

TRIBUNALE DI RAGUSA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n°369/2019/EI R.G. ES.

LOTTO C



NEGOZIO

Via degli Aragonesi n°16 - 97013 Comiso (RG)

Foglio n°68 - Particella n°527 - Sub 1

Consulente Tecnico d'Ufficio
dott. Ing. Alessandro INTERRANTE

Revisione 01 del 28 luglio 2023

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

SCHEDA SINTETICA - LOTTO "C"

Lotto UNICO

Dati estratti dalla Perizia di Stima redatta dall'ing. Vincenzo Agosta.

Esec. 369/2019 contro: [REDACTED] Giudice Dott. RAPISARDA GILBERTO ORAZIO Custode Giudiziario Avv. ZISA STEFANIA Esperto del procedimento: ing. ALESSANDRO INTERLANDI	
Diritto	Proprietari dell'immobile oggetto dell'esecuzione è: [REDACTED]
Bene	Si tratta di un fabbricato ubicato alla periferia dell'abitato di Comiso, in Via degli Aragonesi n°16, in una zona di espansione urbana solo parzialmente edificata. Il fabbricato, che si articola in un unico piano fuori terra, ha struttura portante in muratura con copertura a tetto in fibrocemento.
Ubicazione	Comune di COMISO (RG), Via degli Aragonesi n°16. Coordinate Geografiche: (Latitudine 36.95227778 N - 36° 57' 08.20" N) (Longitudine 14.61525000 E - 14° 36' 54.90" E)
Titolarità	L'immobile è stato costruito antecedente al 1967 e pertanto urbanisticamente conforme. Lo stesso è pervenuto all'attuale proprietario in forza dell'atto di compravendita del 02/08/1967 trascritto ai nn. 19400/16938.
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: ☒ [REDACTED]
Dati Catastali	L'immobile risulta identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di COMISO al Foglio n°68, Particella n°527, Sub 1, cat. C/1, classe 3, consistenza 102 mq, rendita 1.928. Dal confronto fra la planimetria catastale del locale in atti la sua reale consistenza per come accertata nel corso del sopralluogo effettuato, si è riscontrato che la predetta planimetria non coincide con lo stato dei luoghi.
Lotto	Lo scrivente è dell'avviso che l'immobile dovrà essere venduto in un unico lotto, LOTTO C - Negozio (Foglio n°68, Particella n°527, Sub 1).
Occupazione	Alla data dei sopralluoghi l'immobile risulta libero.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione RISULTA completa e corretta.
Irregolarità e Abusi	L'immobile è stato costruito antecedente al 1967 e pertanto urbanisticamente conforme.
Immobile insanabile	NESSUNA IRREGOLARITÀ RISCONTRATA

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Titolarità Urbanistica	Dalle ricerche condotte all'Ufficio Tecnico del Comune di Comiso non è risultato alcun fascicolo relativo al fabbricato in oggetto. L'immobile è stato costruito antecedente al 1967 e pertanto urbanisticamente conforme.
Agibilità/Abitabilità	NON È STATO RILASCIATO ALCUN CERTIFICATO DI AGIBILITÀ dal Comune di COMISO.
Divisibilità	Lo scrivente è dell'avviso che l'immobile dovrà essere venduto in un unico lotto. LOTTO C – Negozio (Foglio n°68, Particella n°527, Sub 1).
Valore di Mercato	€. 55.210,00
Valore di Vendita Forzata	€. 46.900,00
Valore del Canone di Mercato	€/mese 0,00
Vendibilità e motivo	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 che ormai si riscontra da qualche anno. Per il bene, oggetto di stima, si ritiene comunque probabile la vendibilità .
Vincoli	In generale, non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Non sono presenti vincoli e oneri condominiali. L'area su cui sorge il fabbricato è soggetta a vincolo idrogeologico.
Edilizia agevolata	NON siamo in presenza di Edilizia agevolata.
Oneri	Non sono presenti vincoli e oneri condominiali.
APE/CDU	Per quanto riguarda il Certificato energetico dell'immobile / APE verrà prodotto prima dell'effettivo trasferimento della proprietà dell'immobile.
Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	ISCRIZIONI
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	Trascrizioni
	[REDACTED]

