



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**36/2018**

**(procedura riunita n.159/2020)**

PROCEDURA PROMOSSA DA

CESSIONE DEL CREDITO A

DEBITORI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
GIUDICE  
**DOTT. CARLO DI CATALDO**

CREDITORI INTERVENUTI

CUSTODE

**AVV. GIUSEPPE POLARA**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**STIMA DEI BENI DEL LOTTO N°3**

PERITO ESTIMATORE

**ING. GIUSEPPE MARTORINA**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Rev.01



## SCHEMA SINTETICA

Lotto 003

| Esecuzione Immobiliare 36/2018 R.G.Es. – Tribunale di Ragusa (Riunita alla n. 159/2020) |   |
|---|---|
|      |   |
|        |   |
| Giudice Dott. CARLO DI CATALDO  |   |
| Custode Giudiziario Avv. GIUSEPPE POLARA  |   |
| Esperto del procedimento: Ing. GIUSEPPE MARTORINA                                       |   |
| Diritto   | Piena proprietà per la quota 1/1  |
| Bene  | Appartamento a piano terzo facente parte di un complesso condominiale sito a COMISO in Viale Europa n°12, della superficie netta di circa 125 mq oltre a circa 23 mq di balconi, con pertinenziale box auto della superficie netta di circa 33 mq al piano sottostrada, oltre a comproprietà sulle parti comuni, il tutto per la quota di 1000/1000 di piena proprietà. Si compone di un ingresso-soggiorno, cucina, tre camere, bagno, lavanderia e doppio servizio, disimpegno, oltre a tre balconi. La superficie commerciale dell'intero lotto è pari a 159 mq. |
| Ubicazione  | Comune di COMISO, Viale Europa n°12<br>Coord. Geografiche: 36,95374, 14,60019   |
| Titolarità  | I beni sono di proprietà di:  |
| Provenienza ventennale  | Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la <b>regolare continuità</b> , e precisamente:<br><br><br><br>Relativamente alle due successioni del punto 2), <b>le accettazioni di eredità non risultano trascritte.</b>   |
| Dati catastali  | ➤ Catasto Fabbricati Comune di COMISO, foglio 12, particella 926, sub.31, cat. A/3, cl.3, vani 7, Superficie Catastale totale 150 mq escluse aree scoperte 142 mq, R.C. Euro 415,75.<br>Indirizzo: Corso Europa n.SN, Scala A, Interno 8, Piano 3   |



|   |  |
|---|--|
|   | <p>➤ Catasto Fabbricati Comune di COMISO, foglio 12, particella 926, sub.52, cat. C/6 cl.2, 33 mq, Superficie Catastale totale 35 mq, R.C. Euro 61,35.<br/>Indirizzo: Corso Europa n.SN, Piano S1</p> <p><b>Vi è continuità catastale tra i dati indicati nel pignoramento e quelli aggiornati.</b></p> <p>Per completezza e scrupolo, ho riscontrato che nell'atto di Vendita del 14/12/2009 si fa riferimento anche al trasferimento della comproprietà di <b>alcuni BCNC dotati di proprio identificativo catastale</b>, che tuttavia <b>non sono stati pignorati</b>. Questi ulteriori beni sono indentificati al foglio 12 particella 926 sub. 1, 2, 3 e 39, particella 892 sub. 2, 47 e 48.</p>  |
| Lotto                                       | <p>Lotto N° 3 di 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piena proprietà appartamento ubicato al 3° piano di Viale Europa n°12 a Comiso, in Catasto Fabbricati Foglio 12, Particella 926, sub.31</li> <li>- Piena proprietà box auto ubicato al piano sottostrada di Viale Europa n°12 (Via delle Betulle n°2/c) a Comiso, in Catasto Fabbricati Foglio 12, Particella 926, sub.52</li> </ul>  |
| Occupazione                                 | Occupato dall'esecutato unitamente al proprio nucleo familiare   |
| Completezza documentazione ex art. 567, c.2 | <p><b>La documentazione prodotta NON risulta completa e corretta.</b></p> <p>Nello specifico, questa non fa riferimento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ai titoli di provenienza relativi al terreno della <u>p.lla 566</u> né a quello delle <u>p.lle 918 e 919</u>;</li> <li>- alla mancata trascrizione di accettazione di eredità per le successioni di</li> <li>- che vi sono ulteriori beni, BCNC dotati di proprio identificativo catastale, a cui non è stato esteso il pignoramento.</li> </ul>   |
| Irregolarità e Abusi                        | Sia l'appartamento che il box auto risultano CONFORMI sia sotto l'aspetto Urbanistico che Catastale.   |
| Immobile insanabile                         | -----  |
| Titolarità Urbanistica                      | <p>Dalla ricerca esperita c/o l'ufficio tecnico del Comune di COMISO, l'immobile è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concessione Edilizia n. 8057/2001 (pratica 165 anno 2001) del 01/10/2001</li> <li>- Variante in corso d'opera C.E. n°10116/2007 (pratica 65 anno 2007) del 10/07/2007</li> <li>- Variante in corso d'opera C.E. n°10437/2008 (pratica 18 anno 2008) del 10/03/2008</li> </ul>  |
| Agibilità/Abitabilità                       | L'immobile è dotato di certificato di agibilità n.37/2013 del 09/09/2013   |
| Divisibilità                                | L'appartamento ed il box auto sono pignorati per intero e risulta interamente di proprietà dell'esecutato.   |
| Valore di mercato                           | <b>€ 165.600,00</b>  |
| Valore di vendita Forzata                   | <b>€ 140.200,00</b>  |
| Valore del Canone di Mercato                | -----  |
| Vendibilità e motivo                        | <p>Trattasi di un appartamento ubicato al TERZO piano di un complesso condominiale signorile, sia negli accorgimenti esterni che nelle dotazioni interne ai singoli appartamenti. Sorge in una zona a ridosso del nucleo consolidato cittadino ma presenta le peculiarità di area moderna, con viabilità ampia e notevoli spazi verdi. L'appartamento appare ben rifinito, curato, luminoso e non necessita di alcuna manutenzione da eseguire, atteso la sua edificazione risalente a circa 15 anni orsono. La disponibilità del box auto del piano seminterrato completa la dotazione di confort dell'appartamento.</p> <p>Per quanto sopra, il lotto è in grado di riscuotere notevole interesse sul mercato immobiliare evidenziando ampia possibilità di vendita.</p> |
| Vincoli                                     | Non presenti.  |



|   |   |
|---|---|
| Edilizia agevolata                        | Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata  |
| Oneri                                     | Non vi sono oneri per regolarizzazioni.   |
| APE                                       | Da redigere prima del decreto di trasferimento. I costi per APE e libretto di impianto ammontano a € 450,00 oltre IVA.<br>Non necessita acquisire il CDU.   |
| Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli | <b>Iscrizioni</b>   |
|   | <u>IPOTECA VOLONTARIA</u> derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a firma di NOTAIO DEMOSTENE GIOVANNI di Comiso, Repertorio 134643/44331 del 14/12/2009, iscritta a Ragusa il 15/12/2009 Reg. Gen. 24569 Reg. Part. 5974.<br>Importo Capitale € 110.000 – Importo Totale € 220.000 |
|   | <u>IPOTECA GIUDIZIALE</u> derivante da DECRETO INGIUNTIVO, a firma di GIUDICE DI PACE DI RAGUSA Repertorio 422/2017 del 09/11/2017<br>Importo Capitale € 3.973,78 – Importo Totale € 7.947,56   |
|   | <b>Trascrizioni</b>   |
|   | <u>VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</u> , a firma di U.N.E.P. TRIBUNALE DI RAGUSA, Repertorio 200/2018 del 29/01/2018, Trascritto a Ragusa il 01/02/2018 Reg. Gen. 1532 Reg. Part. 1099.  |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

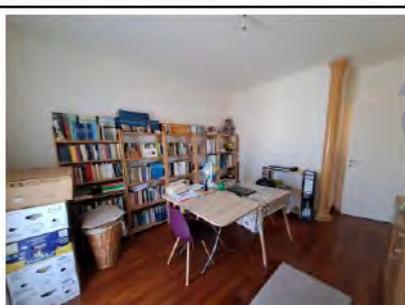
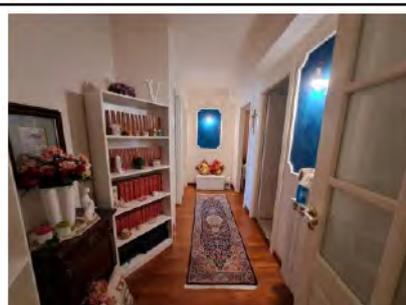
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA IMMOBILE****Lotto 003**

