.44 Piano T



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 31/12/1939 - Data: 23/03/2025 - n. T56747 - Richiedente: NTRLSN73D28H163V
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Figura n. 12 : Estratto Planimetria Catastale Foglio n°75, Particella n°3747, Sub 1 - PIANO TERRA



CORRISPONDENZA CATASTALE

Dal confronto fra le planimetrie catastali, estratte dal sottoscritto dal portale dell'agenzia delle Entrate, e la reale consistenza di entrambi le unità immobiliari, per come accertata nel corso del sopralluogo, si rilevano delle IRREGOLARITÀ CATASTALI cioè delle DIFFORMITÀ.

Queste DIFFORMITÀ / IRREGOLARITÀ CATASTALI possono essere SANATE.

Per la determinazione dei costi relativi a eventuali procedimenti per rendere conforme il fabbricato si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

- L'unità immobiliare identificata dalla **Particella n°3747 sub 1** deriva, in seguito a denuncia di variazione per modifica identificativo n.3118 del 24/01/2008, dalla soppressione del Foglio 75, **Particelle n°1023 - 1024** (graffate), Piano Terra, Cat. A/6, vani 3.
- L'unità immobiliare identificata dalla **Particella n°3748 sub 1** deriva, in seguito a denuncia di variazione per modifica identificativo n.3116 del 24/01/2008, dalla soppressione del Foglio 75, **Particella n°1022 sub 2**, Piano Terra, Cat. A/5, vani 1.

La **Particella n°1022 sub 2** e le **Particelle n°1023 – 1024** del Foglio 75 erano di proprietà:

- **Prima del 15/06/1992** dei signori
 - o **XXXXXXXX Xxxxxx** (Codice Fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX) nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX. Proprietà per 1/3.
 - o **XXXXXXXX Xxxxxxxxxx** (Cod. Fisc. XXX XXX XXXXX XXXXX) nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX. Proprietà per 1/3.
 - o **XXXXXXXX Xxxxxxxxxxxx** (Cod. Fisc. XXX XXX XXXXX XXXXX) nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX. Proprietà per 1/3.
 - o **XXXXXXXX Xxxxxxxx** (Cod. Fisc. XXX XXX XXXXX XXXXX) nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX. Usufrutto per 1/3.

dal 15/06/1992 al 19/11/2002

in virtù **Atto di Vendita del 15/06/1992**, n°81252 del Repertorio, n°23909 di Raccolta, a rogito del Notaio dr. Giovanni Demostene, Notaio di Comiso, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Ragusa e Modica, trascritto in data 16/06/1992 al n°8742 del Registro Generale e al n°7032 del Registro Particolare, la proprietà dell'immobile, identificato al

N.C.E.U. del Comune di Comiso Foglio n°75, **Particelle n°1023 - 1024** (graffate) e la **Particella n°3748 sub 1**, veniva trasferita per intero ai signori:

- **XXXXXXXX XXXXXXXX** (Cod. Fisc. XXX XXX XXXXX XXXXX) nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX. Usufrutto per 1/3.
- **XXXXXXXX XXXXX XXXXXXX** (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX) nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX. Proprietà per 1/2.
- **XXXXXXXXXXXXX XXXXX** (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX), nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX. Proprietà per 1/2.

- **dal 19/11/2002 al 31/01/2008**

in virtù dell'**Atto di Vendita del 19/11/2002**, n°120727 del Repertorio, n°35702 di Raccolta, a rogito del Notaio dr. Giovanni Demostene, Notaio di Comiso, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Ragusa e Modica, trascritto in data 20/11/2002 al n°17060 del Registro Generale e al n°13827 del Registro Particolare, la proprietà dell'immobile, identificato al N.C.E.U. del Comune di Comiso Foglio n°75, **Particelle n°1023 - 1024** (graffate) e la **Particella n°3748 sub 1**, veniva trasferita per intero ai signori:

- **XXXXXX XXXXXXX** (Cod. Fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX), nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX. Proprietà per 1/2.
- **XXXXXX XXXXX XXXXXXX** (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX), nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX. Proprietà per 1/2.

Infine

- **dal 31/01/2008**

in virtù dell'**Atto di Compravendita del 31/01/2008**, n°12369 del Repertorio, n°3353 di Raccolta, a rogito del Notaio dr.ssa Maria Giuseppa Nicosia, Notaio di XXXXXXXX iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Ragusa e Modica, trascritto in data 20/02/2008 al n°3772 del Registro Generale e al n°2441 del Registro Particolare, la proprietà delle unità immobiliari, identificate al N.C.E.U. del Comune di Comiso Foglio n°75, **Particelle n°1023 - 1024** (graffate) e la **Particella n°3748 sub 1**, venivano trasferite per intero ai signori:

- **XX XXXXXX XXXXXXXX** (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX) nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX. Proprietà per 1/2.
- **XXXXXX XXXXXXXXX** (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX) nato a XXXX (XX) il XX/XX/XXXX. Proprietà per 1/2.