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

SCHEDA IMMOBILE - LOTTO "C"

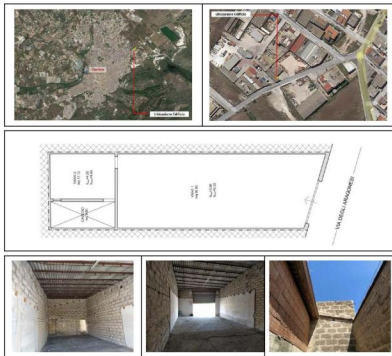
Lotto UNICO

Descrizione	Si tratta di un fabbricato ubicato alla periferia dell'abitato di Corniso, in Via degli Aragonesi n°16, in una zona di espansione urbana solo parzialmente edificata. Il fabbricato, che si articola in un unico piano fuori terra, ha struttura portante in muratura con copertura a tetto in fibrocemento. L'immobile risulta censito in Catasto al Foglio 68, P.lla 527, sub. 1, cat. C/1, classe 3, consistenza 102 mq, rendita 1.928,04 €. Il locale, a pianta trapezoidale, si articola internamente in due locali: il vano a cui si accede tramite l'apertura carrabile al civico 16 di via degli Aragonesi, della superficie di circa mq. 84,90 mq con altezza variabile fra 3.95 e 5.35 m, e quello retrostante della superficie di 17,10 mq ed altezza variabile fra 4.20 e 4.95 m; quest'ultimo si affaccia su un piccolo cavedio scoperto di pertinenza esclusiva dell'immobile della superficie di 9,80 mq. Il fabbricato confina a nord-ovest con via degli Aragonesi, a nord-est con la p.lla 500, a sud-est con la p.lla 1360, a sud-ovest con la p.lla 1978. Le condizioni generali dell'immobile sono precarie per effetto della vetustà dei materiali e dei componenti e per la prolungata assenza di interventi di manutenzione: le pareti portanti, in blocchi di tufo, sono prive di finitura; non è presente alcuna pavimentazione interna ma solo un massetto in cemento; la copertura, costituita da tralicci metallici ovvero da travi in legno con soprastanti pannelli in fibrocemento è inadeguata in termini di tenuta agli agenti atmosferici; l'immobile è di fatto privo di ogni impianto tecnologico essendo soltanto presente un contatore dell'energia elettrica da cui sono provvisoriamente derivati dei conduttori che alimentano alcuni apparecchi di illuminazione. La superficie commerciale del locale, calcolata in accordo con la Norma UNI 10750, ammonta a 115 mq, quella lorda comprensiva dell'area scoperta del cavedio è di 123 mq. Il fabbricato oggetto di stima è nelle attuali condizioni inutilizzabile e pertanto, contrariamente a quanto potrebbe risultare dalle visure catastali, non è al momento in grado di produrre rendita.
-------------	--

Destinazione Civile Abitazione			Abitazione SI	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	INDICE	Sup. Com. (m²)
Superficie principale	SI	123,00	1,00	123,00
Superficie balconi	SUB	0,00	0,25	0,00
Superficie terrazzo	SUT	0,00	0,10	0,00
Superficie pertinenze	SUP	0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale	(SUP)		m²	123,00
Valore di Mercato		€.		55.210,00
Valore di Vendita Forzata		€.		46.900,00
Valore del Canone di Mercato		€./mese		0,00



**Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione**



Ragusa (RG), 28 luglio 2023

Consulente Tecnico d'Ufficio
dott. ing. Alessandro INTERLANDI

ASTE
GIUDIZIARIE.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione