

ALLEGATO N.4 SCHEMA RIEPILOGATIVO
(SCHEDA SINTETICA E SCHEDA IMMOBILE)

SCHEDA SINTETICA

Lotto 1. IMMOBILE IN VIA SELLA, N 8. COMISO (RG)

Esec. 1/2025

contro: **omississ**

G.E.: *dott. Pianoforte Antonio*

Custode giudiziario: *dott. Alessandro Raniolo*

Esperto del procedimento: *arch. Lorena Figurino Gangitano.*

Diritto	**omississ**
Bene	Immobile autonomo per civile abitazione ubicato a Comiso in <i>zona B1 area urbana satura consolidata</i> del vigente P.R.G. di Comiso. Il bene si sviluppa su 3 livelli collegati tra loro da scale interne ed è composto da due vani al piano terra, da un vano e servizio al primo piano e da un vano, servizio e terrazzo al secondo piano che risulta parzialmente abusivo. Il bene prende luce esclusivamente dalla via Q. Sella. Si trova in un quartiere con edilizia prevalentemente di tipologia residenziale economica popolare.
Ubicazione	Comune di Comiso. Via Quintino Sella, 8 Coord. Geografiche: (lat.36563332 lon. 143624)
Titolarità	Il diritto pignorato è pari alla piena proprietà dell'immobile che risulta di proprietà pari ad **omississ**
Provenienza ventennale	<p>I beni di cui sopra sono pervenuti ai signori **omississ** per atto di compravendita da parte di **omississ** che è intervenuta per conto di **omississ** a rogito notaio dott. Nunziata Parrino del 18/01/2008, rep. N. 5507/3976 trascritto il 22/01/2008 al n. 292/S1T.</p> <p>Ai precedenti venditori l'immobile è pervenuto come segue: A **omississ** per atto di Compravendita a rogito Notaio Giovanni Demostene di Comiso del 26/01/1980, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 25/02/1980 ai nn. 1486/1395, e per successione alla moglie **omississ** giusta denuncia di successione n. 708 vol. 235 dell'agenzia delle Entrate di Vittoria del 31/10/2007.</p> <p>Allo germani **omississ** per successione alla madre **omississ** giusta denuncia di successione n. 708 vol. 235 dell'agenzia delle Entrate di Vittoria del 31/10/2007.</p> <p>I beni di cui trattasi sono da considerarsi "liberi al decreto di trasferimento".</p>

Dati Catastali	Immobile sito a Comiso (RG) in via Quintino Sella n. 8 Riportato al NCEU come segue: Catasto fabbricati del Comune di Comiso, foglio 75, p.lla 5142 sub 1 (ex p.lla 1073 sub 1), P.T., 1P., 2 P., zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2. consistenza 5,5 vani, sup. catastale mq 79, RC € 204,52
Lotto	Lotto 1 costituito da immobile su tre livelli oltre pertinenze
Occupazione	Il bene risulta abitato dal debitore
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione in atti risulta incompleta in quanto manca la relazione notarile e la documentazione catastale.
Irregolarità e Abusi	Il bene risulta con irregolarità rispetto il titolo autorizzativo. Nel secondo piano vi è una parte abusiva non sanabile. Necessiterà demolirlo. Le difformità nei piani inferiori potrebbero essere regolarizzate con un PDC o SCIA in variante per le opere che non costituiscono variazioni essenziali
Immobile insanabile	Il bene ha difformità parzialmente insanabili
Titolarità Urbanistica	Il bene è stato edificato in epoca anteriore al 1 settembre 1967 e presso il Comune di Comiso non è conservata alcuna documentazione né vi sono altri titoli abilitativi rilasciati dopo la data indicata..
Agibilità/Abitabilità	Il bene è privo del certificato di abitabilità
Vincoli di edilizia residenziale pubblica	Il bene non rientra tra i vincoli di edilizia residenziale pubblica
Prezzo/costo di affrancazione dai vincoli di edilizia residenziale pubblica	Il bene non rientra tra i vincoli di edilizia residenziale Pubblica
Divisibilità	Il bene è pignorato per l'intero della quota e viene venduto come lotto 1
Valore di Mercato	€ 40.050,00
Valore di Vendita Forzata	€ 29.580,00
Valore del Canone di Mercato	€ 350,00/ mensile
Vendibilità e motivo	Il bene è mediamente vendibile in quanto in un quartiere difficile da raggiungere con l'automobile e risulta molto spopolato. E' su più piani e senza ascensore ed anche questo fattore ne riduce l'appetibilità
Vincoli	Il bene ricade in zona B1 Saturata e non vi sono vincoli se non il rispetto della norma urbanistica vigente e del regolamento comunale.
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.
Oneri	Non vi sono oneri inadempiti
APE	Il bene è privo di APE ed i presumibili costi di redazione ed acquisizione

ammontano ad € 250,00	
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievole sul bene	Iscrizioni
	1. ISCRIZIONE del 22/01/2008 - Registro Particolare 268 Registro Generale 1636 Pubblico ufficiale PARRINO NUNZIATA Repertorio 5508/3977 del 18/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
	Trascrizioni
	1. TRASCRIZIONE del 22/01/2008 - Registro Particolare 1071 Registro Generale 1635 Pubblico ufficiale PARRINO NUNZIATA Repertorio 5507/3976 del 18/01/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
	2. TRASCRIZIONE del 20/05/2008 - Registro Particolare 6566 Registro Generale 10361 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 708/235 del 31/10/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
	3. TRASCRIZIONE del 26/02/2025 - Registro Particolare 2318 Registro Generale 3171 Pubblico ufficiale PARRINO NUNZIATA Repertorio 5507 del 18/01/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®


ASTE
GIUDIZIARIE®

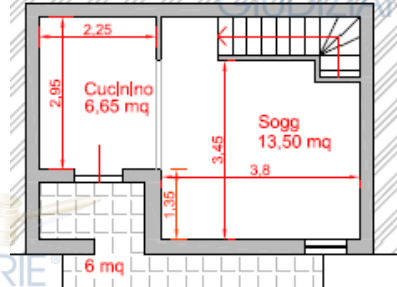
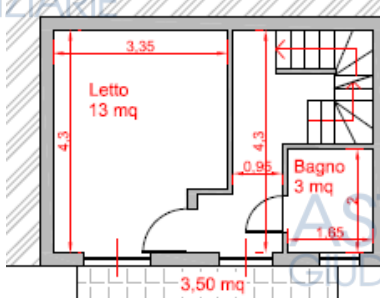
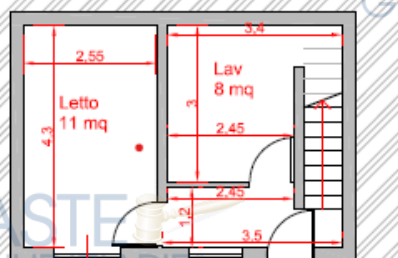
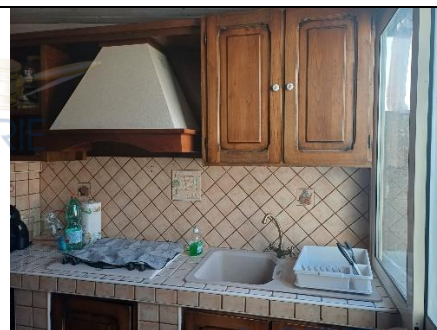
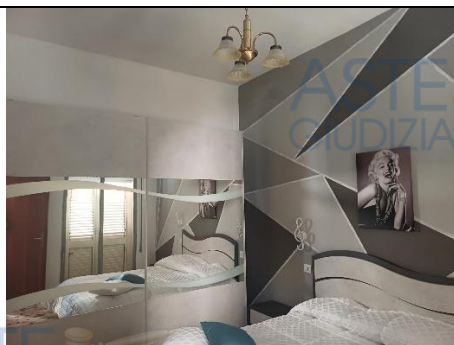
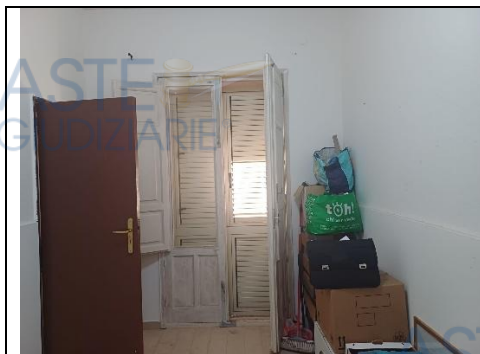
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA IMMOBILE**Lotto 1**

Descrizione	Immobile autonomo per civile abitazione ubicato a Comiso in zona B1 area urbana saturata consolidata del vigente P.R.G.. Il bene si sviluppa su 3 livelli collegati tra loro da scale interne ed è composto da due vani al piano terra, da un vano e servizio al primo piano e da un vano, servizio e terrazzo al secondo piano dove insiste una parte abusiva da demolire. Il bene prende luce esclusivamente dalla via Q. Sella.			
Destinazione	Abitazione			
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m2)	indice	Sup. Commer. c. (m2)
Superficie principale	P.T.	31	100%	31
	1.P.	31	100%	331
	2.P.	28	100%	2/
Superficie pertinenze	1P	4	2%	0
	2P	6	3%	0
Superficie commerciale (SUP)	mq 90			
Valore di Mercato	€ 40.050,00			
Valore di stima di VENDITA FORZATA	€ 29.580,00			
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)	€ 350,00/ mensile			





ALLEGATO N.4 SCHEMA RIEPILOGATIVO
(SCHEDA SINTETICA E SCHEDA IMMOBILE)

SCHEDA SINTETICA

LOTTO 2. IMMOBILE VIA BROFFERIO, N 63. COMISO (RG)

Esec. 1/2025

contro: **omississ**

G.E.: dott. Pianoforte Antonio

Custode giudiziario: dott. Alessandro Raniolo

Esperto del procedimento: arch. Lorena Figurino Gangitano.

Diritto	**omississ**
Bene	Si tratta di un immobile autonomo non di lusso al piano terra di 32,50 mq circa con copertura ad 1 falda e finitura a coppi, realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967 avente destinazione urbanistica come abitazione ma risulta a tutti gli effetti un deposito. E' ubicato in zona B1 satura in un quartiere con edilizia prevalentemente di tipologia residenziale economica popolare.
Ubicazione	Comune di Comiso. Via Brofferio, n. 63 Coord. Geografiche: (lat. 365631 lon. 143626)
Titolarità	Il diritto pignorato è pari alla piena proprietà dell'immobile che risulta di proprietà pari **omississ**
Provenienza ventennale	<p>I beni di cui sopra sono pervenuti ai signori **omississ** per atto di compravendita da parte di **omississ** che è intervenuta per conto di **omississ** a rogito notaio dott. Nunziata Parrino del 18/01/2008, rep. N. 5507/3976 trascritto il 22/01/2008 al n. 292/S1T.</p> <p>Ai precedenti venditori l'immobile è pervenuto come segue: A **omississ** per atto di Compravendita a rogito Notaio Girolamo Emmolo di Comiso del 21/09/1965, registrato il 02/10/1965 al n. 1290 e per successione alla moglie **omississ** giusta denuncia di successione n. 708 vol. 235 dell'agenzia delle Entrate di Vittoria del 31/10/2007.</p> <p>Allo germani **omississ** per successione alla madre **omississ** giusta denuncia di successione n. 708 vol. 235 dell'agenzia delle Entrate di Vittoria del 31/10/2007.</p>

Dati Catastali	Immobile sito a Comiso (RG) in via Angelo Brofferio, 63 <ul style="list-style-type: none"> Catasto fabbricati del Comune di Comiso, foglio 75, p.lla 6129 sub 1 (ex p.lla 1338 sub. 2), P.T. zona censuaria 1, cat. A/5 classe 2, vani 2, RC €56.81
Lotto	Lotto 2 costituito da immobile a piano terra di 32,50 mq con area sovrastante libera.
Occupazione	Il bene non risulta abitato ed è usato come deposito.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione in atti risulta incompleta in quanto manca la relazione notarile e la documentazione catastale.
Irregolarità e Abusi	Il bene non presenta irregolarità o abusi.
Immobile insanabile	Il bene non presenta difformità
Titolarità Urbanistica	Il bene è stato edificato in epoca anteriore al 1 settembre 1967 e presso il Comune di Comiso non è conservata alcuna documentazione né vi sono altri titoli abilitativi rilasciati dopo la data indicata.
Agibilità/Abitabilità	Il bene è privo del certificato di abitabilità
Vincoli di edilizia residenziale pubblica	Il bene non rientra tra i vincoli di edilizia residenziale pubblica
Prezzo/costo di affrancazione dai vincoli di edilizia residenziale pubblica	Il bene non rientra tra i vincoli di edilizia residenziale Pubblica
Divisibilità	Il bene è pignorato per l'intero della quota e viene venduto come lotto 2
Valore di Mercato	€ 13.000,00
Valore di Vendita Forzata	€ 9.137,50
Valore del Canone di Mercato	€ 350,00/ mensile
Vendibilità e motivo	Il bene è altamente vendibile in quanto può essere usato come garage in un quartiere dove vi è alta carenza di posteggi.
Vincoli	Il bene ricade in zona B1 Saturata e non vi sono vincoli se non il rispetto della norma urbanistica vigente e del regolamento comunale.
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.
Oneri	Non vi sono oneri inadempiti
APE	Il bene è privo di APE ed i presumibili costi di redazione ed acquisizione ammontano ad € 250,00
Trascrizioni e Iscrizioni	Iscrizioni
	2. ISCRIZIONE del 22/01/2008 - Registro Particolare 268 Registro Generale 1636 Pubblico ufficiale PARRINO NUNZIATA Repertorio 5508/3977 del 18/01/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

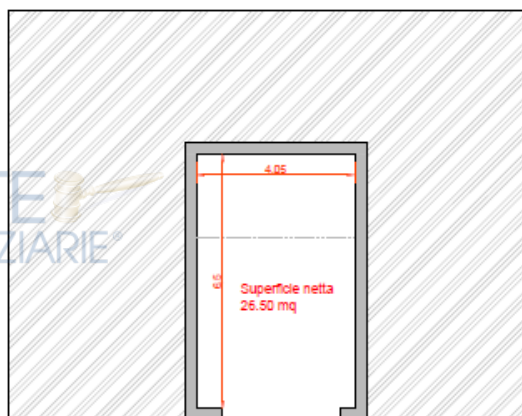
Trascrizioni

4. TRASCRIZIONE del 22/01/2008 - Registro Particolare 1071 Registro Generale 1635
Pubblico ufficiale PARRINO NUNZIATA Repertorio 5507/3976 del 18/01/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
5. TRASCRIZIONE del 20/05/2008 - Registro Particolare 6566 Registro Generale 10361
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 708/235 del 31/10/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
6. TRASCRIZIONE del 26/02/2025 - Registro Particolare 2318 Registro Generale 3171
Pubblico ufficiale PARRINO NUNZIATA Repertorio 5507 del 18/01/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

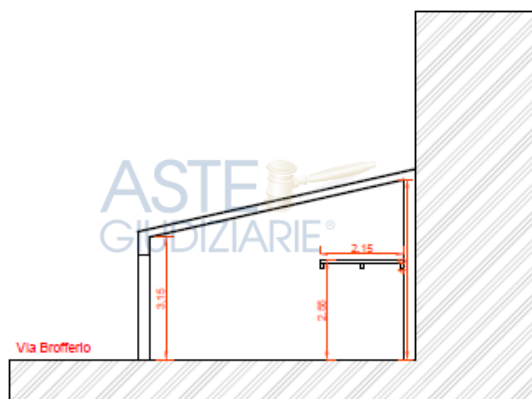
SCHEDA IMMOBILE**Lotto 2**

Descrizione		Immobile autonomo al piano terra con aria libera sopra; aperto solo sulla via A. Brofferio e confinante con altre proprietà nei restanti lati. Ha struttura portante in muratura e sul fronte con buona probabilità è stata ripresa la facciata con travi in calcestruzzo, forse per determinare l'apertura per l'accesso di un'auto in quanto è utilizzata per quello scopo, deposito/garage. E' chiusa con una saracinesca non automatica. Ha copertura con travi in legno e tavolato con finitura a coppi. Ubicato a Comiso in zona B1 area urbana satura consolidata del vigente P.R.G..		
Destinazione		Abitazione		
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m2)	indice	Sup. Commer c. (m2)
Superficie principale	P.T.	32,50	100%	32,50
Superficie pertinenze				
Superficie commerciale (SUP)		mq 32,50		
Valore di Mercato		€ 13.000,00		
Valore di stima di VENDITA FORZATA		€ 9.137,50		
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)		€ 350,00/ mensile		





PIANTA PIANO TERRA: 32.50 mq lordi



SEZIONE



TRIBUNALE DI RAGUSA

RELAZIONE DI C.T.U.

Procedura Esecutiva Immobiliare n. **1/2025**

promossa da Olympia SPV s.r.l.

Contro: ****omississ****

G.E.: *dott. Pianoforte Antonio*

Custode giudiziario: *dott. Alessandro Raniolo*

Perito estimatore: *arch. Lorena Figurino Gangitano.*

GENERALITÀ

La sottoscritta arch. Lorena Figurino Gangitano con studio in Ragusa, viale dei Platani 34/B, nominata Perito estimatore nella esecuzione Immobiliare in epigrafe, con decreto del 07/02/2025, ha ricevuto l'incarico di rispondere ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento ad esperto di Stima.

Il mandato ricevuto si compone di una fase relativa al controllo dei beni e documentale ed una fase di redazione della perizia di stima. Entrambe le fasi sono articolate in un elenco con sequenza ordinale individuata da successione di lettere.

Per maggiore chiarezza espositiva la presente relazione ripropone lo stesso elenco del mandato distinto nelle due fasi individuate.

FASE DI CONTROLLO DEI BENI E DOCUMENTALE	4
A. Inizio operazioni peritali	4
B. Esame documentazione	4
C. Regolarità edilizia, agibilità dello stabile, costi sanatorie, obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non adempiute	5
D. Sussistenza di vincoli	5
E. Accesso all'immobile con l'assistenza del custode.	5
F. Accertamento presso amministrazione condominiale	6
G. Controlli presso l'agenzia delle entrate di eventuali terzi occupanti	6
H. verifica di pendenze di cause relative a domande trascritte sull'immobile.	6
I. PREDISPOSIZIONE DI RELAZIONE DI STIMA	6
RELAZIONE DI STIMA LOTTO 1.	7
Abitazione su tre livelli in via Quintino Sella n. 8 a Comiso (RG)	7
a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	7
b) STATO DI POSSESSO DEL BENE	8
c) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO ARTISTICO.	9
d) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE: ISCRIZIONI IPOTECARIE (ANCHE SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO), PIGNORAMENTI, SENTENZE DI FALLIMENTI ECC.	9
e) INFORMAZIONI SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ SULLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO.	10
f) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.	12
g) ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA	12
Determinazione del valore commerciale	13
h) INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE	19
i) PIGNORAMENTO DI QUOTA	19
LOTTO 1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, INTERNA ED ESTERNA.	20
RELAZIONE DI STIMA LOTTO 2.	29
Immobile unico livello a piano terra in Via Angelo Brofferio, 3. Comiso (RG)	29
a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	29
b) STATO DI POSSESSO DEL BENE	30
c) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO ARTISTICO.	31
d) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE: ISCRIZIONI IPOTECARIE (ANCHE SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO),	

PIGNORAMENTI, SENTENZE DI FALLIMENTI ECC.....	31
e) INFORMAZIONI SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ SULLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO.....	31
f) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	32
g) ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA.....	32
Determinazione del valore commerciale.....	33
h) INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE.....	35
i) PIGNORAMENTO DI QUOTA.....	35
LOTTO 2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, INTERNA ED ESTERNA.....	36

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FASE DI CONTROLLO DEI BENI E DOCUMENTALE

A. Inizio operazioni peritali

In accordo col custode è stata data comunicazione scritta alle parti a mezzo raccomandata A/R e tramite posta elettronica certificata, sull'inizio delle operazioni peritali per giorno 10 marzo 2025 alle ore 16,00. In sede di sopralluogo ho trovato il signor **omississ** che mi ha permesso di effettuare il rilievo e le valutazioni.

B. Esame documentazione

Sono stati esaminati l'atto di pignoramento, la documentazione ipocatastale ed è stato riscontrato che in tali atti i beni pignorati sono stati individuati come segue:

- **Immobile sito a Comiso (RG) in via Quintino Sella n. 8**

Riportato al NCEU come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Comiso, foglio 75, p.lla 5142 sub 1 (ex p.lla 1073 sub 1), P.T., 1P., 2 P., zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2. consistenza 5,5 vani, sup. catastale mq 79, RC € 204,52

- **Immobile sito a Comiso (RG) in via Brofferio.**

Nell'atto di pignoramento e nell'atto di vendita del bene è indicato il numero civico 65. Nello stesso atto di compravendita è anche riportato il riferimento catastale con civico 63. Ritengo si debba identificare così come è censito al NCEU ovvero: **Immobile sito a Comiso (RG) in via Angelo Brofferio, 63**

Catasto fabbricati del Comune di Comiso, foglio 75, p.lla 6129 sub 1 (ex p.lla 1338 sub. 2), P.T. zona censuaria 1, cat. A/5 classe 2, vani 2, RC €56.81

E' stato inoltre verificato che:

a) I documenti in atti non risultano completi in quanto **manca la relazione notarile** e la **documentazione catastale**;

b) I beni oggetto di espropriazione sono stati esattamente individuati in relazione ai dati catastali ed ai registri immobiliari come descritti in oggetto.

c) Il diritto pignorato è pari alla piena proprietà dell'immobile. I debitori risultano proprietari per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno così come trascritto nell'atto di pignoramento trascritto a Ragusa in data 10/01/2025 ai nn. 398/295.

d) L'immobile è pervenuto ai debitori per atto di compravendita a rogito notaio Nunziata Parrino di Ragusa il 18/01/2018, rep. 5587 fascicolo 3976, e trascritto presso l'agenzia del Territorio di Ragusa il 22/01/2008 ai nn. 292/315.

e) Non sono state riscontrate servitù o altri vincoli trascritti o iscrizioni ipotecarie successive al

pignoramento.

f) I cespiti risultano pignorati per l'intera quota. I debitori sono proprietari rispettivamente per il 50%. Sul bene non esistono altri diritti di comproprietà.

g) Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 22/01/2008 - Registro Particolare 1071 Registro Generale 1635
Pubblico ufficiale PARRINO NUNZIATA Repertorio 5507/3976 del 18/01/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 22/01/2008 - Registro Particolare 268 Registro Generale 1636
Pubblico ufficiale PARRINO NUNZIATA Repertorio 5508/3977 del 18/01/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. TRASCRIZIONE del 20/05/2008 - Registro Particolare 6566 Registro Generale 10361
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 708/235 del 31/10/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

4. TRASCRIZIONE del 26/02/2025 - Registro Particolare 2318 Registro Generale 3171
Pubblico ufficiale PARRINO NUNZIATA Repertorio 5507 del 18/01/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

C. Regolarità edilizia, agibilità dello stabile, costi sanatorie, obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non adempiute

In seguito ad accertamento ho verificato la seguente documentazione:

- I beni ubicati a Comiso sono stati edificati in epoca anteriore al 1 settembre 1967 e presso il Comune non è conservata alcuna documentazione né non vi sono altri titoli abilitativi rilasciati dopo la data indicata.
- Non risultano obbligazioni non adempiute derivanti da convenzioni urbanistiche.
- Lo stato di fatto del bene in via Quintino Sella confrontata con l'unica documentazione in atti, la planimetria catastale, risulta difforme in quanto nel secondo piano parte del terrazzo è stato chiuso con un volume che costituisce abuso.
- Il bene in via Angelo Brofferio è privo di disegni planimetrici o di titoli autorizzativi presso il Comune ed il Catasto.

D. Sussistenza di vincoli.

I beni ricadono in zona *B1 area urbana satura consolidata* del vigente P.R.G. ed allo stato attuale non sussistono vincoli.

E. Accesso all'immobile con l'assistenza del custode.

In data 10/03/2025 è stato possibile accedere ai beni oggetto di pignoramento. Al sopralluogo,

per la parte attrice non c'era nessuno, per la parte convenuta era presente il signor **omississ**.

E' stata verificata la consistenza dell'immobile, la corrispondenza con i dati catastali, è stato accertato lo stato di conservazione, è stato verificato lo stato di possesso del beni e si è potuto quindi procedere alla relazione di stima.

In tale occasione sono state fornite dal dott. Alessandro Raniolo all'esecutato le informazioni necessarie sul processo esecutivo e che fino al giorno dell'udienza fissata (a norma dell'art. 569 c.p.c.) potrà depositare istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c. e quanto contenuto nel verbale, letto ai presenti nonché controfirmato dai partecipanti al sopralluogo.

F. Accertamento presso amministrazione condominiale

I beni sono immobili autonomi e non costituiscono parte di condominio.

G. Controlli presso l'agenzia delle entrate di eventuali terzi occupanti

Il giorno del sopralluogo ho potuto constatare che l'immobile in via Sella era abitato dal signor **omississ**, il debitore. Il bene in via Brofferio risulta attualmente deposito e non può essere Considerata abitazione in quanto priva dei requisiti igienico sanitari.

H. verifica di pendenze di cause relative a domande trascritte sull'immobile.

Sugli immobili oggetto di valutazione ad oggi non pendono cause relative a domande trascritte.

I. PREDISPOSIZIONE DI RELAZIONE DI STIMA

Tenuto in considerazione che i beni pignorati risultano due immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale, (sono 2 unità abitative non attigue, ubicate in strade diverse seppur nello stesso quartiere), si è provveduto a predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificando i beni come lotto 1 e lotto 2.

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 1.

Abitazione su tre livelli in via Quintino Sella n. 8 a Comiso (RG)

a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene risulta di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ a **omississ** e $\frac{1}{2}$ a **omississ**

Si tratta di un immobile autonomo per civile abitazione ubicato a Comiso in *zona B1 area urbana saturata consolidata* del vigente P.R.G. del Comune di pertinenza. Il bene si sviluppa su 3 livelli collegati tra loro da scale interne ed è composto da due vani al piano terra, da un vano e servizio al primo piano e da un vano, servizio e terrazzo al secondo piano- Il bene prende luce esclusivamente dalla via Q. Sella, gli altri lati confinano con aventi causa Brafa e Bonacasa.

Il cespite oggetto di causa è censito al NCEU come segue:

- **Immobile sito a Comiso (RG) in via Quintino Sella n. 8**

Riportato al NCEU come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Comiso, foglio 75, p.lla 5142 sub 1 (ex p.lla 1073 sub 1), P.T., 1P., 2 P., zona censuaria 1, *categoria A/4, classe 2. consistenza 5,5 vani, sup. catastale mq 79, RC € 204,52*



Figure 1.. Immagine aerea estratta dal sito google hearth con l'identificazione del bene oggetto di pignoramento.

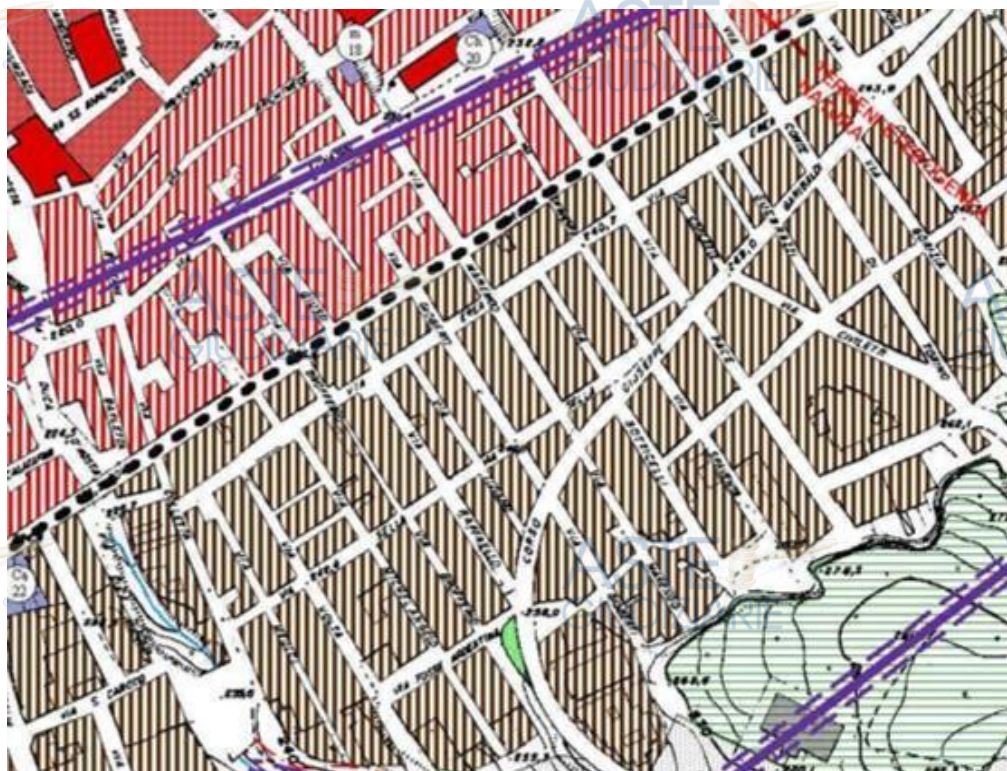


Figure 2. Stralcio di PRG



Figure 3. Legenda identificativa della zona ove insiste il bene



Figura 1. Estratto di mappa

b) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Il bene oggetto del pignoramento del 26/11/2024 trascritto a Ragusa in data 10/01/2025 ai nn. 398/295 a favore di OLYMPIA SPV S.R.L., con sede in Milano c.f. 05256490268 ad oggi risulta come segue:

casa unica per civile abitazione sita in Comiso, via Quintino Sella n. 8 composta da 2 vani al piano terra, un vano e servizio al primo piano ed un vano e servizio al secondo piano con terrazzino a livello.

Intestatari.

nominativo	Codice fiscale	titolarità	quota
omississ	**omississ**	PROPRIETA'	1/2
omississ	**omississ**	PROPRIETA'	1/2

I beni di cui sopra sono pervenuti ai signori **omississ** e **omississ** per atto di compravendita da parte di **omississ**) che è intervenuta per conto di **omississ** a rogito notaio dott. Nunziata Parrino del 18/01/2008, rep. N. 5507/3976 trascritto il 22/01/2008 al n. 292/S1T.

Ai precedenti venditori l'immobile è pervenuto come segue:

- A **omississ** per atto di Compravendita a rogito Notaio Giovanni Demostene di Comiso del 26/01/1980, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 25/02/1980 ai nn. 1486/1395, e per successione alla moglie **omississ** giusta denuncia di successione n. 708 vol. 235 dell'agenzia delle Entrate di Vittoria del 31/10/2007.
- Allo germani **omississ** per successione alla madre **omississ** giusta denuncia di successione n. 708 vol. 235 dell'agenzia delle Entrate di Vittoria del 31/10/2007.

I beni di cui trattasi sono da considerarsi "liberi al decreto di trasferimento".

c) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO ARTISTICO.

Sui beni in esame per quanto è stato possibile accertare non gravano formalità.

d) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE: ISCRIZIONI IPOTECARIE (ANCHE SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO), PIGNORAMENTI, SENTENZE DI FALLIMENTI ECC.

Dalla ispezione ipotecaria sul bene oggetto di pignoramento effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa alla data del 10/04/2025 aggiornata con nuova ispezione del 02/07/2025 non risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

**e) INFORMAZIONI SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE
NONCHÉ SULLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO.**

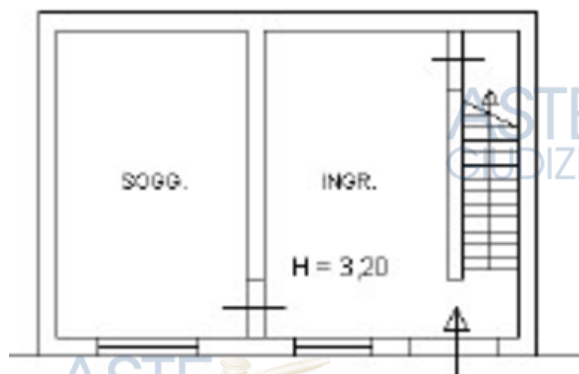
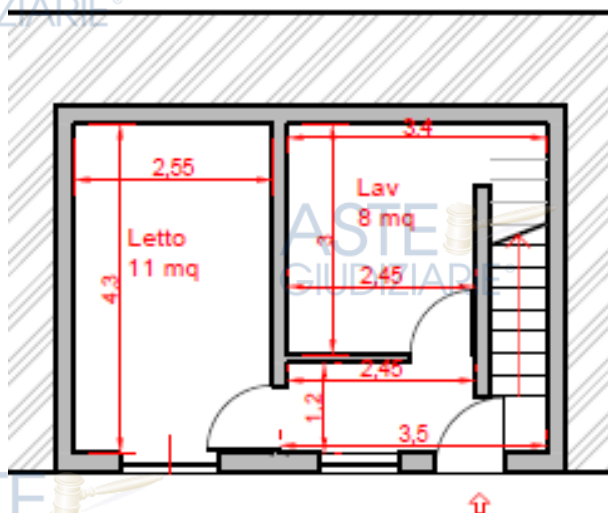
L'immobile in esame è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 come dichiarato nell'atto di compravendita e da indagini svolte presso il Comune di Comiso non risultano presentate altre pratiche in epoca successiva. L'unica documentazione planimetrica è rinvenibile presso il catasto dell'agenzia delle entrate ed in base a queste ed al rilievo effettuato durante il sopralluogo posso confermare che esistono delle difformità. Le difformità risultano parzialmente sanabili con una SCIA in variante per le opere che non costituiscono variazioni essenziali, ovvero la diversa distribuzione dei tramezzi. Per quanto riguarda il secondo piano vi è una difformità non sanabile in quanto è stato edificato senza alcun titolo autorizzativo un volume ove insiste la cucina nella superficie del terrazzo.

Risulta dunque abusivo e non si presentano le condizioni per sanarlo. Si rende necessario riportare l'immobile a quanto dichiarato nelle planimetrie catastali, ovvero si dovrà demolire la parte abusiva.

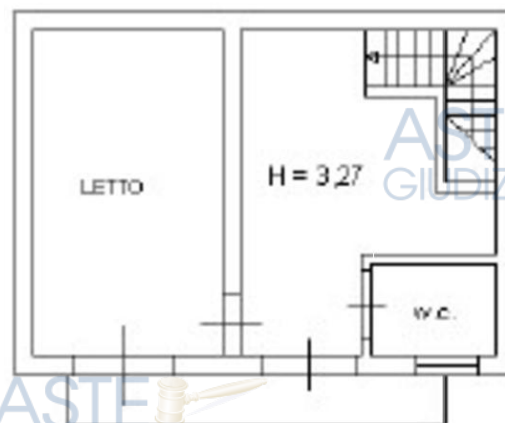
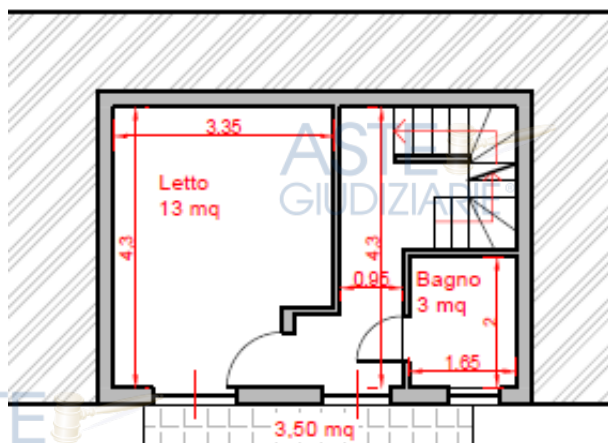
Non vi è richiesta di certificato di agibilità ma allo stato attuale ciò non preclude la vendita.

Per una maggiore chiarezza a seguire ho inserito il confronto tra planimetria rilevata in sede di sopralluogo e stralcio della planimetria riportata al catasto

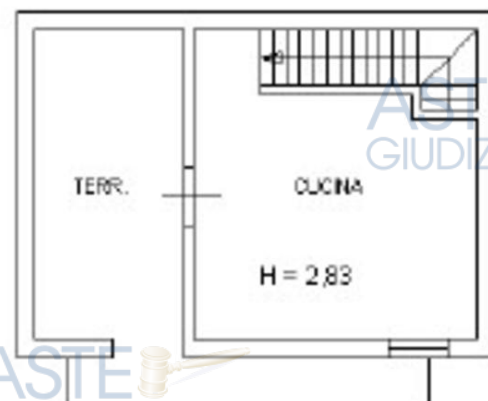
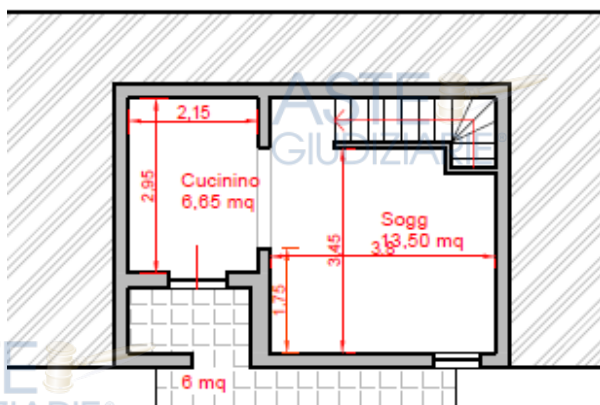
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PRIMO PIANO



PIANTA PRIMO SECONDO



N.B. Nella colonna di destra rilievo dello stato dei luoghi; nella colonna di sinistra stralcio delle planimetrie catastali

f) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Da quanto chiesto in sede di sopralluogo e dalle ricerche effettuate, l'immobile risulta privo di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E). Le spese per la redazione corrispondono a €. 250,00.

g) ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Il bene oggetto del pignoramento trascritto il 10/01/2025, è un immobile autonomo sviluppato su tre livelli fuori terra (piano terra, primo piano e secondo piano), collegati da scala interna. Si trova in un quartiere con edilizia prevalentemente di tipologia residenziale economica popolare. Negli ultimi anni si è potuto osservare uno svuotamento delle abitazioni in quanto il quartiere ha strade strette con mancanza di parcheggio lungo le vie e case piccole spesso senza garage su più livelli senza ascensore con affaccio quasi esclusivamente sul fronte strada e chiuso negli altri lati. Il bene in esame è caratterizzato da una progettazione semplice, sembra aver subito una manutenzione alla facciata su via Sella in tempi recenti, indubbiamente il rifacimento dell'intonaco e probabilmente il portoncino e le persiane esterne, ma non vi è alcuna comunicazione al Comune di Comiso pertanto non si può datare con certezza tale intervento.

L'immobile si presenta in discrete condizioni, non manifesta segni di dissesto statico.

Il superamento delle barriere architettoniche non è un requisito soddisfatto; si potrebbe superare posizionando un servo scala all'interno del bene.

L'appartamento prende luce solo dalla via Sella, gli altri lati confinano con altre proprietà. La distribuzione interna è la seguente:

Il piano terra dell'abitazione consta di 2 vani: un piccolo ingresso che porta alla lavanderia non aerata e ad una stanza che prende luce dalla via Sella. Salendo delle scale rivestite in travertino si giunge al primo livello ove è ubicata la zona notte con 1 camera da letto ed un bagno. Riprendendo le scale dal primo piano, si raggiunge il secondo livello dove insiste la cucina, soggiorno, un terrazzino. In base a quanto già descritto si ricorda che vi sono delle difformità nel primo e secondo piano sanabili in accertamento di conformità ed al secondo livello la parte della cucina è stata ricavata abusivamente chiudendo parte del terrazzo con una copertura a falda unica nata probabilmente come tettoia e successivamente chiusa. Nel punto di incontro tra questo volume e la costruzione esistente si verificano dei punti di infiltrazione che lasciano macchie e colamenti sulla parete. Tale superfetazione risulta parte abusiva non sanabile.

Allo stato attuale, l'interno appartamento presenta modeste finiture. Ha pavimenti in parte in marmette in parte in gress; le pareti ed il soffitto intonacati. Il bagno ha rivestimenti in piastrelle di ceramica ed è dotato dei pezzi sanitari quali vaso, lavabo, bidet e doccia.

Le porte interne sono in legno tamburato color noce. Ha infissi interni in legno di vecchia

tipologia con gli scuri e imbiancati in modo approssimativo; alcuni infissi sono invece in alluminio di vecchia concezione, non a taglio termico. Gli infissi esterni sono persiane in alluminio bianche. Il portoncino d'ingresso all'appartamento è in alluminio non blindato.

Per quanto riguarda gli impianti, ho potuto verificare il funzionamento di quello elettrico e di quello idrico. Il bene è privo di impianto di riscaldamento. L'acqua calda è garantita con uno scaldabagno elettrico e l'uso stufe per il riscaldamento nel periodo invernale. Nella camera da letto è visibile un condizionatore ma privo di unità esterna al momento del sopralluogo pertanto non funzionante.

Il bene adibito a residenza sui tre livelli ha una superficie lorda di 31 mq al piano terra, 31 mq al primo piano oltre 3,50 mq il balcone, 28 mq al secondo oltre le parti scoperte di 6 mq.

Determinazione del valore commerciale

Il mandato richiede di determinare il valore commerciale dei beni, cioè quel valore che ha la massima possibilità che si verifichi qualora l'immobile venga posto in vendita in un mercato ordinario composto da ordinari acquirenti.

Circa il metodo di stima da adottare, in questo caso appare opportuno utilizzare un metodo comparativo diretto di tipo sintetico basato, su una comparazione tra il bene da valutare ed altri in analoghe condizioni di prezzo noto.

Circa il parametro da utilizzare per tale confronto ritengo che sia opportuno scegliere il mq di superficie commerciale (*"Definizione di superficie commerciale tratto dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio: "La superficie commerciale di una unità abitativa è la superficie data dalla somma della superficie utile (o calpestabile) interna (comprensiva dei muri interni di tramezzo), della superficie dei muri perimetrali (a metà di quelli divisorii con un'altra unità abitativa o con vano scala o ascensore) e della superficie totale dei balconi calcolata in una determinata percentuale secondo dei coefficienti di ponderazione"*) in quanto nella zona è il parametro normalmente usato nelle trattative di compravendita.

Fatte le necessarie indagini di mercato, confrontati atti pubblici nonché richieste ed offerte di compra-vendita a me note, prese ed elaborate le misure dell'immobile, fatte le debite considerazioni in funzione dello stato nonché delle potenzialità ed in generale delle caratteristiche ho potuto accertare il valore dell'immobile in oggetto conformemente a quanto previsto dalla norma UNI 11558.

Nella determinazione di tali valori ho altresì tenuto in debito conto le quotazioni O.M.I. edite dall'Agenzia del Territorio che vengono di seguito allegate.

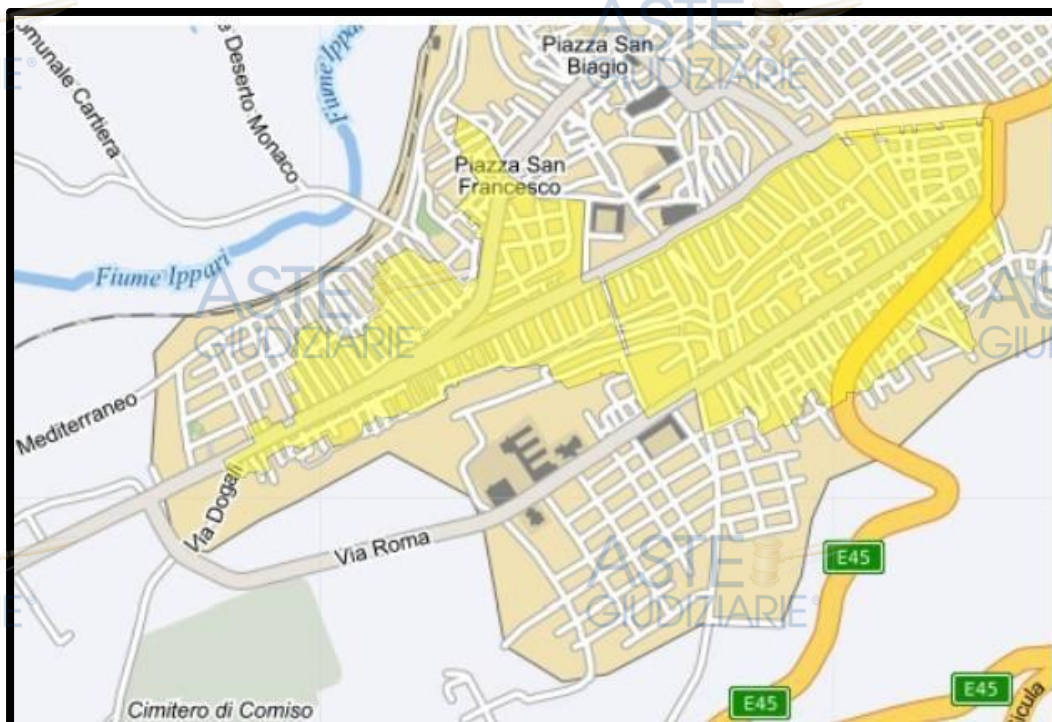


Figure 4. . Zonizzazione del cespite in riferimento alle indicazioni OMI. Sito all'interno della fascia di colore giallo con tipologia di edilizia aa prevalenza economica popolare

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	445	650	L	1,5	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	340	500	L	1,4	1,9	L
Autorimesse	Normale	210	310	L	1	1,3	L
Box	Normale	230	340	L	1,2	1,5	L

Figure 5. .Quotazione OMI, Agenzia del territorio

La tabella successiva sviluppa la superficie commerciale dell'immobile consistente in superficie calpestabile, lorda e la percentuale di superficie delle superfici secondarie quali balcone e terrazzino, per un totale pari a 90 mq.

Piano	Superficie Principale			Superficie Secondaria				Superficie Pertinenze				Sup. Comm.
	tipo	mq.	n.	tipo	mq.	coeff. pond.	mq. pon.	tipo	mq.	coeff. pond.	mq. pon.	
terra	abitazione	31	1				-				-	31
primo	abitazione	31	1	balcone scoperto	4	2%	0				-	31
secondo	abitazione	28	1	terrazza scoperta	6	3%	0				-	28
							-				-	-
							-				-	-
							-				-	-
							-				-	-
							-				-	-
Riepilogo Superficie Commerciale (mq.)												
	abitazione				90							

Figure 6. Schema di calcolo della superficie commerciale.

Ho utilizzato gli standard di valutazione immobiliare e redatto la MCA conformemente a quanto previsto dalla norma UNI 11558. Si allega di seguito stralcio della redazione eseguita ed i comparabili di riferimento che si trovano o nella stessa via o nel quartiere dove insiste il bene oggetto di valutazione:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

<p>BENE DA STIMARE</p> 	<p>COMPARABILE 1</p> 
<p>Via Quintino Sella, Comiso</p>	<p>Via Archimede , Comiso</p>
<p>COMPARABILE 2</p> 	<p>COMPARABILE 3</p> 
<p>Via dei Medici, Comiso</p>	<p>Via Conte di Torino, Comiso</p>

Figure 7. Riferimento fotografico dei comparabili presi in considerazione per la determinazione del costo secondo la norma UNI ai fini della redazione MCA

	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3
Zona	Centrale	Centrale	Centrale
Origine del dato	Altro	Sito internet	Ag. immobiliare
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/121562506/?entrupoint=map#foto1	https://www.immobiliare.it/annunci/114521817/?entrupoint=map#foto1	https://www.idealista.it/ro/pronto-casa-agenzia3-di-
* Data (mesi) (n)	9	3	3
Descrizione	Casa unifamiliare indipendente disposta su due piani, Piano terra, composto da due camere da letto, bagno e disimpegno. Al primo piano si ha isoggiorno cucina, lavanderia, ripostiglio e terrazza. Senza ascensore	Immobile sito in zona B1 Composto da 2 livelli per un totale di 51 mq. Senza ascensore, 1 camera da letto, un soggiorno e cucina oltre i servizi. Ristrutturato con climatizzazione autonoma con condizionatori elettrici.	Casa indipendente 55 m² commerciali 3 locali 1 bagno Buono stato Senza riscaldamento Classe energetica (Legge 90 del 2013, legislazione vigente): (IPE non indicato)
Disponibilità	Libero	Libero	Libero
Anno di costr./ristruttur.	1970	1980	1970
Qualità tipologica	Minimo	Medio	Medio
Stato manutenz. fabbricato	Minimo	Medio	Medio
* Stato manutenz. unità imm.	Minimo	Medio	Medio
* Dotazione impiantistica	Medio	Minimo	Medio
Livello finiture	Medio	Minimo	Medio
* N° servizi igienici	1	1	1
* Livello piano (n)	2	2	2
* Ascensore	Non presente	Non presente	Non presente
Efficienza energetica	G	G	g
Esposizione	Medio	Medio	Medio
Luminosità	Medio	Medio	Medio
Funzionalità	Minimo	Minimo	Minimo
Panoramicità	Medio	Medio	Medio
* Box/posto auto coperto (n)	0	0	0
* Sup.commerciale (mq)	130	100	55
* Prezzo richiesto	151.000	125.000	134.000
Sconto (eventuale)	10%	3%	10%
Prezzo scontato	145.900	124.250	130.600

Figure 8. Stralcio della redazione di MCA

Aggiustamenti					
Data (mesi) (n)	€ 0	€ 0	€ 0		
Sup. comm. (mqe.)	-€ 9.700	-€ 2.425	€ 8.488		
Dotazione impiantistica (n)	-€ 1.000	€ 0	-€ 1.000		
Servizi igienici (n)	€ 0	€ 0	€ 0		
Livello Piano (n)	€ 0	€ 0	€ 0		
Stato manutenz. (n)	€ 22.500	€ 0	€ 0		
Box/posto auto coperto (n)	€ 0	€ 0	€ 0		
Prezzi aggiustati finali	€ 57.700	€ 21.825	€ 38.088	0	0
Peso dei comparabili	35%	30%	35%		
Massimo	€ 57.700		100%		
Minimo	€ 21.825				
Valore del soggetto (€)				40.073	
Valore di mercato unitario (€/mq)				445	

Figure 9. Stralcio della redazione con l'indicazione del valore al mq

Nella redazione dell'MCA sono indicati dei parametri di valore minimo e massimo dell'immobile specificando il valore finale al mq corrispondente a € 445,00.

Passando alla valutazione si ha:

Immobile sito a Comiso (RG) in via Quintino Sella n. 8

Riportato al NCEU come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Comiso, foglio 75, p.lla 5142 sub 1 (ex p.lla 1073 sub 1), P.T., 1P., 2 P., zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2. consistenza 5,5 vani, sup. catastale mq 79, RC € 204,52

Tenendo presente i valori medi di compravendita di immobili aventi le caratteristiche di quello in oggetto ed ubicati nella stessa zona o zone simili, tenendo conto del fatto che si tratta di un immobile in buono stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'attuale andamento del mercato immobiliare, la redazione della MCA ritengo che il valore unitario più probabile sia di circa **€ 445,00/mq** di superficie commerciale dell'appartamento.

Il bene ha una superficie commerciale di mq. 90 pertanto il valore venale del bene è:

$$\text{mq } 90 \times \text{€ } 445,00/\text{mq} = \text{€. } 40.050,00$$

A questo si dovranno decurtare le cifre per regolarizzare la difformità rilevate, ovvero la demolizione degli abusi al secondo piano e ripristino di quanto autorizzato con cifre stimabili di circa € 2.500,00 nonché la presentazione al Comune per la Scia in variante al permesso di costruire per le difformità che non costituiscono gravi difformità e la presentazione DOCFA all'Agenzia delle entrate con costi corrispondenti a € 2.500,00 circa comprese le spese tecniche.

I costi di demolizione stimati in circa € 2.500,00 sono stati elaborati in seguito a computo

metrico da me realizzato e in riferimento al prezzario della Regione Sicilia. Le spese riguardano la dismissione della copertura e demolizione del tamponamento esterno, nonché le spese di sistemazione per riportare il bene alle condizioni iniziali e dunque la posa di un infisso e sistemazione dell'impianto elettrico ed idrico. A queste si devono decurtare le spese dell'APE.

Di conseguenza la stima sarà di

$$€ 40.050,00 - € 2.500,00 - € 2.500,00 - € 250,00 = € 34.800,00$$

ABBATTIMENTO FORFETTARIO

In riferimento al mandato affidatomi la stima ridotta del 15% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia di vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito, corrisponde a:

Stima del bene	€	40.050,00
Stima del bene decurtato dalle spese per regolarizzare le difformità e per la redazione APE	€	34.800,00
Abbattimento forfettario del 15%	€	5.220,00
Stima con abbattimento forfettario del 15%	€	29.580,00

h) INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Il valore finale del bene, identificato come lotto 1, al netto delle decurtazioni sarà di € **29.580,00**

i) PIGNORAMENTO DI QUOTA

Il bene oggetto del pignoramento a favore di Olympia **SPV S.r.l.**, risulta pignorato per la quota dell'intero.



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

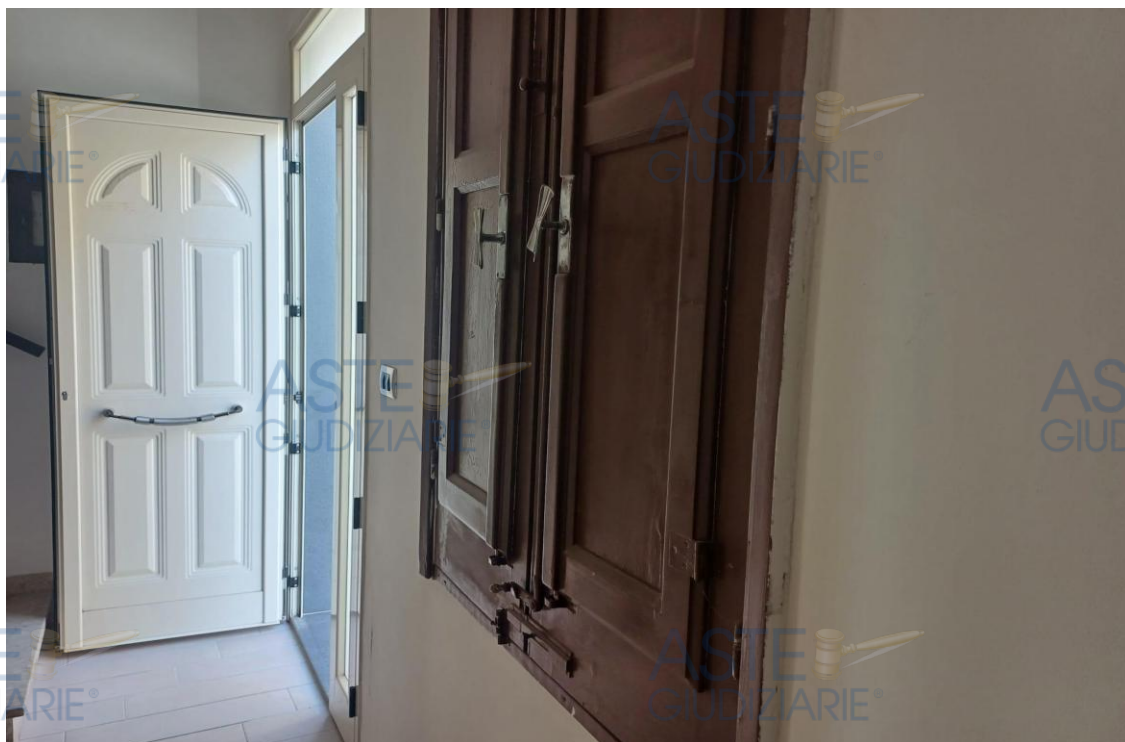
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE











ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



RELAZIONE DI STIMA LOTTO 2.

Immobile unico livello a piano terra in Via Angelo Brofferio, 3.
Comiso (RG)

a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene risulta di proprietà pari ad 1/2 a **omississ** e 1/2 a **omississ**.

Si tratta di un immobile autonomo non di lusso al piano terra di 32,50 mq circa con copertura ad 1 falda e finitura a coppi, realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967 avente destinazione urbanistica come abitazione ma risulta a tutti gli effetti un deposito. E' ubicato in via Brofferio a Comiso. Nell'atto di pignoramento e nell'atto di vendita è indicato il numero civico 65. Nello stesso atto di compravendita è anche riportato il riferimento catastale con civico 63. Ritengo di poterlo identificare come è censito al NCEU ovvero:

Immobile sito a Comiso (RG) in via Angelo Brofferio, 63

- Catasto fabbricati del Comune di Comiso, foglio 75, p.lla 6129 sub 1 (ex p.lla 1338 sub. 2), P.T. zona censuaria 1, cat. A/5 classe 2, vani 2, RC €56.81



Figura 10. Immagine aerea estratta dal sito google hearth con l'identificazione del bene oggetto di pignoramento.

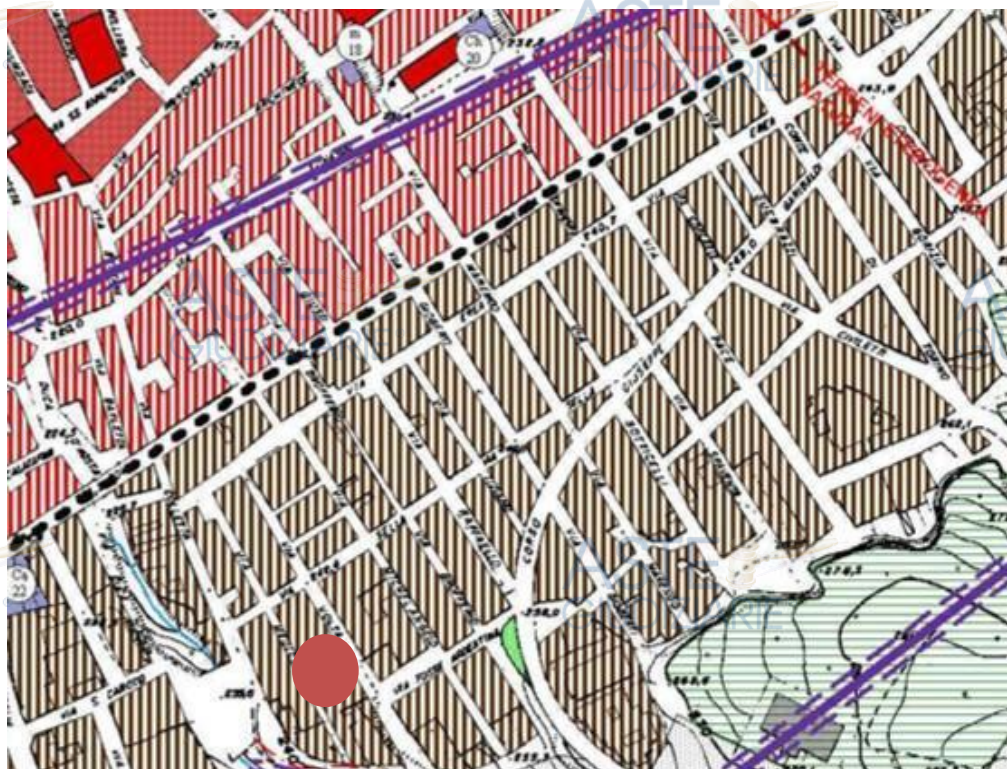


Figure 11. Stralcio di PRG



Figure 12. Legenda identificativa della zona ove insiste il bene



b) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Il bene oggetto del pignoramento del 26/11/ 2024 trascritto a Ragusa in data 10/01/2025 ai nn. 398/295 a favore di OLYMPIA SPV S.R.L., con sede in Milano c.f. 05256490268 ad oggi risulta come segue:

casa unica per civile abitazione sita in Comiso, via A. Brofferio 63 a piano terra, composta da un vano con alcova e cucinetta ed area sovrastante libera (come si legge nell'atto di vendita)

Intestatari.

nominativo	Codice fiscale	titolarità	quota
omississ Vincenzo	RSTVCN82P04M088W	PROPRIETA'	1/2
Lo Presti Patrizia	LPRPRZ81P46H163H	PROPRIETA'	1/2

I beni di cui sopra sono pervenuti ai signori **omississ** e **omississ** per atto di compravendita da parte di **omississ** che è intervenuta per conto di **omississ** a rogito notaio dott. Nunziata Parrino del 18/01/2008, rep. N. 5507/3976 trascritto il 22/01/2008 al n. 292/S1T.

Ai precedenti venditori l'immobile è pervenuto come segue:

- A **omississ** per atto di Compravendita a rogito Notaio Girolamo Emmolo di Comiso del 21/09/1965, registrato il 02/10/1965 al n. 1290 e per successione alla moglie Rabbito Angela giusta denuncia di successione n. 708 vol. 235 dell'agenzia delle Entrate di Vittoria del 31/10/2007.
- Allo germani **omississ** per successione alla madre **omississ** giusta denuncia di successione n. 708 vol. 235 dell'agenzia delle Entrate di Vittoria del 31/10/2007.

I beni di cui trattasi sono da considerarsi "liberi al decreto di trasferimento".

c) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO ARTISTICO.

Sui beni in esame per quanto è stato possibile accertare non gravano formalità.

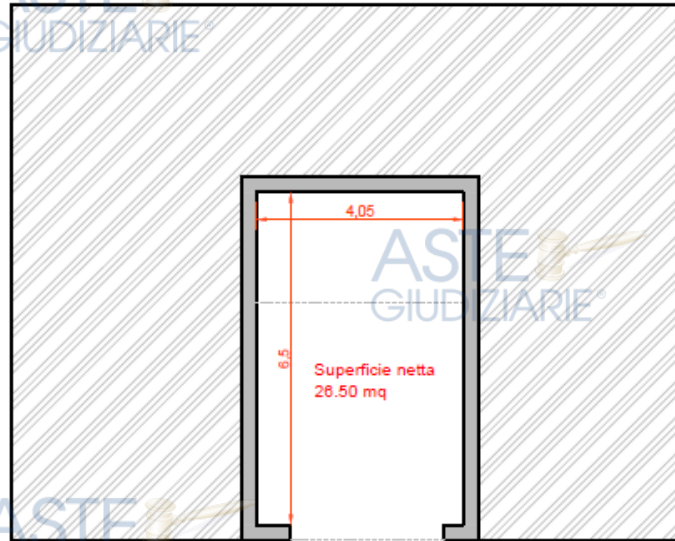
d) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE: ISCRIZIONI IPOTECARIE (ANCHE SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO), PIGNORAMENTI, SENTENZE DI FALLIMENTI ECC.

Dalla ispezione ipotecaria sul bene oggetto di pignoramento effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa alla data del 10/04/2025 aggiornata con nuova ispezione del 02/07/2025 non risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

e) INFORMAZIONI SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ SULLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO.

L'immobile in esame è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 (come dichiarato

nell'atto di compravendita) e da indagini svolte presso il Comune di Comiso non è stata presentata alcuna pratica in epoca successiva. Non esiste nessuna documentazione planimetrica presso il Catasto di Ragusa. Non si possono attestare difformità od abusi in seguito alla realizzazione ma diventa necessario presentare un accertamento in conformità presso il Comune di Comiso e la relativa DOCFA e PREGEO presso il Catasto.



PIANTA PIANO TERRA: 32,50 mq lordi

f) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Da quanto chiesto in sede di sopralluogo e dalle ricerche effettuate, l'immobile risulta privo di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E). Le spese per la redazione corrispondono a €. 250,00.

g) ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Il bene oggetto del pignoramento trascritto il 10/01/2025, è un immobile autonomo al piano terra aperto solo sulla via A. Brofferio e confinante con altre proprietà nei restanti lati. Ha struttura portante in muratura e sul fronte con buona probabilità è stata ripresa la facciata con travi in calcestruzzo, forse per determinare l'apertura per l'accesso di un'auto in quanto è utilizzata per quello scopo, deposito/garage. E' chiusa con una saracinesca non automatica. Ha copertura con travi in legno e tavolato con finitura a coppi.

Si trova in un quartiere con edilizia prevalentemente di tipologia residenziale economica popolare. Negli ultimi anni si è potuto osservare uno svuotamento delle abitazioni in quanto il quartiere ha strade strette con mancanza di parcheggio lungo le vie e case piccole spesso senza garage su più livelli senza ascensore con affaccio quasi esclusivamente sul fronte strada e chiuso negli altri lati. Il bene in esame, seppur dichiarato abitazione è a tutti gli effetti un deposito e non può avere i

requisiti sanitari di una abitazione. E' priva di impianti e di bagno, presenta ancora la vecchia pavimentazione in lastre di pietra non trattata, presenta forti fenomeni di umidità da risalita che determinano evidenti scrostamenti. Non sembra essere stata oggetto di manutenzione ed infatti il bene versa in condizioni di degrado seppur non manifesta segni di dissesto statico.

Determinazione del valore commerciale

Il mandato richiede di determinare il valore commerciale dei beni, cioè quel valore che ha la massima possibilità che si verifichi qualora l'immobile venga posto in vendita in un mercato ordinario composto da ordinari acquirenti.

Circa il metodo di stima da adottare, in questo caso appare opportuno utilizzare un metodo comparativo diretto di tipo sintetico basato, su una comparazione tra il bene da valutare ed altri in analoghe condizioni di prezzo noto e per tale confronto ritengo che sia opportuno scegliere il mq di superficie commerciale in quanto nella zona è il parametro normalmente usato nelle trattative di compravendita.

Fatte le necessarie indagini di mercato, confrontati atti pubblici nonché richieste ed offerte di compra-vendita a me note, prese ed elaborate le misure dell'immobile, fatte le debite considerazioni in funzione dello stato nonché delle potenzialità ed in generale delle caratteristiche ho potuto accertare il valore dell'immobile in oggetto conformemente a quanto previsto dalla norma UNI 11558.

Nella determinazione di tali valori ho altresì tenuto in debito conto le quotazioni O.M.I. edite dall'Agenzia del Territorio che vengono di seguito allegate.

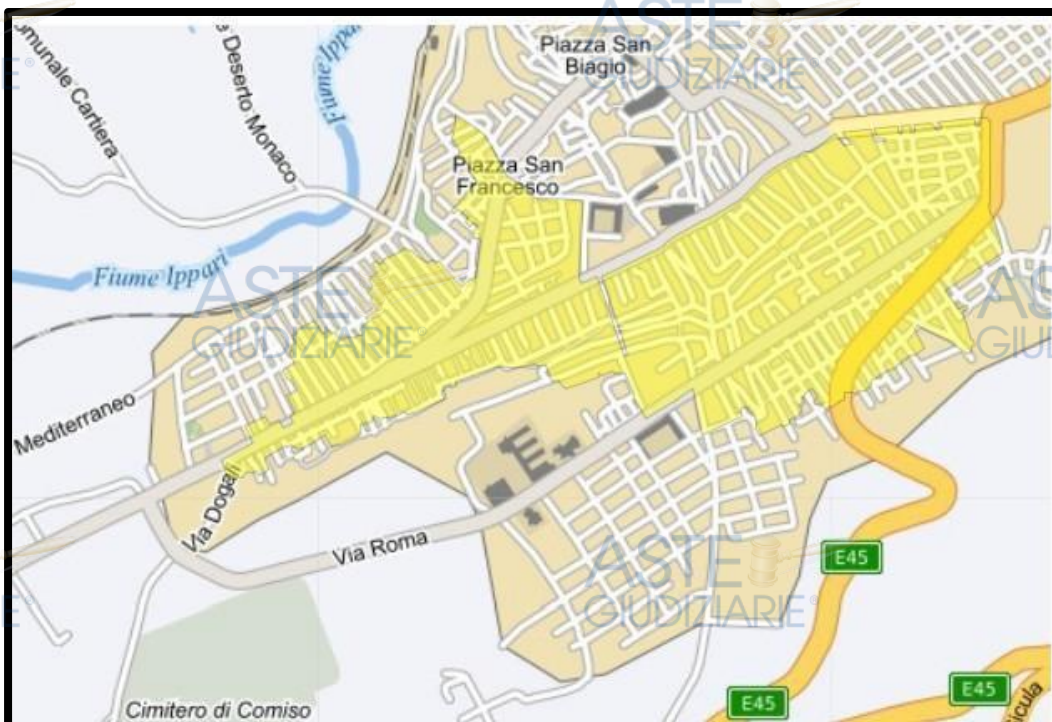


Figure 13. Zonizzazione del cespite in riferimento alle indicazioni OMI. Sito all'interno della fascia di colore giallo con tipologia di edilizia a prevalenza economica popolare

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	445	650	L	1,5	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	340	500	L	1,4	1,9	L
Autorimesse	Normale	210	310	L	1	1,3	L
Box	Normale	230	340	L	1,2	1,5	L

Figure 14. .Quotazione OMI, Agenzia del territorio

Tenendo presente i valori medi di compravendita di immobili aventi le caratteristiche di quello in oggetto ed ubicati nella stessa zona, tenendo conto del fatto che seppur si tratta di un bene che a tutti gli effetti viene utilizzato come garage e pertanto appetibile in quanto nel quartiere vi è una forte carenza di parcheggio è catastalmente un bene ad uso residenziale e come tale ha un'alta vocazione edificatoria, pertanto ritengo che il valore unitario più probabile sia di circa € 400,00/mq di superficie commerciale del bene.

L'immobile ha una superficie commerciale di mq. 32,50 pertanto il valore venale del bene è:

$$\text{mq } 32,50 \times \text{€ } 400,00/\text{mq} = \text{€. } 13.000,00$$

A questo si dovranno decurtare le cifre per regolarizzare il bene al Comune dal punto di

vista urbanistico e catastale. La presentazione al Comune per l'accertamento di conformità e la presentazione DOCFA all'Agenzia delle entrate avrà costi presumibili a € 2.000,00 circa comprese le spese tecniche. Si aggiungano le spese per la redazione dell'APE necessaria per la vendita in quanto risulta abitazione.

La stima sarà:

$$€ 13.000,00 - € 2.000,00 - € 250,00 = € 10.750,00$$

ABBATTIMENTO FORFETTARIO

In riferimento al mandato affidatomi la stima ridotta del 15% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia di vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito, corrisponde a:

Stima del bene	€	13.000,00
Stima del bene decurtato dalle spese per Regularizzarlo Urbanisticamente e Catastalmente.	€	10.750,00
Abbattimento forfettario del 15%	€	1.612,50
Stima con abbattimento forfettario del 15%	€	9.137,50

h) INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Il valore finale del bene, identificato come lotto 2, al netto delle decurtazioni sarà di

€ 9.137,50

i) PIGNORAMENTO DI QUOTA

Il bene oggetto del pignoramento a favore di Olympia **SPV S.r.l.**, risulta pignorato per la quota dell'intero.







In allegato:

- Verbale di sopralluogo.
- Rilievo planimetrico
- Planimetrie catastali e visure dei beni.
- Attestati sui beni pignorati e certificati comunali dei debitori.
- Ispezioni ipotecarie.
- Atto di vendita.
- Mappa catastale
- Attestazioni dell'avvenuta trasmissione alle parti della presente perizia.

Certa di avere espletato il mandato conferito, si resta a disposizione per eventuali richieste e chiarimenti.

Ragusa, 21/07/2025

Il C.T.U.
Arch. Lorena Figurino Gangitano