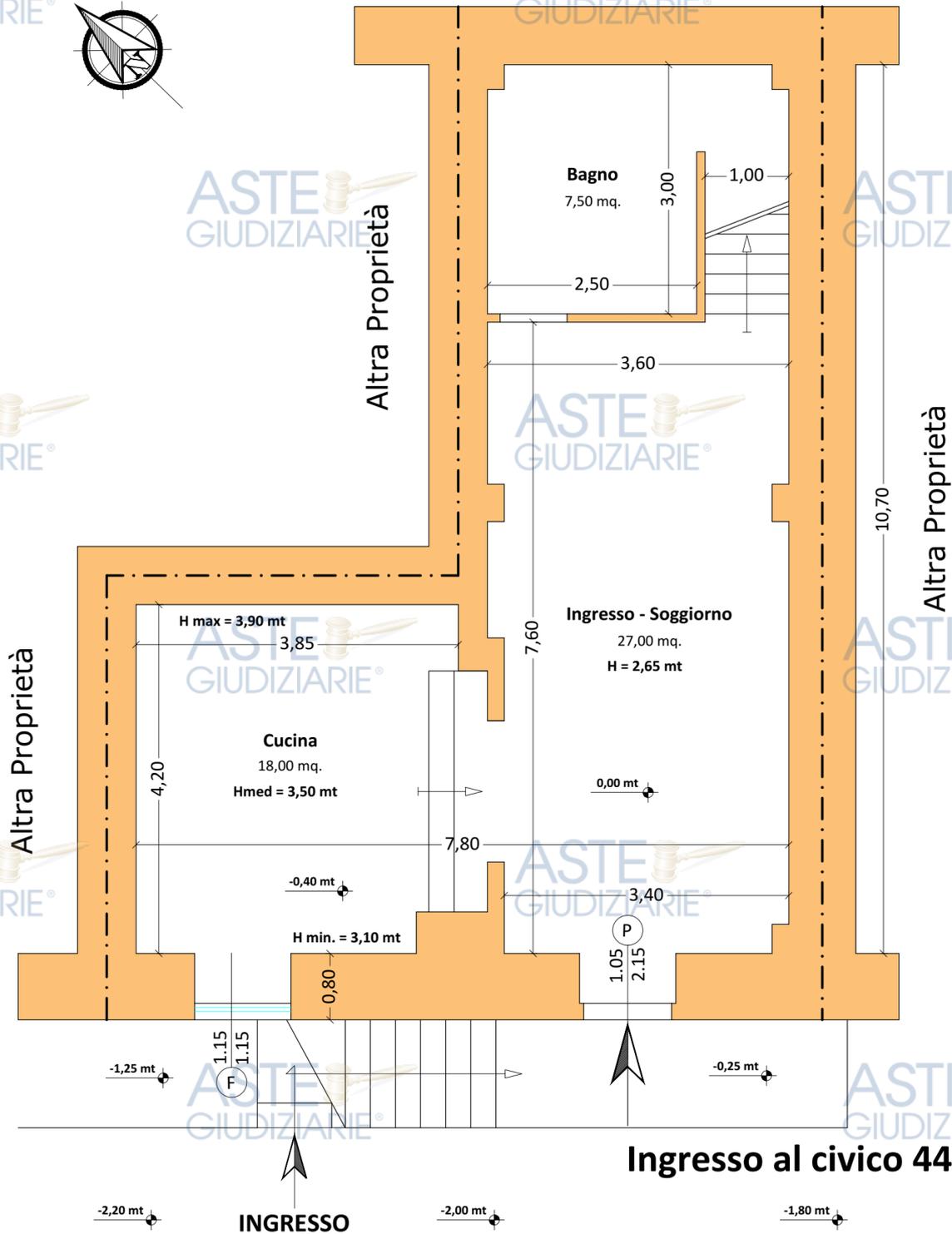
L'organismo edilizio confina a :

- Sud-Ovest con Via Pietro Colletta.
- Sud-Est con le particelle n°6169 e 6160 di altra proprietà.
- Nord-Est con Via dei Medici.
- Nord-Ovest con la particella n°3749 di altra proprietà.

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

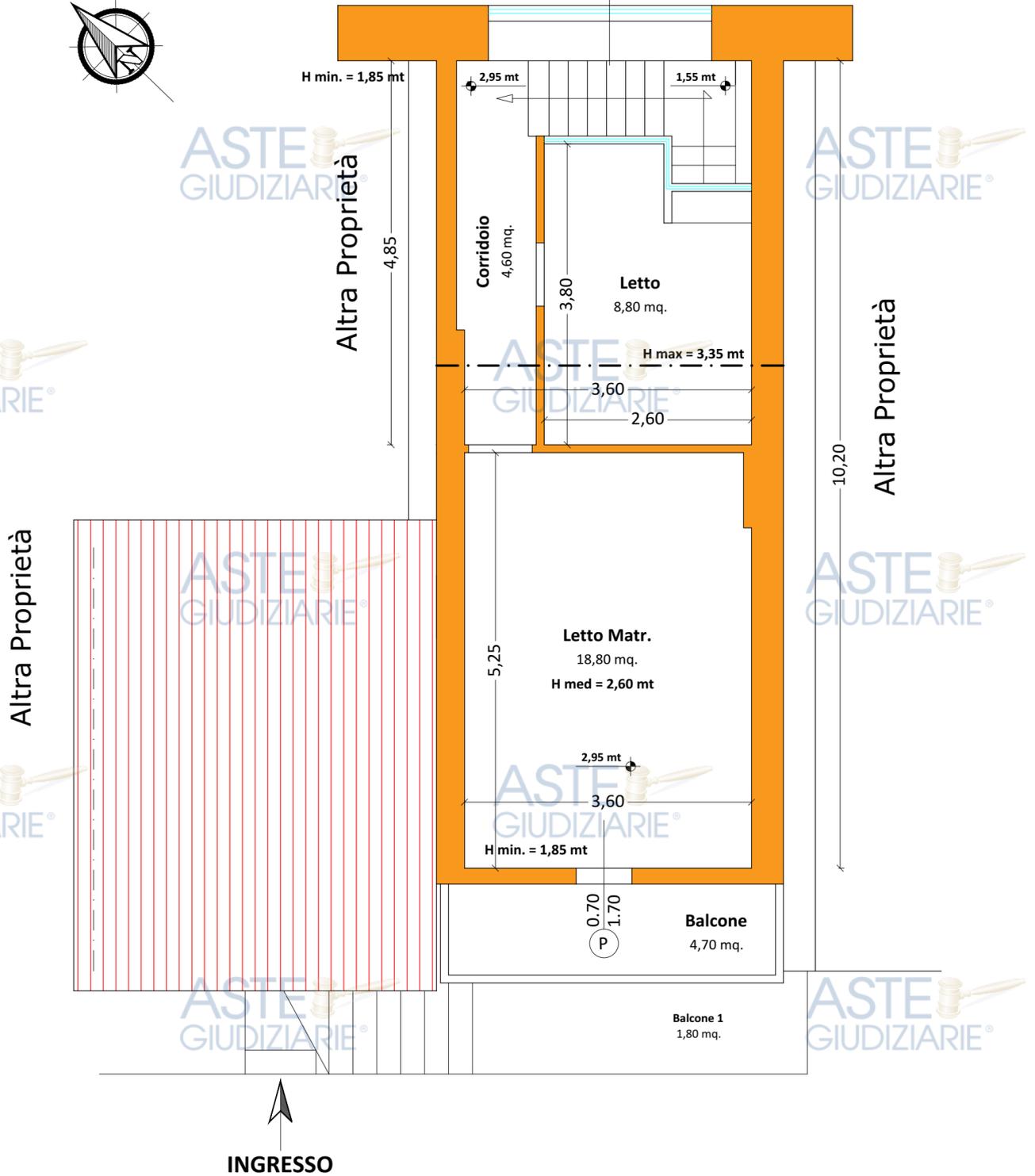
Qui di seguito si inseriscono stralci degli elaborati riportati in Allegato per rendere più facile la lettura successiva del presente documento.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda
PIANO TERRA		
Soggiorno - Ingresso	27,00 mq	
Cucina	18,00 mq	
Bagno	7,50 mq	
Totale superficie	52,50 mq	75,50 mq.
PIANO PRIMO		
Corridoio	4,60 mq	
Letto	8,80 mq	
Letto Matrimoniale	18,80 mq	
Totale superficie	32,20 mq	48,30 mq.
Totale		123,80 mq.



Via Pietro Colletta

Figura n. 14 : PIANTA PIANO TERRA (Disegno non in scala)



Via Pietro Colletta

Figura n. 15 : PIANTA PIANO PRIMO (Disegno non in scala)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
Piano Terra e Primo Piano	84,70 mq.	123,80 mq.	1,00	123,80 mq.
Balcone	4,70 mq.	4,70 mq.	0,25	1,20 mq.
Totale superficie convenzionale Ufficio e Studio Privato				125,00 mq.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è stato edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967. Dall'analisi delle planimetrie storiche catastali depositati al Catasto, e prelevate dal sottoscritto, si può rilevare che la data di presentazione ovvero la data in cui è avvenuta per la prima volta l'accertamento generale della proprietà immobiliare risale al 31/12/1939; pertanto, si desume facilmente che entrambe le unità immobiliari sono state edificate precedentemente al 1939.

Il complesso edilizio ha una tipologia costruttiva e strutturale tipica degli edifici realizzati intorno ai primi del '900, ovvero struttura portante in muratura; sono presenti anche elementi nelle sue componenti di pilastri e travi in cemento armato.

Gli elementi portanti orizzontali, molto probabilmente, sono caratterizzati da **solai** realizzati in latero-cemento e **travi** di coronamento e irrigidimento realizzati in cemento armato gettati in opera; al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare la tipologia costruttiva del solaio, e la presenza di travi di coronamento, in quanto, l'estradosso inferiore del solaio, e le travi di coronamento risultavano coperti dall'intradosso del solaio e da controsoffitti.

Intorno al 2008 entrambi gli immobili sono stati oggetto di una profonda ristrutturazione edilizia che gli ha dato i connotati dell'immobile attuale.

Esternamente la struttura si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

Internamente la struttura si presenta in buono stato di conservazione.

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



OPERE DI FINITURA



In generale le opere di finitura dell'immobile sono:

- Le **pareti** sono rifinite con intonaco civile, con idropittura lavabile di diversi colori. Alcune pareti sono rivestite in mattoni in gres porcellanato effetto pietra.
- Gli **Infissi esterni** sono realizzati con telaio singolo in alluminio preverniciato color "Raffaello" a una o a due ante, e vetrocamera ad un'intercapedine. Alcuni infissi sono anche dotati di persiane esterne sempre in alluminio pre-verniciato color "Raffaello". Le finestre e le porte-finestre inserite nei vari ambienti che caratterizzano l'immobile, rendono tutti i vani luminosi e aerati.
- La **copertura** del primo piano è realizzata con travi in legno, tavole in legno e tegole; mentre la copertura della cucina è realizzata con pannelli coibentanti. Al Primo Piano il soffitto è caratterizzato dalle travi in legno con il perlinato a vista.
- La **pavimentazione interna** dell'immobile è costituita da piastrelle 40x40 cm. in gres porcellato di buona fattura, poste in sequenza lineare e parallela alle pareti, a copertura totale dell'immobile. La pavimentazione del **bagno**, invece, è realizzata con da piastrelle 20x20 cm. in gres porcellato di buona fattura, poste in sequenza lineare e parallela alle pareti, e gli stessi, con tonalità leggermente differenti vengono montati come rivestimento delle pareti.
- I **servizi igienico-sanitari** presenti nei bagni, sono in porcellana bianca di discreta qualità, nei componenti che riguardano il water, il bidet e lavabo lavatoio da appoggio inserito in un mobile contenitore e rubinetteria in acciaio cromato. È presente una vasca da bagno.
- Le **porte interne** sono in legno di discreta qualità in MDF bianco, con inserti e serramenti di discreta qualità in plastica nera.

IMPIANTI TECNOLOGICI

- **Impianto Elettrico** realizzato con canalizzazioni sottotraccia. L'impianto è alimentato dalla rete pubblica di distribuzione con tensione 230/400V. L'impianto è costituito da un quadro elettrico generale, alimentato dal contatore ENEL, a cui fanno capo le linee di alimentazione di tutte le utenze dell'immobile.



Figura n. 16, 17 e 18 : Rispettivamente contatore ENEL e Quadro Elettrico.

- **Impianto termico.** La climatizzazione dei locali nel periodo estivo ed invernale è realizzata con l'utilizzo di condizionatori split con motore esterno.



Figura n. 19 e 20 : Impianto Termico condizionatori split con unità esterna.

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

- **Impianto Idrico** realizzato sottotraccia, autoclave e serbatoio di accumulo (in fibrocemento) collegato alla rete idrica comunale. È presente nel bagno uno Scaldabagno elettrico da 30 litri.



Figura n. 21, 22, 23 e 24 : Impianto Idrico.

STATO CONSERVATIVO

Esternamente la struttura si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

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

Internamente la struttura si presenta in buono stato di conservazione.

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

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

GIUDIZIO DI CONGRUITÀ/INCONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE FISSATO

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

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

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

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'organismo edilizio, oggetto della stima, come mostra la figura di seguito riportata, rientra nella **Zona B1 – “La città consolidata”** del P.R.G. del Comune di **COMISO - Adeguamento ex D.A. n.177/GAB del 06.05.2016 e D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017.**

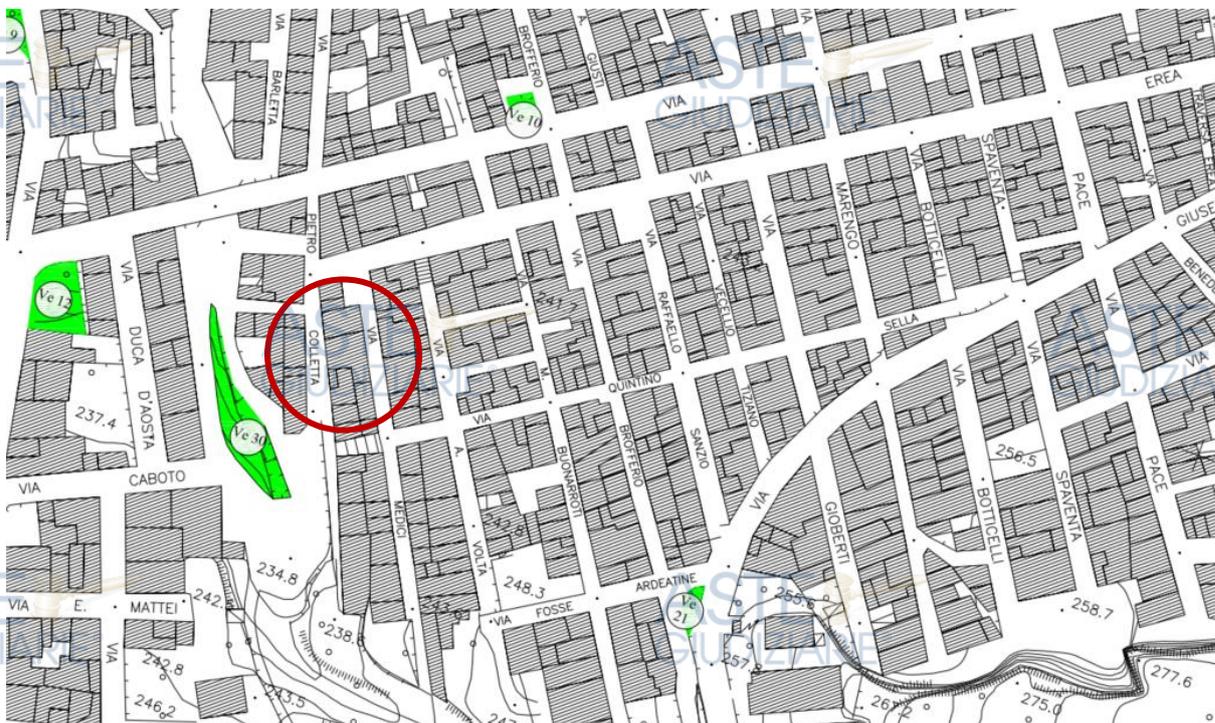


Figura n. 24 : Stralcio Tav. 3.h Stato di fatto (aggiornata alla 2019) del PRG del Comune di Comiso - Adeguamento ex D.A. n.177/GAB del 06.05.2016 e D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017.

Come si riscontra siamo in prossimità del perimetro del Centro Storico del Comune di Comiso in quella che precedentemente era definita Z.T.O. B1 - Aree Urbane sature della città consolidata (art. 2 D.M. 1444/68) e attualmente è definita SOTTOZONA B1 "La città consolidata" regolata dall'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione.

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

ART. 47. - SOTTOZONA B1 "La città consolidata".

- **Definizione:** *Parte urbana consolidata comprendente le aree edificate, di formazione novecentesca e recente, caratterizzate da forti rimaneggiamenti, da isolati di forma prevalentemente rettangolare di impianto pressoché regolare, definiti per la maggior parte da lotti aggregati a schiera anche a doppio fronte, e da edilizia con caratteri e tipologia eterogenei, nonché le aree urbane edificate di recente formazione definenti frange della città consolidata con isolati di forma irregolare a volta non ancora completamente edificati, includenti edilizia moderna anche con quattro elevazioni fuori terra.*

Sono ivi comprese anche le aree urbane della frazione di Pedalino, composte da corpi di fabbrica (case singole) prevalentemente allineati su fronte strada, nonché le aree urbane definite da Piani urbanistici esecutivi (Piani di Zona e Piani di Lottizzazione) operanti o completati, già riportati nella cartografia del previgente strumento urbanistico, che hanno esaurito la loro capacità edificatoria. In tal caso, le aree libere private, se non oggetto di completamento della edificazione già stabilita dal PA operante, si intendono inedificabili e possono essere adibite ad attrezzature quali verde di pertinenza delle abitazioni o condominiale, attrezzature per il tempo libero il gioco e lo sport.

- **Attuazione :** *Con interventi diretti attraverso CONC e AUT, con PA per interventi di ristrutturazione urbanistica.*

- **Indici urbanistici ed edilizi.**

- *Indice volumetrico fondiario: $I_{vf} = 5 \text{ mc/mq}$;*

- *Altezza massima: $h. \text{ max} = 11 \text{ mt}$;*

- *Numero di elevazioni f.terra: $n = 3$*

- *Rapporto di copertura: $R_c = 0.70 \text{ mq/mq}$;*

- *Distanze:*

a. *dai fabbricati: = nulla o m. 10.00, sono consentite le deroghe nei casi previsti dall'art. 39 della L.R.19/72 e successive modifiche ed integrazioni.*

b. *dai confini del lotto = nulla o 5.00 mt;*

c. *dai confini stradali: = è consentita l'edificazione su preesistente allineamento stradale.*

- **Destinazioni d'uso consentite.**

*Le destinazioni d'uso compatibili nella zona sono quelle indirizzate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni complementari della residenza permanente o temporanea, siccome già definite, nonché esercizi di vicinato e medie strutture di vendita secondo i dettami della legge regionale 28/99 e del D.P.R.S. 11 luglio 2000, **oltreché attrezzature ricettive, alberghiere e turistiche. (adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017).***

*Per gli edifici di nuova costruzione prospettanti sul fronte di strade aperte al transito veicolare è vietata la destinazione residenziale al piano terra. Il piano rialzato potrà essere reso abitabile per un'altezza del suo piano di calpestio non inferiore a m. 1,50 dal piano stradale. **(adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)***

- **Interventi consentiti.**

Si consentono trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti, nel rispetto delle norme antisismiche, nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale, mediante singola concessione.

Interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica possono realizzarsi mediante piani di recupero ex L.n. 457/78, sia pubblici che privati.

- Tipologie consentite.

Edifici: dovranno essere armonizzati all'impianto urbanistico esistente.

Sono consentite le formazioni di cortili, patii, ~~mentre sono vietate~~ le chiostrine ed i cavedi.

(adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)

Sono consentite tipologia a palazzine isolate, a schiera, in linea o a torre.

- Copertura a terrazzo o a falde con tegole.

- Note particolari.

Le opere di urbanizzazione secondaria si intendono già reperite nell'ambito del PRG.

È consentita l'edificazione in aderenza.

Per la realizzazione di attrezzature ricettive, alberghiere e turistiche, fermo restando l'indice volumetrico fondiario di 5 mc/mq e previo vincolo alla destinazione, l'altezza massima raggiungibile sarà di ml. 13 con un numero di elevazioni fuori terra massimo pari a 4. **(adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 14.11.2017)**

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio è stato edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967. Dall'analisi delle planimetrie storiche catastali depositati al Catasto, e prelevate dal sottoscritto, si può rilevare che la data di presentazione ovvero la data in cui è avvenuta per la prima volta l'accertamento generale della proprietà immobiliare risale al 31/12/1939; pertanto, si desume facilmente che entrambe le unità immobiliari sono state edificate precedentemente al 1939.

In data 22/04/2025 veniva inviata dal sottoscritto al protocollo del Comune di Comiso una email PEC di "Richiesta di consultazione / copia di documentazione" protocollata con il numero 0015936 in data 22/04/2025 dall'UFFICIO PROTOCOLLO GENERALE.

In allegato si riporta email PEC del 22/04/2025 "Richiesta di consultazione / copia di documentazione".

In data 10/07/2025 veniva inviata dal sottoscritto al protocollo del Comune di Comiso una email PEC di SOLLECITO URGENTE di "Richiesta di consultazione / copia di documentazione" protocollata con il numero 0026678 in data 10/07/2025 dall'UFFICIO PROTOCOLLO GENERALE.

In allegato si riporta email PEC del 10/07/2025 "SOLLECITO URGENTE".

In data 11/07/2025 veniva trasmessa al sottoscritto un'email PEC di INTEGRAZIONE dal Dirigente Incaricato Area 3 "Infrastrutture Urbanistica" del Comune di Comiso, xxx. XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXX (areatecnologicourbanistica@pec.comune.comiso.rg.it).

In data 11/07/2025 il sottoscritto inviava email PEC di risposta.

In allegato si riporta email PEC del 11/07/2025 di INTEGRAZIONE da parte del Dirigente dell'Area tecnologica urbanistica del Comune di Comiso e risposta inviata dal sottoscritto.

È necessario specificare che in allegato al modulo "Richiesta di consultazione / copia di documentazione"¹, il sottoscritto provvedeva a redigere una relazione dettagliata sulla cronistoria relativa alla proprietà dell'immobile.

In data 15/07/2025 il sottoscritto riceveva email PEC dal Dirigente Incaricato Area 3 "Infrastrutture Urbanistica" del Comune di Comiso, Xxx. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX (areatecnologicourbanistica@pec.comune.comiso.rg.it), in cui veniva riportato:

*"In riferimento alla Vs pervenuta tramite pec. Il 22/04/2025 prot. 0015936, con la quale si richiedeva la consultazione e rilascio copie della pratica edilizia relativa all'immobile sito a Comiso in via Colletta n° 44,
A riscontro di quanto richiesto, con la presente si*

Comunica

Che con i dati forniti dalla Sv non risulta presentata nessuna pratica relativa all'immobile descritto nella richiesta di accesso agli atti."

In allegato si riporta email PEC del 15/07/2025 del Dirigente Incaricato Area 3 "Infrastrutture Urbanistica" Comune di Comiso" Xxx. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX .

Dalle ricerche condotte dall'Ufficio Tecnico del Comune di COMISO è emerso che per i lavori di ristrutturazione e manutenzione straordinaria che hanno modificato la conformazione planimetrica definita dalle planimetrie catastali non è stata presentata alcuna comunicazione né istanza autorizzativa.

Pertanto, per la Regolarizzazione Urbanistica e la Regolarizzazione Catastale si stima un costo di circa **7.600 €**, compresi gli oneri sanzionatori e le tutte le spese tecniche necessarie (Comune di Ragusa, Genio Civile, ecc.).

¹ Modulo redatto dal Comune di Comiso e messo a disposizione nel sito del Comune di Comiso al seguente link "https://www.comune.comiso.rg.it/documento_pubblico/richiesta-copie-compilabile/"



PROVENIENZE VENTENNALI DEL BENE



L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene a:

- **XXXXXX XXXXXXXX** (Persona Fisica), nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, Codice Fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX. Proprietario per **1/2**.
- **XX XXXXXXX XXXXXXX** (Persona Fisica), nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, Codice Fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX, Proprietaria per **1/2**.

In ordine a quanto richiesto nel presente paragrafo, nel ventennio preso in esame, alla data del 26/03/2025 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:



Si premette che :

- L'unità immobiliare identificata dalla **Particella n°3747 sub 1** deriva, in seguito a denuncia di variazione per modifica identificativo n.3118 del 24/01/2008, dalla soppressione del Foglio 75, **Particelle n°1023 - 1024** (graffate), Piano Terra, Cat. A/6, vani 3.
- L'unità immobiliare identificata dalla **Particella n°3748 sub 1** deriva, in seguito a denuncia di variazione per modifica identificativo n.3116 del 24/01/2008, dalla soppressione del Foglio 75, **Particella n°1022 sub 2**, Piano Terra, Cat. A/5, vani 1.



PROVENIENZE



Con **Atto di Compravendita del 31/01/2008**, n°12369 del Repertorio, n°3353 di Raccolta, a rogito del Notaio dr.ssa Maria Giuseppa Nicosia, Notaio di Vittoria iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Ragusa e Modica, trascritto in data 20/02/2008 al n°3772 del Registro Generale e al n°2441 del Registro Particolare, la proprietà delle unità immobiliari, identificate al N.C.E.U. del Comune di Comiso Foglio n°75, **Particelle n°1023 - 1024** (graffate) e la **Particella n°3748 sub 1**, venivano trasferite per intero dai signori:

- **XXXXXX XXXXXX** (Cod. Fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX), nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX.
Proprietà per 1/2.
- **XXXXXX XXXXX XXXXXX** (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX), nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX.
Proprietà per 1/2.



Ai signori :



• **XX XXXXXX XXXXXXXX** (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX) nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX.
Proprietà per 1/2.

• **XXXXXX XXXXXXXXX** (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX) nato a XXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX.
Proprietà per 1/2.

Con **Atto di Vendita del 19/11/2002**, n°120727 del Repertorio, n°35702 di Raccolta, a rogito del Notaio dr. Giovanni Demostene, Notaio di Comiso, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Ragusa e Modica, trascritto in data 20/11/2002 al n°17060 del Registro Generale e al n°13827 del Registro Particolare, la proprietà dell'immobile, identificato al N.C.E.U. del Comune di Comiso Foglio n°75, **Particelle n°1023 - 1024** (graffate) e la **Particella n°3748 sub 1**, veniva trasferita per intero dai signori:

• **XXXXXXXX Xxxxx Xxxxxx** (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX) nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX.
Proprietà per 1/2.

• **XXXXXXXXXXXXX Xxxxx** (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX), nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX.
Proprietà per 1/2.

Ai signori :

• **XXXXXX Xxxxxx** (Cod. Fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX), nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX.
Proprietà per 1/2.

• **XXXXXX Xxxxx Xxxxxx** (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX), nata a XXXXXXXX (RG) il XX/XX/XXXX.
Proprietà per 1/2.

Con **Atto di Vendita del 15/06/1992**, n°81252 del Repertorio, n°23909 di Raccolta, a rogito del Notaio dr. Giovanni Demostene, Notaio di Comiso, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Ragusa e Modica, trascritto in data 16/06/1992 al n°8742 del Registro Generale e al n°7032 del Registro Particolare, la proprietà dell'immobile, identificato al N.C.E.U. del Comune di Comiso Foglio n°75, **Particelle n°1023 - 1024** (graffate) e la **Particella n°3748 sub 1**, veniva trasferita per intero dai signori:

• **XXXXXXXX Xxxxx** (Codice Fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX) nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX.
Proprietà per 1/3.

• **XXXXXXXX XXXXXXXXX** (Cod. Fisc. XXX XXX XXXXX XXXXX) nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX.
Proprietà per 1/3.

• **XXXXXXXX XXXXXXXXXX** (Cod. Fisc. XXX XXX XXXXX XXXXX) nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX.
Proprietà per 1/3.

Ai signori :

- **XXXXXXXXX Xxxxx Xxxxxx** (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX) nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX.
Proprietà per 1/2.
- **XXXXXXXXXXXXX Xxxxx** (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX), nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX.
Proprietà per 1/2.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Ragusa effettuate in data 26/03/2025, nel ventennio preso in esame per l'immobile oggetto di stima risultano le seguenti formalità pregiudizievoli, trascrizioni, iscrizioni e Annotazioni che di seguito si elencano in ordine cronologico :

Foglio n°75 Particella n°3747 Sub 1

Foglio n°75 Particella n°3748 Sub 1

	TRASCRIZIONI
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<p>TRASCRIZIONE del 05/02/2025 - Trascrizione derivante da ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, emesso da U.N.E.P. presso il TRIBUNALE DI RAGUSA, Iscritto a Ragusa il 04/01/2025, Reg. Part. n°1427, Reg. Gen. n°1974.</p> <p><i>A favore di</i> PRISMA SPV s.r.l. <i>Contro</i> XXXXXX XXXXXXXX e XX XXXXXX XXXXXXXX</p>

Foglio n°75 Particella n°1022 Sub 2

	ISCRIZIONI
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<p>ISCRIZIONE del 22/05/2004 - Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, rogato dal Notaio dr. DEMOSTENE GIOVANNI, Numero di repertorio 124897, Iscritto a Ragusa il 22/05/2004, Reg. Part. n°3810, Reg. Gen. n°10216. Capitale: € 30.000,00 - Importo Totale: € 60.000,00 <i>A favore di</i> BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.p.A. <i>Contro</i> XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXX XXXXXXXX</p> <p>ISCRIZIONE del 20/02/2008 - Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, rogato dal Notaio dr.ssa MARIA GIUSEPPA NICOSIA, Numero di repertorio 12370/3354, Iscritto a Ragusa il 20/02/2008, Reg. Part. n°834, Reg. Gen. n°3773. Capitale: € 40.000,00 - Importo Totale: € 60.000,00 <i>A favore di</i> BANCO DI SICILIA S.p.A. <i>Contro</i> XXXXXX XXXXXXXX e XX XXXXXX XXXXXXXX</p>

Trascrizioni	
	<p>TRASCRIZIONE del 20/11/2002 - Trascrizione ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO, rogato dal Notaio dr. DEMOSTENE GIOVANNI, Numero di repertorio 120727, Iscritto a Ragusa il 20/11/2002, Reg. Part. n°17060, Reg. Gen. n°13827.</p> <p><i>A favore di</i> XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXX XXXXXX <i>Contro</i> XXXXXXXXXXXX XXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXX</p>
	<p>TRASCRIZIONE del 20/02/2008 - Trascrizione ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO, rogato dal Notaio dr.ssa MARIA GIUSEPPA NICOSIA, Numero di repertorio 12369/3353, Iscritto a Ragusa il 20/02/2008, Reg. Part. n°2441, Reg. Gen. n°3772.</p> <p><i>A favore di</i> XXXXXX XXXXXXXXXXXX e XX XXXXXX XXXXXXXXXXXX <i>Contro</i> XXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXX XXXXXXXXXXXX</p>

Foglio n°75 Particella n°1023

Foglio n°75 Particella n°1024

ISCRIZIONI	
	<p>ISCRIZIONE del 22/05/2004 - Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, rogato dal Notaio dr. DEMOSTENE GIOVANNI, Numero di repertorio 124897, Iscritto a Ragusa il 22/05/2004, Reg. Part. n°3810, Reg. Gen. n°10216. Capitale: € 30.000,00 - Importo Totale: € 60.000,00 <i>A favore di</i> BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.p.A. <i>Contro</i> XXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXX XXXXXXXXXXXX</p>
	<p>ISCRIZIONE del 20/02/2008 - Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, rogato dal Notaio dr.ssa MARIA GIUSEPPA NICOSIA, Numero di repertorio 12370/3354, Iscritto a Ragusa il 20/02/2008, Reg. Part. n°834, Reg. Gen. n°3773. Capitale: € 40.000,00 - Importo Totale: € 60.000,00 <i>A favore di</i> BANCO DI SICILIA S.p.A. <i>Contro</i> XXXXXX XXXXXXXXXXXX e XX XXXXXX XXXXXXXXXXXX</p>
Trascrizioni	
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<p>TRASCRIZIONE del 16/06/1992 - Trascrizione ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO, rogato dal Notaio dr. DEMOSTENE GIOVANNI, Numero di repertorio 81252, Iscritto a Ragusa il 16/02/1992, Reg. Part. n°8742, Reg. Gen. n°7032.</p> <p><i>A favore di</i> XXXXXXXXXXXX XXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXX <i>Contro</i> XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXX</p>
	<p>TRASCRIZIONE del 20/11/2002 - Trascrizione ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO, rogato dal Notaio dr. DEMOSTENE GIOVANNI, Numero di repertorio 120727, Iscritto a Ragusa il 20/11/2002, Reg. Part. n°17060, Reg. Gen. n°13827.</p> <p><i>A favore di</i> XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXX XXXXXX <i>Contro</i> XXXXXXXXXXXX XXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXX</p>
	<p>TRASCRIZIONE del 20/02/2008 - Trascrizione ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO, rogato dal Notaio dr.ssa MARIA GIUSEPPA NICOSIA, Numero di repertorio 12369/3353, Iscritto a Ragusa il 20/02/2008, Reg. Part. n°2441, Reg. Gen. n°3772.</p> <p><i>A favore di</i> XXXXXX XXXXXXXXXXXX e XX XXXXXX XXXXXXXXXXXX <i>Contro</i> XXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXX XXXXXXXXXXXX</p>

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

**DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE**

Lo scrivente è dell'avviso che il bene pignorato dovrà essere venduto in un UNICO LOTTO..

**CERTIFICAZIONI ENERGETICHE (APE) E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ**

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



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



Per quanto riguarda il :

- Certificato energetico dell'immobile / APE :

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

- dell'attestazione che l'impianto risulta censito al catasto energetico;



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



6. REPORT FOTOGRAFICO



Ubicazione Unità Immobiliare

Foto n. 01 : Foto Prospetto Principale su Via Pietro Coletta.



Foto n. 02: Foto Prospetto su Via dei Medici.



Ubicazione Unità Immobiliare

Via Pietro Coletti



Ubicazione Unità Immobiliare

Via Pietro Coletti

Foto n. 03 e 04 : Foto Prospetto Principale su Via Pietro Coletta.



Foto n. 05 : Soggiorno - Ingresso



Foto n. 06 : Soggiorno – Ingresso



Foto n. 07 : Cucina



Foto n. 08 : Cucina



Foto n. 09 : Bagno



Foto n. 10 : Bagno





Foto n. 11 : Vano Scala

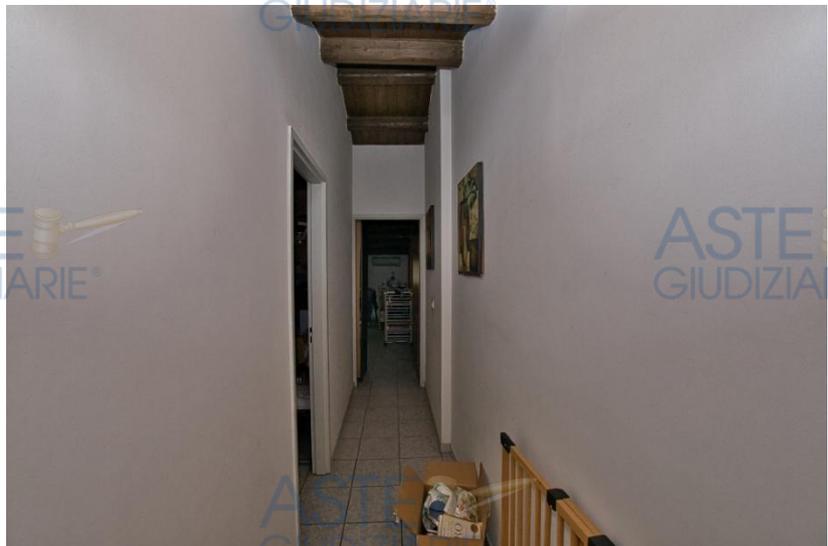


Foto n. 12 : Corridoio



Foto n. 13 : Letto

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 13 : Letto Matrimoniale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 14 : Letto Matrimoniale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 15 e 16 : Balcone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

7. VALUTAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

ELEMENTI UTILI PER LA VALUTAZIONE

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

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

PROCEDIMENTI VALUTATIVI ADOTTATI

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

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

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

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

METODO "SINTETICO-COMPARATIVO".

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

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

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

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

Solo come parametro valutativo si riporta quanto estratto dalla:

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

Tale sistema permette di identificare il più probabile valore di mercato per la maggior parte delle tipologie di immobili, tra questa è contemplata la categoria catastale A/3 "Abitazioni Civili". I valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, riporta per il 1° semestre del 2025, per la zona C1 "Semicentrale/AREE A SUD DEL CENTRO STORICO", la seguente valutazione:

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio				
Provincia: RAGUSA		Comune: COMISO		
Fascia/zona: Semicentrale/AREE A SUD DEL CENTRO STORICO		Codice di zona: B1		
Destinazione Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€/mq.)		Superficie
		Min	Max	
Abitazioni Civili	Normale	440	640	Lorda
Abitazioni di tipo economico	Normale	330	460	Lorda

INDAGINI DI MERCATO

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

- ▶ Il prezzo applicato a Abitazioni Civili non nuovi ma ristrutturati va da **1.200 €/mq** in giù.
- ▶ DINAMICITÀ DEL MERCATO --> **MEDIO BASSA**

VALORE DI MERCATO APPLICATO

Per la stima della quotazione di unità immobiliari non nuove (abitazioni, uffici, magazzini, laboratori, ecc.), è necessario applicare un opportuno coefficiente che tiene conto della vetustà dell'immobile oggetto di stima. I coefficienti da applicare riferiti alla vetustà degli immobili per tutte le destinazioni, sono riportate nella tabella di seguito allegata:

COEFFICIENTI DI VETUSTÀ

Anno	Coefficiente
1	0,990
2	0,980
3	0,970
4	0,960
5	0,950
6	0,940
7	0,930
8	0,920
9	0,910
10	0,900
11	0,890
12	0,880
13	0,870
14	0,860
15	0,850

Anno	Coefficiente
16	0,845
17	0,840
18	0,835
19	0,830
20	0,825
21	0,820
22	0,815
23	0,810
24	0,805
25	0,800
26	0,795
27	0,790
28	0,785
29	0,780
30	0,775

Anno	Coefficiente
31	0,770
32	0,765
33	0,760
34	0,755
35	0,750
36	0,745
37	0,740
38	0,735
39	0,730
40	0,725
41	0,720
42	0,715
43	0,710
44	0,705
45	0,700

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

► **Abitazioni Civili** ⇒ **860,00 €/mq.**

Considerando il valore commerciale determinato in precedenza e applicando un Coefficiente di Vetustà pari a **0,840** (2025 - 2008 = 17 anni) ottengo un valore di :

► **Abitazioni Civili** ⇒ $860,00 \text{ €/mq} \times 0,840 = \mathbf{720,00 \text{ €/mq}}$

VALORE DI MERCATO

Per l'unità immobiliare oggetto di stima ottengo:

► **Abitazioni Civili** ⇒ $720,00 \text{ €/mq} \times 125 \text{ mq} = \mathbf{90.000,00 \text{ €/mq}}$

90.000,00 €



METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.



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

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

Questo metodo conduce, pertanto, alla determinazione del valore di capitalizzazione determinabile come rapporto tra il **R** reddito e il saggio **I** di capitalizzazione. In questo metodo assume, quindi, un'importanza fondamentale, la scelta del saggio di capitalizzazione che, generalmente, aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento, pertanto nel caso specifico viene adottato il saggio del **3,00 %**.



INDAGINI DI MERCATO



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

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



→ **Abitazioni Civili** tra **1,50 e 4,00 €/mq al mese**.

Sono come parametro valutativo si riporta quanto estratto dalla:

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



Tale sistema permette di identificare il più probabile valore di mercato per la maggior parte delle tipologie di immobili, tra questa è contemplata la categoria catastale A/3 "Abitazioni Civili". I valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, riporta per il 1° semestre del 2025, per la zona C1 "Semicentrale/AREE A SUD DEL CENTRO STORICO", la seguente valutazione:



Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio				
Provincia:	RAGUSA	Comune:	COMISO	
Fascia/zona:	Semicentrale/AREE A SUD DEL CENTRO STORICO	Codice di zona:	B1	
Destinazione Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Locazione (€/mq x mese)		Superficie
		Min	Max	
Abitazioni Civili	Normale	1,50	2,20	Lorda
Abitazioni di tipo economico	Normale	1,30	1,90	Lorda

CANONE LOCATIVO

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

► **Abitazioni Civili** ⇒ **300,00 € al mese.**

REDDITO LORDO ANNUO

il reddito lordo annuo risulta essere pari a:

► **Abitazioni Civili** ⇒ **300,00 € al mese x 12 = 3.600,00 €/anno.**

REDDITO NORMALE NETTO CAPITALIZZABILE R

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

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

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

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

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

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

Si stima che le Spese **Sp** ammontano a circa il **25%** del reddito lordo annuo.



Quindi il reddito normale capitalizzabile R ammonta a:

$$3.600,00 \text{ €/anno} \times (1 - 0,25) = 2.700,00 \text{ €/anno}$$



SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE R

Considerati i fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono sulla determinazione del valore dell'immobile si è ritenuto opportuno adottare un saggio medio di capitalizzazione **r** pari a **3,00 %**. Pertanto si ottiene il valore di mercato dell'immobile considerando la seguente relazione:



$$V_n = \frac{R_{NA}}{r} = \frac{2.700,00 \text{ €}}{0,030} = \mathbf{90.000,00 \text{ €}}$$



VALORE DEL BENE

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



Metodo di stima		MEDIA (arrotondata)
Sintetico Comparativo	Capitalizzazione del reddito	
90.000,00 €	90.000,00 €	90.000,00 €



Al valore di mercato così ottenuto è necessario sottrarre i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale descritte, analizzate e stimate in precedenza, e determinate in **€uro 7.600,00**.

Otteniamo così un valore di:

$$90.000,00 \text{ €} - 7.600,00 \text{ €} = 82.400,00 \text{ €}$$

82.400,00 € (Ottantaduemila quattrocento euro /00)



**ABBATTIMENTO FORFETTARIO**

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



82.400,00 € x 0,85 = 70.040,00 €



Che arrotondati diventano

70.000,00 € (Settantamila euro /00)

**ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA**

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



La vendita NON è soggetta al pagamento dell'I.V.A., in quanto trattasi di bene di proprietà di persone fisiche ovvero i sigg. **XXXXXX XXXXXXXX** e **XX XXXXXX XXXXXXXX**



8. ALLEGATI

Elenco degli allegati di seguito riportati:

1. Nomina dell'esperto estimatore..."
2. Accettazione incarico e giuramento esperto
3. Estratto di Mappa Foglio n°75 Particelle n°3747 e n°3748.
4. Planimetrie Catastali Foglio n°75:
 - a. Particella n°3747 Sub 1
 - b. Particella n°3748 Sub 1.
5. Visure Storiche per immobile Foglio n°75:
 - a. Particella n°3747 Sub 1 (Fabbricato e Terreno).
 - b. Particella n°3748 Sub 1 (Fabbricato e Terreno).
 - c. Particella n°1023.
 - d. Particella n°1024.
 - e. Particella n°1022 sub 2.
6. **Tavola 1** - Pianta Piano Terra e Primo Piano.
7. "Richiesta di consultazione / copia di documentazione" Comune di Comiso:
 - a. Email PEC del 22/04/2025 "Richiesta di consultazione / copia di documentazione".
 - b. Email PEC del 10/07/2025 "SOLLECITO URGENTE"
 - c. Email PEC del 11/07/2025 "Richiesta di INTEGRAZIONE" da parte del Dirigente dell'Area tecnologico urbanistica del Comune di Comiso.
 - d. Email PEC del 11/07/2025 risposta inviata dal sottoscritto.
 - e. Email PEC del 15/07/2025 risposta del Dirigente Incaricato Area 3 "Infrastrutture Urbanistica" Comune di Comiso" Xxx. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX .
8. Ispezioni e Trascrizioni Ipotecarie.
9. Atti di Compravendita:
 - a. **Atto di Vendita del 15/06/1992** (Reg. Gen. n°8742, Reg. Part. n°7032).
 - b. **Atto di Vendita del 19/11/2002** (Reg. Gen. n°17060, Reg. Part. n°13827).
 - c. **Atto di Vendita del 31/01/2008** (Reg. Gen. n°3772, Reg. Part. n°2441).

9. CONCLUSIONI

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

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

Ragusa (RG), 26 novembre 2025

Consulente Tecnico d'Ufficio
dott. ing. Alessandro INTERLANDI