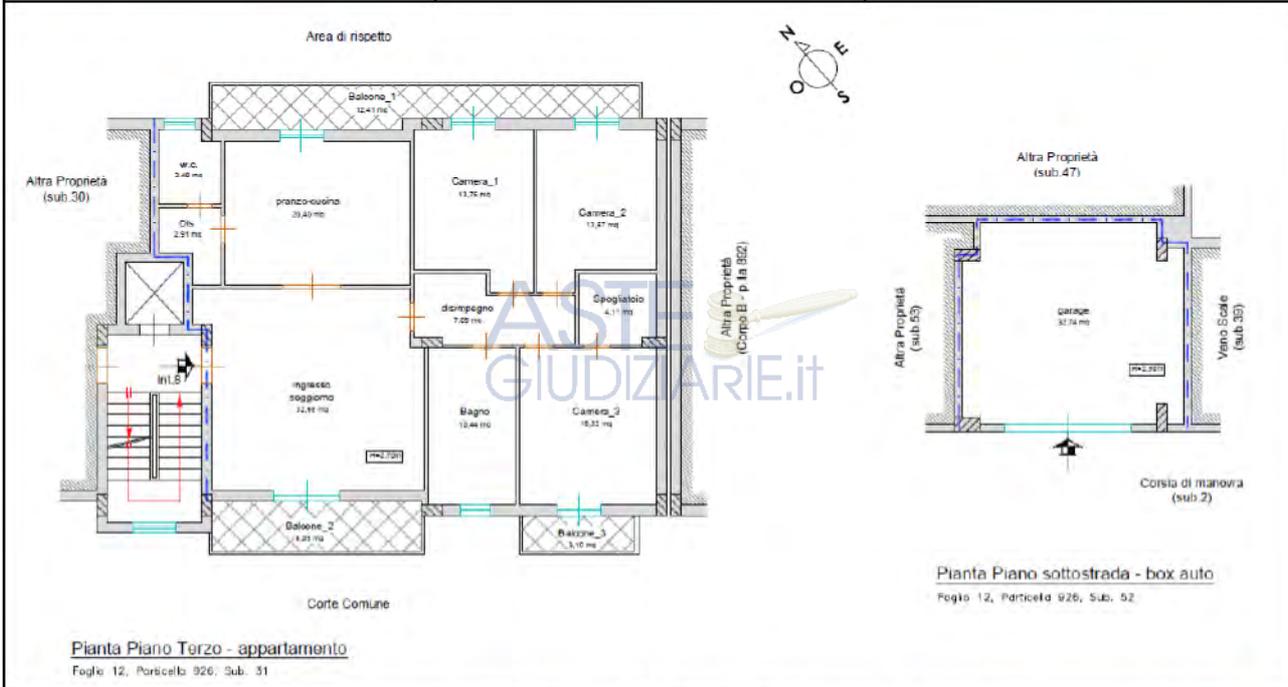
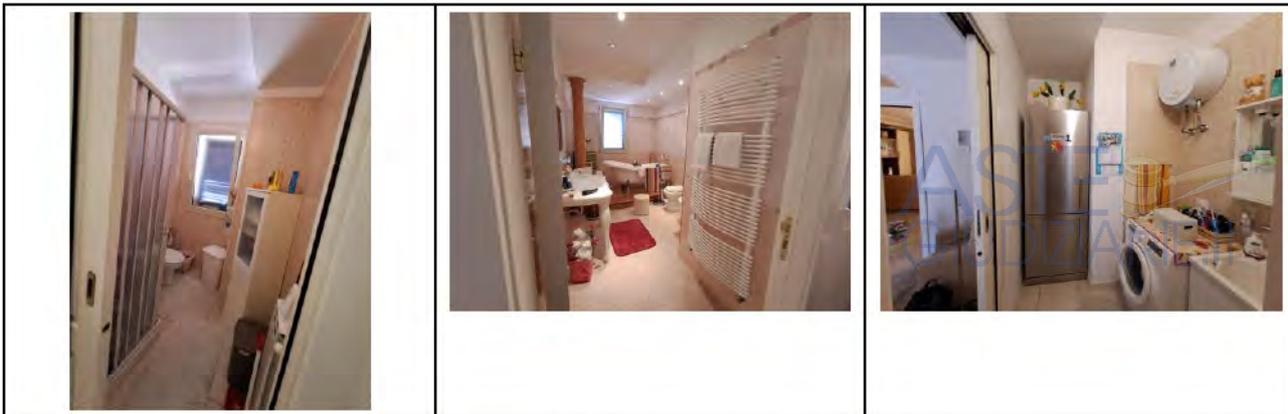
|             |  |
|-------------|--|
| DESCRIZIONE | <p><b>Appartamento</b> al terzo piano di un complesso condominiale sito in Viale Europa n°12 a Comiso, composto da 7 vani distinti ingresso-soggiorno, cucina, cucina, tre camere, bagno, lavanderia e doppio servizio, disimpegno, oltre a tre balconi, il tutto per una superficie netta di circa 125 mq oltre a circa 23 mq di balconi. Censito in catasto al foglio 12, particella 926, sub.31.</p> <p>Compreso nella vendita <b>box auto</b> al piano sottrada della superficie netta di circa 33 mq. Censito in catasto al foglio 12, particella 926, sub.52</p> |
|-------------|--|

| CARATTERISTICHE                                    | Acronimo | Sup (m <sup>2</sup> )    | indice | Sup. Commerc. (m <sup>2</sup> ) |  |
|--|----------|--------------------------|--------|---------------------------------|--|
| Superficie principale                              | S1       | 142,82                   | 1,00   | 142,82                          |  |
| Superficie balconi (fino a 25mq)                   | SUB      | 25,00                    | 0,30   | 7,50                            |  |
| Superficie balconi (oltre 25 mq)                   |          | 1,22                     | 0,10   | 0,12                            |  |
| Sup. Pertinenze (Box auto)                         | SUP      | 35,59                    | 0,25   | 8,90                            |  |
|  |          |                          |        |                                 |  |
|  |          |                          |        |                                 |  |
|  |          |                          |        |                                 |  |
| Superficie commerciale                             | SC       | <b>m<sup>2</sup> 159</b> |        |                                 |  |
| <b>Valore di Mercato</b>                           |          |                          |        |                                 | <b>€ 165.600,00</b>  |
| <b>Valore di stima di VENDITA FORZATA</b>          |          |                          |        |                                 | <b>€ 140.200,00</b>  |
| <b>Valore del Canone di Mercato (se richiesto)</b> |          |                          |        |                                 | ----   |



ASTE  
GIUDIZIARIE.it





## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

All'III.mo Sig. G.E. CARLO DI CATALDO



Il sottoscritto Ing. Giuseppe Martorina

iscritto al n°787 dell'ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa, nominato Perito Estimatore per l'Esecuzione Immobiliare n°36/2018 dal G.E. Dott. Fabrizio Cingolani con provvedimento del 22/04/2018, e successivo richiamo del 03/03/2023 per la stima degli immobili pignorati siti in Comiso, in catasto al foglio 12, part. 926 sub.31-52, ha ricevuto il mandato di rispondere ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento dell'incarico.

Lo scrivente ha analizzato la documentazione allegata al fascicolo della procedura, espletando le necessarie ricerche presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio, Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'Ufficio Tecnico del Comune di Comiso.

Congiuntamente al custode, si è proceduto a convocare le parti a mezzo raccomandata e PEC, fissando l'inizio delle operazioni peritali per giorno **05/07/2023** ore 16:00 c/o l'immobile oggetto di stima alla presenza del debitore. Mediante il sopralluogo si è preso visione dell'immobile, effettuato il rilievo necessario per la redazione delle planimetrie, effettuate foto dei luoghi, nonché acquisite tutte le informazioni necessarie per l'elaborazione della presente stima.



## Sommario

|  |           |
|--|-----------|
| <b>A. Identificazione del bene immobile oggetto di stima</b>                         | <b>1</b>  |
| A.1 Identificazione del bene   | 1         |
| A.2 Situazione catastale   | 2         |
| <b>B. Sommara descrizione del bene</b>   | <b>8</b>  |
| B.1 Descrizione della zona   | 8         |
| B.2 Descrizione del bene   | 8         |
| <b>C. Stato di possesso al momento del sopralluogo</b>                               | <b>10</b> |
| <b>D. Vincoli ed oneri giuridici</b>   | <b>10</b> |
| D.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente               | 10        |
| D.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura | 10        |
| D.2.1 Iscrizioni   | 10        |
| D.2.2 Pignoramenti   | 11        |
| <b>E. Attuali e precedenti proprietari</b>   | <b>12</b> |
| E.1 Attuale proprietario   | 12        |
| E.2 Precedenti proprietari   | 13        |
| <b>F. Pratiche edilizie e situazione urbanistica</b>                                 | <b>14</b> |
| F.1 Pratiche edilizie  | 14        |
| F.2 Situazione urbanistica   | 15        |
| <b>G. Giudizi di conformità</b>  | <b>16</b> |
| G.1 Conformità edilizia ed urbanistica   | 16        |
| G.2 Conformità catastale   | 16        |
| <b>H. Classe energetica – Certificato di destinazione urbanistica</b>                | <b>16</b> |
| <b>I. Descrizione analitica del bene e valutazione estimativa</b>                    | <b>17</b> |
| I.1 Descrizione analitica del bene   | 17        |
| I.2 Consistenza Commerciale  | 17        |
| I.2.1 Criteri di misurazione della consistenza                                       | 17        |
| I.2.2 Consistenza del bene   | 19        |
| I.3 Considerazioni sul criterio di stima   | 19        |
| I.4 Operazioni di Stima – Market Comparison Approach                                 | 21        |
| I.4.1 Caratteristiche del subject  | 21        |
| I.4.2 Scelta dei comparabili   | 22        |
| I.4.3 Caratteristica n°1: Superfici  | 27        |
| I.4.4 Caratteristica n°2: Livello di piano   | 27        |
| I.4.5 Caratteristica n°3: Manutenzione   | 27        |
| I.4.6 Caratteristica n°4: Panorama   | 28        |
| I.4.7 Caratteristica n°5: Funzionalità   | 28        |
| I.4.8 Riconciliazione della stima  | 29        |
| I.5 Altre informazioni per l'acquirente  | 29        |
| I.6 Valutazione Lotto  | 30        |
| I.6.1 Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione        | 30        |
| I.6.2 Calcolo del valore di mercato  | 30        |
| I.6.3 Adeguamenti e correzioni della stima   | 30        |
| I.6.4 Valore di vendita Forzata  | 31        |

## Allegati

- All-001: Allegato fotografico
- All-002: Visura catastale – catasto fabbricati Foglio 12, P.Illa 926, sub.31 (Appartamento)
- All-003: Planimetria catastale Foglio 12, P.Illa 926, sub.31 (Appartamento)
- All-004: Visura catastale – catasto fabbricati Foglio 12, P.Illa 926, sub.52 (Box auto)
- All-005: Planimetria catastale Foglio 12, P.Illa 926, sub.52 (Box auto)
- All-006: Elaborato Planimetrico Foglio 12 Particella 926
- All-007: Elenco subalterni Foglio 12 Particella 926
- All-008: Visura catastale – catasto terreni Foglio 12, P.Illa 926
- All-009: Visura catastale – catasto terreni Foglio 12, P.Illa 947
- All-010: Visura catastale – catasto terreni Foglio 12, P.Illa 180
- All-011: Visura catastale – catasto fabbricati Foglio 12, P.Illa 180
- All-012: Visura catastale – catasto fabbricati Foglio 12, P.Illa 180, sub.1
- All-013: Tav\_1 Planimetria appartamento (piano terzo) e box auto (piano sottostrada)
- All-014: Elenco Formalità
- All-015: Nota Iscrizione 15/12/2009 Reg. 24569/5974
- All-016: Nota Iscrizione 24/11/2017 Reg. 16781/2908
- All-017: Atto di vendita 14/12/2009
- All-018: Atto di permuta 31/07/2001
- All-019: Atto di vendita 20/07/2005
- All-020: Atto di vendita 08/05/2007
- All-021: Concessione Edilizia n.8057/2001 del 01/10/2001
- All-022: Concessione Edilizia n.10116/2007 del 10/07/2007
- All-023: Concessione Edilizia n.10437/2008 del 10/03/2008
- All-024: Agibilità n.37/2013 del 09/09/2013
- All-025: Certificato di Collaudo Statico strutture in c.a.
- All-026: Certificato di Conformità art. 28 della Legge 2/2/1974 n°64

## Riferimenti Bibliografici

- Castello Graziano, *Manuale Operativo del Valutatore immobiliare. Metodo e pratica degli IVS per valutatore base e avanzato*, Legislazione Tecnica, 2020
- ABI, *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*, 2018
- UNI 11612:2015, *Stima del valore di mercato degli immobili*
- CRIF, *Manuale di best practice per la redazione di un rapporto di valutazione di immobili a garanzia delle esposizioni creditizie*, 2011
- Geo Network, *Expert Stime & Esecuzioni Immobiliari* (software)



**Beni in Comiso**  
**Viale Europa, n. 12**  
**- LOTTO 3 -**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## A. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

### A.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Appartamento a piano terzo facente parte di un complesso condominiale sito a COMISO in Viale Europa n°12, della superficie netta di circa 125 mq oltre a circa 23 mq di balconi, con pertinenziale box auto della superficie netta di circa 33 mq al piano sottrada, oltre a comproprietà sulle parti comuni, il tutto per la quota di 1000/1000 di piena proprietà. Si compone di un ingresso-soggiorno, cucina, tre camere, bagno, lavanderia e doppio servizio, disimpegno, oltre a tre balconi. La superficie commerciale dell'intero lotto è pari a 159 mq.



Vista aerea da Google Earth

Per una facile individuazione, le coordinate geografiche sono:

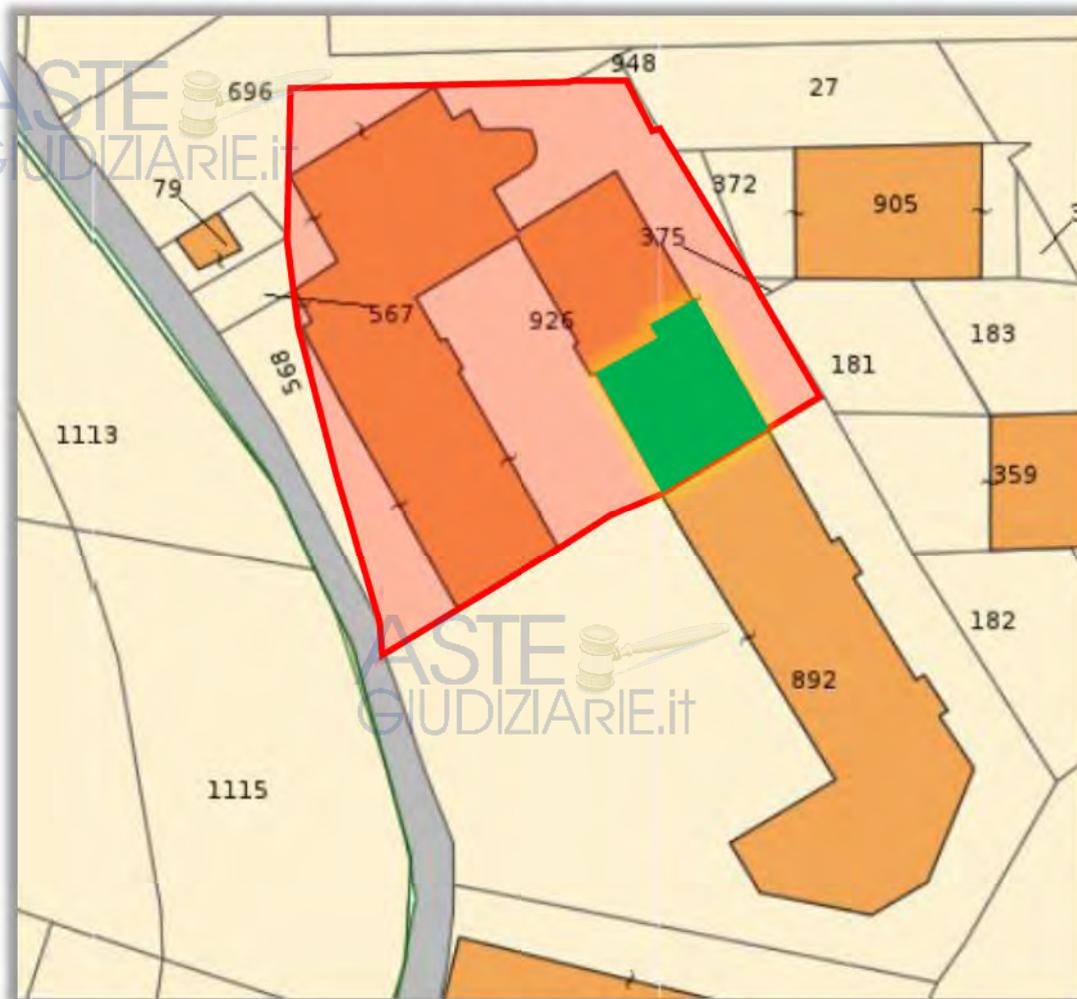
Latitudine 36,95374

Longitudine: 14,60019

## A.2 SITUAZIONE CATASTALE

L'**appartamento** al terzo piano con ingresso a destra salendo la scala "A" dell'edificio condominiale sito in Viale Europa a Comiso, confina a Nord-Ovest con proprietà e con vano scale, ad Sud-Ovest con cortile interno, a Nord-Est con rampa condominiale ed a Sud-Est con altro corpo di fabbrica del complesso condominiale.

Il **box auto** al piano sottostrada del medesimo edificio condominiale, con ingresso dalla scivola carraia che inizia dal civico 2/c di Via delle Betulle, confina ad Sud-Ovest con spazio di manovra condominiale, a Nord-Ovest con proprietà, a Nord-Est con proprietà ed a Sud-Est con vano scale condominiale.



Planimetria Geoportale Cartografico Catastale

Quanto sopra descritto, salvo migliori confini, è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di COMISO [cfr. AII-002, AII-003, AII-004, AII-005, AII-006, AII-007].

| Sezione Urbana                               | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza       | Rendita     |
|--|--------|------------|-----|------------|-----------|--------|-------------------|-------------|
| -  | 12     | 926        | 31  | 1          | A/3       | 3      | 7 vani            | EURO 415,75 |
| CORSO EUROPA n. SN Scala A Interno 8 Piano 3 |        |            |     |            |           |        |                   |             |
| -  | 12     | 926        | 52  | 1          | C/6       | 2      | 33 m <sup>2</sup> | EURO 61,35  |
| CORSO EUROPA n. SN Piano S1                  |        |            |     |            |           |        |                   |             |

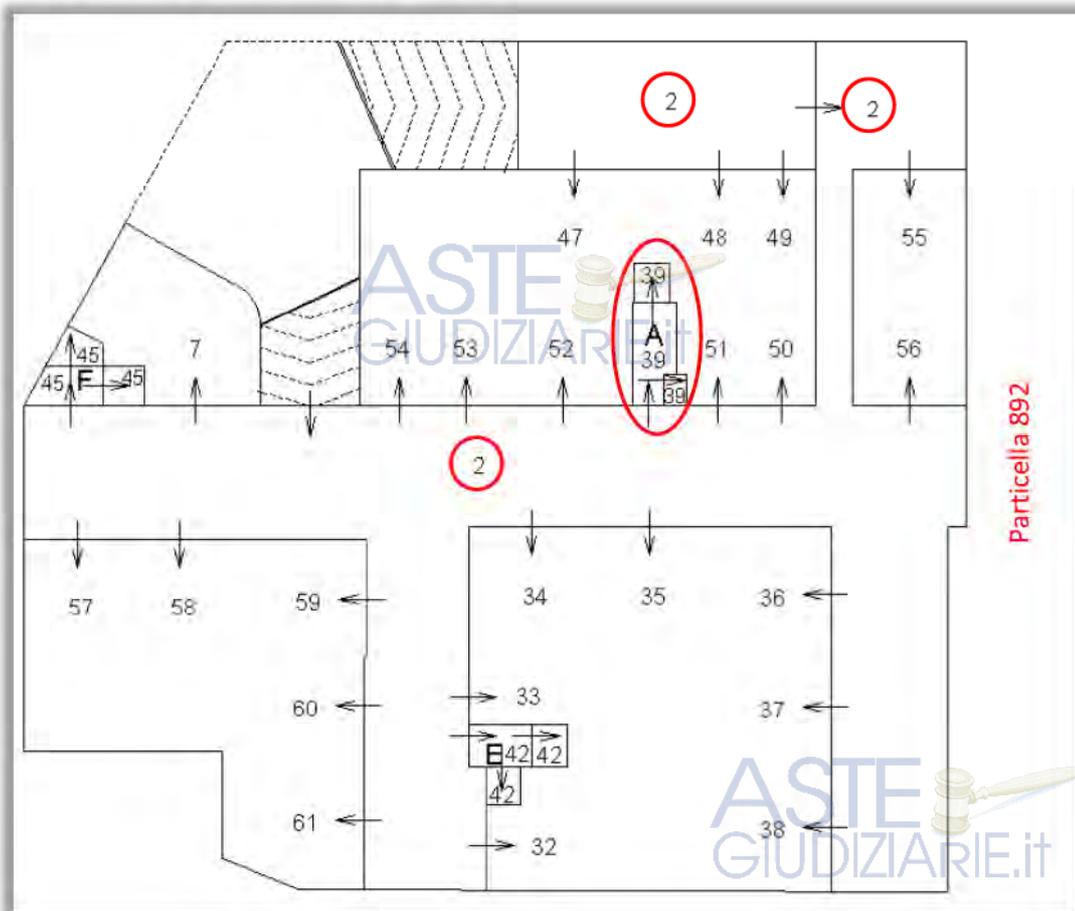
L'immobile risulta intestato:

Sotto l'aspetto catastale, rilevano interesse anche i seguenti Beni Comuni Non Censibili (BCNC) dotati di proprio identificativo e di cui sarà trasferita la comproprietà, così come specificato nell'atto di compravendita del 14/12/2009 (cfr. § E.1):

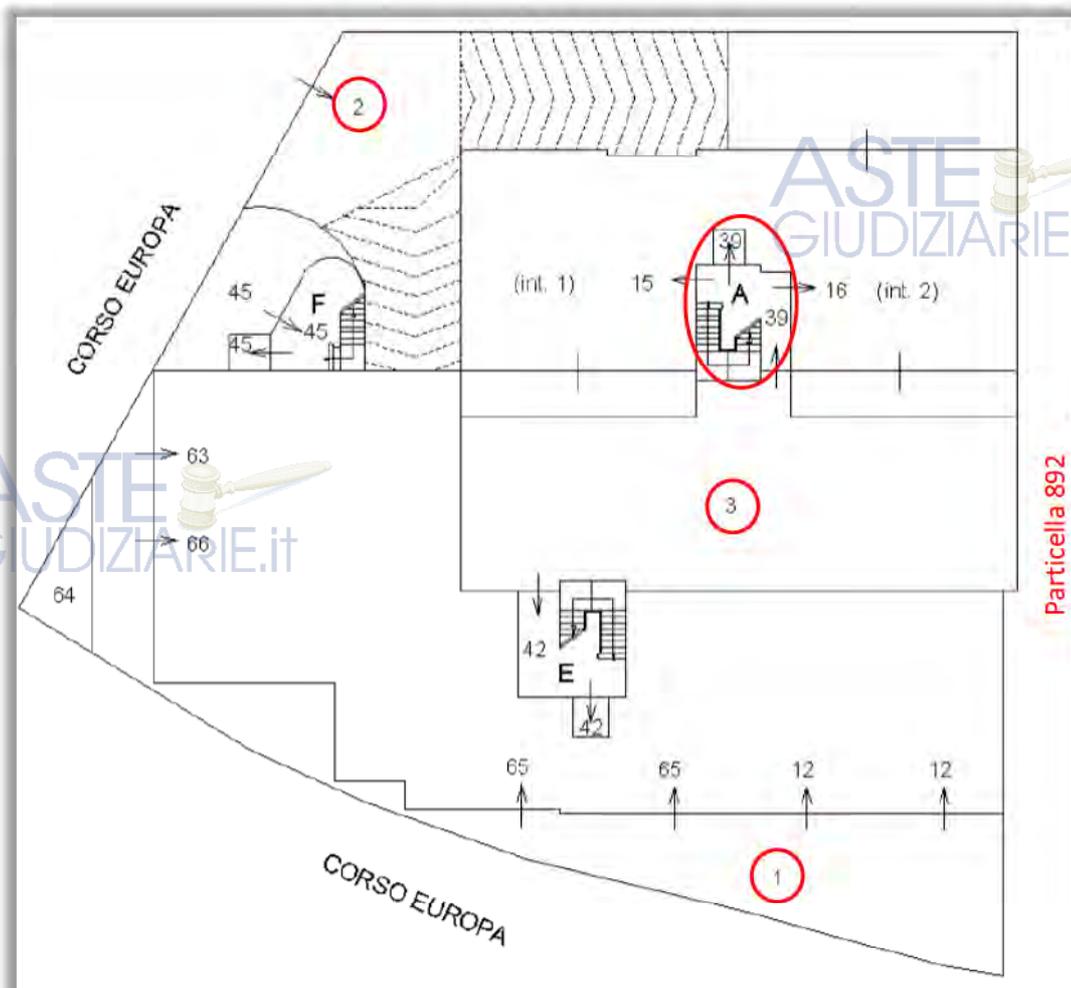
| Foglio | Particella | Sub | Piano             | Descrizione   |
|--------|------------|-----|-------------------|---|
| 12     | 926        | 1   | T                 | BCNC a tutti i Sub delle particelle 926 e 892 (Area del marciapiedi su Viale Europa)  |
| 12     | 926        | 2   | S1-T              | BCNC ai Sub: 7-32-33-34-35-36-37-38-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61 (scivola, spazio di manovra)   |
| 12     | 926        | 3   | T                 | BCNC ai Sub: 16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-40-41-43-44-46 (cortile) – tuttavia dall'atto di compravendita è comune a tutti i Sub delle particelle 926 e 892 |
| 12     | 926        | 39  | S1-T-1<br>- 2-3-4 | BCNC ai Sub: 15-16-20-21-25-26-30-31-40-41 (scala A, ascensore, ripostiglio)  |

**Note:** Tali accessori e pertinenze ricompresi nella particella 926, non sono stati inseriti nel pignoramento.

Per una loro immediata individuazione si riportano gli stralci degli elaborati planimetrici particella 926.



Elaborato Planimetrico – Particella 926, Piano Sottostrada



Elaborato Planimetrico – Particella 926, Piano Terra

Rifacendoci sempre all'atto di compravendita del 14/12/2009, sono altresì comuni delle porzioni ricadenti nell'attiguo fabbricato censito al foglio 892:

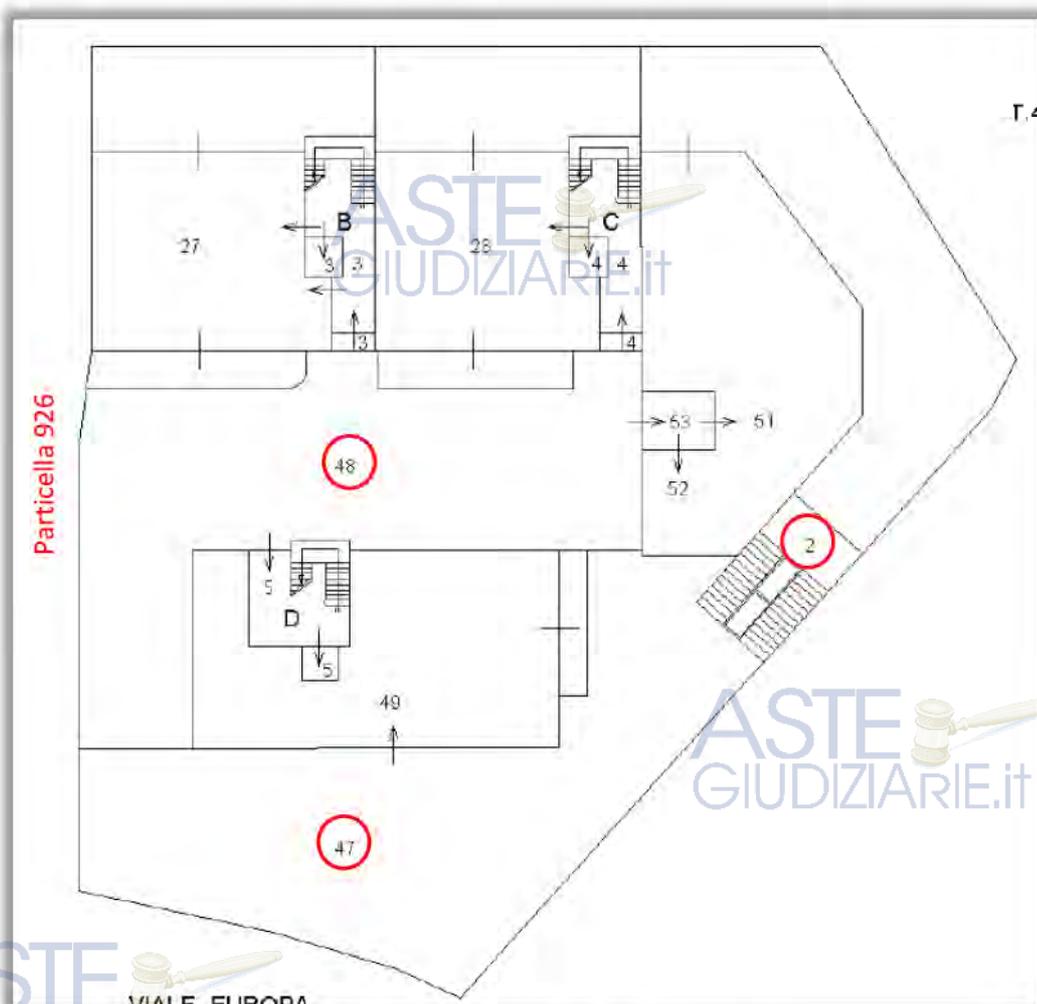
| Foglio | Particella | Sub | Piano | Descrizione   |
|--------|------------|-----|-------|---|
| 12     | 892        | 2   | S1    | BCNC a tutti i Sub delle particelle 926 e 892 (accesso, spazio di manovra)  |
| 12     | 892        | 47  | T     | BCNC a tutti i Sub delle particelle 926 e 892 (marciapiedi su Viale Europa) |
| 12     | 892        | 48  | T     | BCNC a tutti i Sub delle particelle 926 e 892 (Cortile)                     |

**Note:** Tali accessori e pertinenze ricompresi nella particella 892, non sono stati inseriti nel pignoramento.

Per una loro immediata individuazione si riportano gli stralci degli elaborati planimetrici particella 892.



Elaborato Planimetrico – Particella 892, Piano Sottrada



Elaborato Planimetrico – Particella 892, Piano Terra



In merito alla ricostruzione dei vari mutamenti catastali, si osserva:

La **particella 926 sub.31 del catasto fabbricati (appartamento)** deriva da:

- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del **30/06/1987** – *come particella 180*
- VARIAZIONE del **01/01/1992** Variazione del quadro tariffario
- FRAZIONAMENTO del **27/05/1994** in atti dal 03/02/1999 (n.2185.1/1994) – *nascono particella 180 sub.1 e sub.2 – soppressa la p.lla 180*
- CLASSAMENTO del **27/05/1994** in atti dal 03/02/1999 (n.2185.2/1994) – *classamento e rendita del sub.1 e sub.2*
- DEMOLIZIONE TOTALE del **28/12/2006** Pratica n. RG0143287 in atti dal 28/12/2006 DEMOLIZIONE TOTALE (n.19136.1/2006) – *il precedente edificio identificato dalle particelle 180 sub.1 e sub.2 viene demolito – le particelle sopresse diventano particella 926 con categoria F/1*
- Variazione del **18/07/2007** Pratica n. RG0151509 in atti dal 18/07/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 9465.1/2007) – *il nuovo edificato diventa F/3*
- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del **20/05/2009** Pratica n. RG0103323 in atti dal 20/05/2009 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 14142.1/2009) – *classamento e rendita proposti, diventa A/3*
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del **13/10/2009** Pratica n. RG0200361 in atti dal 13/10/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22945.1/2009) – *classamento e rendita validati*
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del **31/10/2014** Pratica n. RG0138742 in atti dal 31/10/2014 – *Variazione Toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 66772.1/2014)*
- VARIAZIONE del **09/11/2015** – *inserimento in visura dei dati di superficie*

La **particella 926 sub.52 del catasto fabbricati (box auto)** deriva da:

- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del **30/06/1987** – *come particella 180*
- VARIAZIONE del **01/01/1992** Variazione del quadro tariffario
- FRAZIONAMENTO del **27/05/1994** in atti dal 03/02/1999 (n.2185.1/1994) – *nascono particella 180 sub.1 e sub.2 – soppressa la p.lla 180*
- CLASSAMENTO del **27/05/1994** in atti dal 03/02/1999 (n.2185.2/1994) – *classamento e rendita del sub.1 e sub.2*
- DEMOLIZIONE TOTALE del **28/12/2006** Pratica n. RG0143287 in atti dal 28/12/2006 DEMOLIZIONE TOTALE (n.19136.1/2006) – *il precedente edificio identificato dalle particelle 180 sub.1 e sub.2 viene demolito – le particelle sopresse diventano particella 926 con categoria F/1*
- Variazione del **18/07/2007** Pratica n. RG0151509 in atti dal 18/07/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 9465.1/2007) – *il nuovo edificato diventa F/3*
- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del **19/06/2009** Pratica n. RG0128885 in atti dal 19/06/2009 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 15602.1/2009) – *classamento e rendita proposti, diventa C/6*
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del **06/10/2009** Pratica n. RG0194894 in atti dal 06/10/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22086.1/2009) – *classamento e rendita validati*
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del **31/10/2014** Pratica n. RG0138763 in atti dal 31/10/2014 – *Variazione Toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 66793.1/2014)*
- VARIAZIONE del **09/11/2015** – *inserimento in visura dei dati di superficie*

L'intera area del lotto su cui sorge l'immobile, comprensiva dell'area di sedime del fabbricato, è riportata al Catasto Terreni del Comune di COMISO [cfr. All-008, All-009, All-010, All-011, All-012]

| Foglio | Particella | Qualità<br>Classe | Superficie (m <sup>2</sup> ) | DATI DERIVANTI DA   |
|--------|------------|-------------------|------------------------------|---|
|        |            |                   | ha are ca                    |   |
| 12     | 926        | ENTE<br>URBANO    | 15 76                        | TIPO MAPPALE del 04/07/2007 in atti dal 04/07/2007 (n. 141157.1/2007) |

In particolare:

La **particella 926** deriva da:

- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del **29/10/1985** – Foglio 12, p.lla **24** della superficie di Ettari 00.24.10
- FRAZIONAMENTO del **21/04/1983** in atti dal 24/01/1995 (n.193.8/1988) – dalla 24 sono costituite le particelle 366, 367, 368, 369, 370 e 371. La **370** ha estensione 510 mq
- VARIAZIONE D'UFFICIO del **09/09/1997** in atti dal 09/09/1997 (n.3.9/1997) – la 370 diventa **506**
- FRAZIONAMENTO del **12/08/1997** in atti dal 11/09/1997 (n.1432.3/1997) – dalla 506 (soppressa) sono costituite la **571** (162 mq) e la **572**
- FRAZIONAMENTO del **12/12/2005** Pratica n. RG0140379 in atti dal 12/12/2005 (n. 140379.1/2005) – dalla 571 (soppressa) sono costituite la **918** (146 mq) e la **919** (16 mq)
- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni del **28/12/2006** protocollo n. RG0143287
- Variazione del **04/07/2007** Pratica n. RG0141157 in atti dal 04/07/2007 (n. 141157.1/2007) – sono accorpate la **919** (16 mq), la **918** (146 mq), la **947** (133 mq), la **180** (1281 mq) - la **919** diventa 1576 mq
- Tipo Mappale del **04/07/2007** Pratica n. RG0141157 in atti dal 04/07/2007 (n. 141157.1/2007) – la **919** (1576 mq) diventa **926** (Ente Urbano)
- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni del **18/07/2007** protocollo n. RG0151509
- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni del **20/05/2009** protocollo n. RG0103414
- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni del **03/06/2009** protocollo n. RG0115352
- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni del **19/06/2009** protocollo n. RG0128885
- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni del **15/07/2009** protocollo n. RG0147516
- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni del **15/02/2010** protocollo n. RG0038757

A costituire la particella 926, ha contribuito anche la **particella 947** che deriva da:

- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del **29/10/1985** – Foglio 12, p.lla **172** della superficie di Ettari 00.01.76
- FRAZIONAMENTO del **12/08/1997** in atti dal 11/09/1997 (n.1432.4/1997) – dalla 172 (soppressa) sono costituite la **566** (140 mq) e la **567** (36 mq)
- FRAZIONAMENTO del **04/07/2007** Pratica n. RG0141157 in atti dal 04/07/2007 (n. 141157.1/2007) – dalla 566 (soppressa) sono costituite la **947** (133 mq) e la **948** (7 mq)
- Variazione del **04/07/2007** Pratica n. RG0141157 in atti dal 04/07/2007 (n. 141157.1/2007) – la **947** (soppressa) è accorpata alla **919**

A costituire la particella 926, ha contribuito anche la **particella 180** che deriva da:

- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del **29/10/1985** – Foglio 12, p.lla **25** della superficie di Ettari 00.34.04

- FRAZIONAMENTO del **31/12/1988** in atti dal 11/06/1994 (n.193.4/1988) – *dalla 25 viene scorporata la 372 (32 mq), la 25 rimane di 3372 mq*
- TIPO MAPPALE del **07/06/1994** in atti dal 11/06/1994 (n.1453.1/1994) – *la 25 (3372 mq) diventa 180 (Ente Urbano)*
- FRAZIONAMENTO del **12/08/1997** in atti dal 11/09/1997 (n.1432.5/1997) – *dalla 180 viene scorporata la 568 (92 mq), la 180 rimane di 3280 mq*
- FRAZIONAMENTO del **11/03/2004** Pratica n. RG0024665 in atti dal 11/03/2004 (n. 24665.1/2004) – *dalla 180 viene scorporata la 892 (1999 mq), la 180 rimane di 1281 mq*
- Variazione del **04/07/2007** Pratica n. RG0141157 in atti dal 04/07/2007 (n. 141157.1/2007) – *la 180 (soppressa) è accorpata alla 919*

Quanto sopra osservato appare CONFORME.

## **B. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE**

### **B.1 DESCRIZIONE DELLA ZONA**

L'immobile condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima è ubicato a Comiso in Viale Europa n°12 ad angolo con Via delle Betulle.

Tale zona, immediatamente a ridosso del centro cittadino presenta uno sviluppo moderno, edilizia diffusa e di recente edificazione con ampie arterie stradali e facilità di parcheggio. Tale posizione la rende quindi prossima a tutti i servizi essenziali del centro cittadino ma allo stesso tempo molto ben e rapidamente collegata con le direttrici viarie di uscita dalla città quali, la SS.115 in direzione Vittoria, la SP.4 (Via Sandro Pertini) in direzione Aeroporto, nonché con la circonvallazione (Via Falcone e Via Borsellino) per le direttrici Ospedale cittadino, Catania e Ragusa.

Nel raggio di circa 300 mt sono presenti tutti i servizi necessari per la residenza quali market, panifici, farmacia, bar, tabacchi ed edicola. Il quartiere presenta altresì nelle immediate vicinanze dell'immobile un'ampia area verde attrezzata denominata "Parco Urbano dell'Ippari", la piscina comunale, un luogo di culto una scuola materna.

### **B.2 SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI**

L'immobile condominiale ove sono ubicati i beni oggetto di stima è costituito da un complesso di forma pressoché rettangolare composto da 6 distinte palazzine (scale) che si sviluppa intorno ad una corte interna comune. L'ingresso dal civico 12 di Viale Europa immette, mediante un portico, alla corte e da questa alle scale da A ad E, mentre la scala F presenta un proprio ingresso autonomo da Via delle Betulle.

Il complesso si compone di un piano sottrada destinato ad autorimessa, un piano terra ad uso commerciale ed uffici per le u.i. prospicienti la pubblica via e residenziale per le rimanenti, ed ulteriori quattro piani di cui l'ultimo mansardato destinati ad appartamenti. Tutte le scale (palazzine) presentano un collegamento diretto mediante ascensore con il piano autorimessa; l'accesso a quest'ultima è comunque garantito altresì da una rampa carraia su Via delle Betulle e da scale che si dipartono lateralmente al prospetto su Viale Europa.

L'edificio, realizzato fra i 2007 ed il 2009, presenta struttura intelaiata con travi e pilasti in c.a. e solai in latero cemento, copertura inclinata a due falde con piccoli terrazzini di proprietà esclusiva delle u.i. del 4° piano. I prospetti esterni risultano coibentati con cappotto termico, intonacati e rifiniti con strato di finitura colorata plastico-sintetica, così come la corte comune interna pavimentata e con lampioni e fioriere che la rendono di aspetto pregevole e funzionale.



L'**appartamento** di interesse è ubicato al 3° piano dell'edificio identificato come "Scala A", il quale presenta 5 elevazioni fuori terra ciascuno con due appartamenti a piano; l'unità immobiliare è composta da un ampio ingresso soggiorno, cucina abitabile dotata di penisola centrale, una lavanderia/doppio servizio, un disimpegno da cui si accede al bagno ed alle tre camere da letto di cui una dotata di locale cabina armadio. La pavimentazione di soggiorno, cucina, lavanderia sono in gres ceramico, nel bagno vi è una pavimentazione marmorea, mentre per le camere da letto ed il disimpegno è stata utilizzata una pavimentazione in parquet; le pareti ed i soffitti sono rifinite a gesso e tinteggiate anche con tinte marmorino o con l'uso di pittura artistica decorativa, mentre il bagno, lavanderia e doppio servizio presentano piastrelle di rivestimento ornate da greche; il bagno è dotato di vasca mentre nel doppio servizio è stato realizzato un box doccia. L'unità immobiliare prospetta all'esterno sia a Nord-Est (lato cucina) che a Sud-Ovest (lato soggiorno), con ampi balconi su ambo i prospetti; gli infissi esterni sono in profilo d'alluminio a taglio termico muniti di vetrocamera, dotati altresì di persiane esterne anch'esse in alluminio. [cfr. All-001 fotografico; All-013 Tav\_1 Planimetrie]

L'appartamento è dotato di impianto idrico, fognario, elettrico, termico con caldaia autonomo esterna per riscaldamento/climatizzazione ed elementi di emissione con fan coil ad eccezione dei bagni ove sono stati installati dei termosifoni; per la produzione di acqua calda è altresì presente un piccolo boiler elettrico. L'approvvigionamento idrico avviene direttamente dalla rete cittadina e risulta autonomo; nel box auto del piano sottostada è allocato un serbatoio della capacità di 1.000 litri con una pompa idrica che alimenta la tubazione di proprietà esclusiva che adduce all'appartamento.

***Tutti gli impianti, essendo di recente realizzazione, risultano conformi alla normativa di settore. Le finiture seppur databili alla sua edificazione che comunque è recente, appaiono curate ed in ottimo stato conferendo all'appartamento un pregevole e confortevole aspetto signorile.***

Il **box auto** è ubicato nel locale autorimessa sito al piano sottostada accessibile dall'esterno mediante rampa carraia munita di basculante azionata elettricamente; l'ampio corsello di manovra su cui prospettano i vari box presenta pavimentazione industriale in calcestruzzo. Il box auto oggetto di stima ha forma rettangolare ed è munito di basculante metallica manuale, pavimentazione industriale e pareti e soffitti rifiniti a gesso.

In materia di barriere architettoniche, la Legge 09/01/1989 n. 13, "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati", fissa tre diversi livelli di qualità dello spazio costruito, via via decrescenti:

- **Accessibilità:** possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia;
- **Visitabilità:** possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. (Sono spazi di relazione il soggiorno o pranzo dell'alloggio);
- **Adattabilità:** possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

***Nel caso specifico, l'unità immobiliare non presenta barriere architettoniche poiché progettato nel rispetto della normativa vigente, così come da Perizia Giurata del 05/09/2012 a firma del Direttore dei Lavori***

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



## C. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Il sopralluogo è stato effettuato il 05/07/2023 alla presenza del \_\_\_\_\_ il quale ha dichiarato che l'immobile è occupato dal proprio nucleo familiare composto anche da figli minori.

## D. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### D.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

#### D.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

✓ Nessuna

#### D.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

✓ Nessuna

#### D.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Relativamente ai terreni su cui sorge l'immobile, si rilevano i seguenti gravami:

- ✓ TRASCRIZIONE del 16/10/2001 – nn. 16503/13676  
ATTO AMMINISTRATIVO – ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO, a favore del COMUNE DI COMISO C.F. 82000870889, per la quota 1/1, in forza di atto emesso dal COMUNE DI COMISO in data 01/10/2001, contro \_\_\_\_\_ per la quota 1/1, per CONCESSIONE EDILIZIA N°8057 del 01/10/2001 in capo al terreno sito in Comiso (RG), in Catasto Terreni al Foglio 12, particella 180.
- ✓ TRASCRIZIONE del 12/07/2007 – nn. 16811/10081  
ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE EDILIZIA, a favore del COMUNE DI COMISO C.F. 82000870889, per la quota 1/1, in forza di atto emesso dal COMUNE DI COMISO in data 10/07/2007, contro \_\_\_\_\_ per la quota 1/1 in capo ai beni siti in Comiso (RG) in Catasto Urbano al Foglio 12 particella 926, Catasto Terreni al Foglio 12 particelle 566 – 918 – 919, contro \_\_\_\_\_ per la quota 1/1 in capo ai beni siti in Comiso (RG) in Catasto Urbano al Foglio 12 particella 892 sub.29, contro \_\_\_\_\_ per la quota 1/1, in capo ai beni siti in Comiso (RG) in Catasto Urbano al Foglio 12 particella 82 sub. 49, per CONCESSIONE EDILIZIA N°10116 del 10/07/2007. (variante)
- ✓ TRASCRIZIONE del 02/04/2008 – nn. 6955/4400  
ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE EDILIZIA, a favore del COMUNE DI COMISO C.F. 82000870889, per la quota 1/1, in forza di atto emesso dal COMUNE DI COMISO in data 10/03/2008, per CONCESSIONE EDILIZIA N°10437 del 10/03/2008. (ulteriore variante)

#### D.1.4 Altre limitazioni d'uso:

✓ Nessuno

### D.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

#### D.2.1 **ISCRIZIONI:** [alla data del 15/11/2023] [cfr. All-014]

✓ ISCRIZIONE del 15/12/2009 – Registro Particolare 5974 Registro Generale 24569 [cfr. All-015]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a firma di NOTAIO DEMOSTENE GIOVANNI di Comiso, Repertorio 134643/44331 del 14/12/2009, iscritta a Ragusa il 15/12/2009 Reg. Gen. 24569 Reg. Part. 5974.



sui seguenti immobili:

|                        |                    |                                   |                |                      |
|------------------------|--------------------|-----------------------------------|----------------|----------------------|
| <i>Immobilabile 1:</i> | <i>Comune</i>      | C927 – COMISO                     |                |                      |
|                        | <i>Catasto</i>     | FABBRICATI                        |                |                      |
|                        | <i>Sez. Urbana</i> | - Foglio 12                       | Particella 926 | Subalterno 31        |
|                        | <i>Natura</i>      | A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |                | Consistenza 7,0 VANI |
|                        | <i>Indirizzo</i>   | VIALE EUROPA                      | N. civ. S.N.   | Scala A              |
|                        | <i>Interno</i>     | 8                                 | Piano 3        |                      |
| <i>Immobilabile 2:</i> | <i>Comune</i>      | C927 – COMISO                     |                |                      |
|                        | <i>Catasto</i>     | FABBRICATI                        |                |                      |
|                        | <i>Sez. Urbana</i> | - Foglio 12                       | Particella 926 | Subalterno 52        |
|                        | <i>Natura</i>      | C6 - AUTORIMESSE                  |                | Consistenza 33 mq    |
|                        | <i>Indirizzo</i>   | VIALE EUROPA                      | N. civ. S.N.   | Piano S1             |

Importo Capitale: € 110.000,00 – durata 25 anni      Interessi: € 110.000,00

Importo Ipoteca: € 220.000,00

- ✓ ISCRIZIONE del 24/11/2017 – Registro Particolare 2908 Registro Generale 16781 [cfr. All. 016]  
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, a firma di GIUDICE DI PACE DI RAGUSA  
 Repertorio 422/2017 del 09/11/2017



|                        |                    |                                   |                |                      |
|------------------------|--------------------|-----------------------------------|----------------|----------------------|
| <i>Immobilabile 1:</i> | <i>Comune</i>      | C927 – COMISO                     |                |                      |
|                        | <i>Catasto</i>     | FABBRICATI                        |                |                      |
|                        | <i>Sez. Urbana</i> | - Foglio 12                       | Particella 926 | Subalterno 31        |
|                        | <i>Natura</i>      | A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO |                | Consistenza 7,0 VANI |
|                        | <i>Indirizzo</i>   | VIALE EUROPA                      | N. civ. S.N.   | Scala A              |
|                        | <i>Interno</i>     | 8                                 | Piano 3        |                      |
| <i>Immobilabile 2:</i> | <i>Comune</i>      | C927 – COMISO                     |                |                      |
|                        | <i>Catasto</i>     | FABBRICATI                        |                |                      |
|                        | <i>Sez. Urbana</i> | - Foglio 12                       | Particella 926 | Subalterno 52        |
|                        | <i>Natura</i>      | C6 - AUTORIMESSE                  |                | Consistenza 33 mq    |
|                        | <i>Indirizzo</i>   | VIALE EUROPA                      | N. civ. S.N.   | Piano S1             |

Importo Capitale: € 3.973,78      Interessi: € 2.473,78      Spese: € 1.500,00

Importo Ipoteca: € 7.947,56

**Note:** L'ipoteca è iscritta altresì su ulteriori immobili che pur facendo parte della presente procedura, non sono al momento oggetto di stima.

**D.2.2 PIGNORAMENTI:** [alla data del 15/11/2023] [cfr. All-014]

- ✓ TRASCRIZIONE del 01/02/2018 – Registro Particolare 1099 Registro Generale 1532 [cfr. Fascicolo]



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI RAGUSA, Repertorio 200/2018 del 29/01/2018

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Immobile 1:* Comune C927 – COMISO  
 Catasto FABBRICATI  
 Sez. Urbana - Foglio 12 Particella 926 Subalterno 31  
 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 7,0 VANI  
 Indirizzo VIALE EUROPA N. civ. S.N. Scala A  
 Interno 8 Piano 3

*Immobile 2:* Comune C927 – COMISO  
 Catasto FABBRICATI  
 Sez. Urbana - Foglio 12 Particella 926 Subalterno 52  
 Natura C6 - AUTORIMESSE Consistenza 33 mq  
 Indirizzo VIALE EUROPA N. civ. S.N. Piano S1

**Nota 1:** Il pignoramento è trascritto altresì su ulteriori immobili che pur facendo parte della presente procedura, non sono al momento oggetto di stima

**Nota 2:** Il pignoramento non grava sui seguenti BCNC dotati di proprio identificativo catastale del Catasto Fabbricati, Foglio 12: Particella 926 subalterni 1, 2, 3 e 39, particella 892 subalterni 2, 47 e 48.

#### D.2.3 Altre trascrizioni:

✓ Nessuna

#### D.2.4 Altre limitazioni d'uso:

✓ Nessuno

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## E. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### E.1 ATTUALE PROPRIETARIO

Gli immobili interessati sono:

- **Appartamento** al terzo piano con ingresso a destra salendo la scala "A" – Foglio 12, particella 926, sub.31
- **Garage** a piano sottostada con ingresso dalla scivola condominiale che inizia da una traversa del Viale Europa – Foglio 12, particella 926, sub.52

**Nota 1:** Nell'atto di compravendita è inoltre riportato:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





“Si comprende altresì nella vendita la comproprietà proporzionale di tutte le parti, opere ed installazioni che per legge, per uso e per destinazione del costruttore sono condominiali con le seguenti precisazioni:

- i locali sottotetto dell'edificio rimangono di esclusiva proprietà della parte venditrice;
- la volumetria non edificata relativa al complesso edilizio in oggetto rimane di proprietà e nella libera disponibilità della società venditrice;
- dalla scivola di accesso (censita al sub.2) al piano sottostrada adibito a garages hanno accesso anche i proprietari del fabbricato adiacente censito con il mappale 892;
- gli spazi censiti con i mappali 926/1 e 926/3 e con i mappali 892/2, 892/47 e 892/48 sono comuni ai mappali 926 e 892.

**Nota 2:** Tra le parti comuni sopra citate, vi sono dei BCNC dotati di un proprio identificativo catastale e precisamente (cfr. § A.2 e § D.2.2):

- 926/1 (marciapiedi su Viale Europa)
- 926/2 (scivola e spazio di manovra del locale autorimessa al piano sottostrada)
- 926/3 (cortile al piano terra)
- 926/39 (scala, ascensore e ripostiglio del corpo A)
- 892/2 (accesso da scale su V.le Europa e spazio di manovra autorimessa al piano sottostrada)
- 892/47 (marciapiedi su Viale Europa)
- 892/48 (cortile al piano terra)

**Tali accessori e pertinenze ricompresi nelle particelle 926 e 892, non sono stati inseriti nel pignoramento.**

## **E.2 PRECEDENTI PROPRIETARI**

Alla per l'intero della piena proprietà l'immobile era pervenuto per aver edificato l'intero stabile sul suolo acquistato in forza dei seguenti titoli:

- **ATTO DI PERMUTA** del 31/07/2001

○

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 20/07/2005





○

**Nota 1:** Di tale titolo di provenienza del bene non ne è stato dato evidenza nella relazione notarile.

**Nota 2:** Le successioni non risultano trascritte.

➤ **ATTO DI VENDITA** del 08/05/2007

○

**Nota 1:** Di tale titolo di provenienza del bene non ne è stato dato evidenza nella relazione notarile.

## F. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

### F.1 PRATICHE EDILIZIE

Il complesso condominiale è stato edificato nella sua interezza giusti titoli edilizi rilasciati dal comune di Comiso:

- **Concessione Edilizia n. 8057/2001** (pratica 165 anno 2001) del 01/10/2001 trascritta a Ragusa il 16/10/2001 ai n°16503/13676, rilasciata a \_\_\_\_\_ ed avente per oggetto *“Demolizione e ricostruzione di un edificio per civile abitazione e negozi, sull’immobile distinto in Catasto Urbano del Comune, al Foglio n.12 Particella n.180 in Viale Europa”* [cfr. All-021];
- **Variante in corso d’opera C.E. n°10116/2007** (pratica 65 anno 2007) del 10/07/2007 trascritta a Ragusa il 12/07/2007 ai n°16811/10081, rilasciata a \_\_\_\_\_ ed avente per oggetto *“Variante alla C.E. 8057/01 ed ampliamento, riguardante la demolizione e ricostruzione di un edificio per civile abitazione e negozi, sull’immobile distinto in Catasto Urbano del Comune, al Foglio n.12 Particella n.892 sub.29, 892 sub.49, 926 (ex 180) e Catasto terreni Foglio 12 particelle 566-918-919 in Viale Europa”* [cfr. All-022];
- **Variante in corso d’opera C.E. n°10437/2008** (pratica 18 anno 2008) del 10/03/2008 trascritta a Ragusa il 02/04/2008 ai n°6955/4400, rilasciata a \_\_\_\_\_ ed avente per oggetto *“Variante alla C.E. 10116/07 riguardante l’edificio sito in V.le Europa, sull’immobile distinto in Catasto Urbano del Comune, al Foglio n.12 Particelle n.926 (ex 180) Catasto terreni Foglio 12 particelle 566-918-919 in Viale Europa”* [cfr. All-023];



Sono stati rilasciati ulteriori titoli edilizi che tuttavia non riguardano l'unità immobiliare di cui trattasi, ma relativi ai sottotetti (recupero ai fini abitativi) ed ai locali commerciali del piano terra; per completezza e scrupolo se ne riportano gli estremi:

- D.I.A. n°26/2009 del 15/09/2009 (locali commerciali siti al piano terra di Via delle Betulle n.2 e Viale Europa n.14);
- D.I.A. n°30/2010 di variante alla 26/2009 (locali commerciali siti al piano terra di Via delle Betulle n.2/A, Viale Europa n.16 e n.18);
- D.I.A. n°7/2011 del 22/03/2011 (recupero ai fini abitativi dei sottotetti).

I vari progetti che si sono susseguiti in variante, hanno autorizzato la realizzazione di un complesso condominiale costituito da due corpi, e precisamente il "Corpo A" che si erge sulla particella 926 e di cui fa parte l'unità immobiliare di nostro interesse, e l'adiacente "Corpo B" edificato sulla particella 892.

Per l'immobile è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n°37/2013 del 09/09/2013. [cfr. All-024]

I calcoli delle strutture in c.a. sono stati redatti \_\_\_\_\_, e sono stati depositati c/o l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa ricevendo le seguenti autorizzazioni ai sensi dell'art. 18 della legge n.64 del 2/2/1974:

- Pratica 19265/2001, prot. 12481 del 09/08/2001 (deposito ai sensi della Legge 1086/71 del 05/10/2001);
- Pratica 19265/2001 I^ variante, prot. 20476 del 20/10/2006 (deposito ai sensi della Legge 1086/71 del 11/07/2007);
- Pratica 19265/2001 II^ variante, prot. 14665 del 11/07/2008 (deposito ai sensi della Legge 1086/71 del 13/03/2008).

L'inizio dei lavori delle strutture è avvenuto in data 11/07/2007 e sono stati ultimati il 08/01/2009. La relazione a strutture ultimate è stata depositata il 27/02/2009, mentre il collaudo statico redatto \_\_\_\_\_ è stato depositato il 27/02/2009 n.19265 [cfr. All-025]. Il certificato di conformità ai sensi dell'art. 28 L. 64/74 è stato rilasciato dal Genio Civile di Ragusa in data 22/09/2009 n.9150 [cfr. All-026].

Relativamente all'autorimessa del piano seminterrato, è stato rilasciato l' "Attestato di Conformità" da parte del Comando Provinciale dei VV.F. di Ragusa, prot. 4195 del 04/05/2012, per l'attività n°75.2.B (Autorimesse e simili, con superficie compresa tra 1000 mq e 3000 mq); successivamente è stata prodotta la "Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della Sicurezza Antincendio", pratica 7310 del 08/08/2012. Attualmente è stata rinnovata la "conformità antincendio" in data 27/03/2023.

## **F.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Il lotto dove insiste il complesso condominiale ricade nella zona territoriale omogenea "B1" del P.R.G. di Comiso, adottato con delibera consiliare n.17 del 15/04/2014 e successivamente approvato con Decreto Dirigenziale del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica n. 179 del 14/11/2017, e successivo adeguamento del 2019 all'ex D.A. n.177/GAB del 06/05/2016 e D.D.G. n. 179 del 14/11/2017.

La Z.T.O. Sottozona B1 – la città consolidata è normata dall'Art.47 delle N.T.A. allegate allo strumento urbanistico, e di cui si riporta lo stralcio:

- **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, [...].



- **Indici urbanistici ed edilizi:** è stata attinta tutta la cubatura disponibile, condizione che **NON** consente ulteriori impegni volumetrici.
- **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 L.R. 28/99 e del D.P.R.S. 11/07/2000, oltreché attrezzature ricettive, alberghiere e turistiche. [...].
- **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:**
  - o Edifici: dovranno essere armonizzati all'impianto urbanistico esistente. Sono consentite le formazioni di cortili, patii, chiostrine ed i cavedi. Sono consentite tipologia a palazzine isolate, a schiera, in linea o a torre.
  - o 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.

## G. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

### G.1 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dal sopralluogo effettuato e dal raffronto con la documentazione reperita c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di Comiso, lo stato di fatto dell'immobile È **CONFORME** alle tavole allegate alla C.E. n. 8057/2001 e successive varianti n° 10116/2007 e n°10437/2008

### G.2 CONFORMITÀ CATASTALE

Dal raffronto fra planimetrie catastali e lo stato dei luoghi così come emergenti dal sopralluogo, i beni risultano **CONFORMI** sotto l'aspetto catastale.

## H. CLASSE ENERGETICA – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Tale documentazione sarà redatta prima del decreto di trasferimento. Il costo per il certificato di prestazione energetica (APE) è pari a € **300,00** escluso IVA e cassa, quello per il libretto di impianto ed il rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005 è pari a € **150,00** (da far eseguire ad un'azienda termotecnica). L'importo complessivo di € **450,00** oltre IVA e cassa andrà detratto dal valore di aggiudicazione.



## I. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

### I.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

L'appartamento ubicato al terzo piano scala A di Viale Europa n°12, presenta una superficie coperta netta di circa 125 mq e balconi per circa 23 mq, mentre al piano sottostrada vi è un box auto pertinenziale di circa 33 mq. La superficie complessiva commerciale del lotto è pari a 159 mq.

Trattasi di un appartamento al terzo piano, facente parte di un edificio condominiale, composto da ingresso-soggiorno, cucina, lavanderia e doppio servizio, tre camere, bagno e disimpegno, oltre a tre balconi. Le finiture seppur databili alla sua edificazione, appaiono curate ed in ottimo stato conferendo all'appartamento un pregevole e confortevole aspetto signorile. L'appartamento è dotato di impianto idrico, fognario, elettrico, termico con caldaia autonomo esterna per riscaldamento/climatizzazione; questi risultano **CONFORMI** alle lettere a, b, c, d, e, f, g, h art.2 del Decreto n°37 del 22/01/2008, così come da attestazione di deposito rilasciata in data 14/04/2011 (cfr. Certificato di Agibilità n°37/2013).

Per una migliore comprensione di quanto relazionato si rinvia alle allegate tavole grafiche [cfr. All-013], mentre si riportano di seguito le superfici di tutte le entità sopramenzionate:

TAB.1 VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI – APPARTAMENTO

| DESTINAZIONE         | PARAMETRO               | VALORE REALE [MQ] |
|----------------------|-------------------------|-------------------|
| Ingresso - Soggiorno | Sup. reale netta        | 32,65             |
| Pranzo - Cucina      | Sup. reale netta        | 20,40             |
| Disimpegno           | Sup. reale netta        | 2,91              |
| W.C.                 | Sup. reale netta        | 3,48              |
| Disimpegno           | Sup. reale netta        | 7,05              |
| Camera_1             | Sup. reale netta        | 13,76             |
| Camera_2             | Sup. reale netta        | 13,67             |
| Camera_3             | Sup. reale netta        | 16,53             |
| Spogliatoio          | Sup. reale netta        | 4,11              |
| Bagno                | Sup. reale netta        | 10,44             |
|                      | <b>Sup. reale netta</b> | <b>125,00</b>     |

TAB.2 PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO

| DESTINAZIONE | PARAMETRO               | VALORE REALE [MQ] |
|--------------|-------------------------|-------------------|
| Balcone_1    | Sup. reale netta        | 12,41             |
| Balcone_2    | Sup. reale netta        | 8,05              |
| Balcone_3    | Sup. reale netta        | 3,10              |
|              | <b>Sup. reale netta</b> | <b>23,56</b>      |

TAB.3 PERTINENZE ESCLUSIVE ACCESSORIE (BOX AUTO)

| DESTINAZIONE               | PARAMETRO               | VALORE REALE [MQ] |
|----------------------------|-------------------------|-------------------|
| Box Auto piano sottostrada | Sup. reale netta        | 32,74             |
|                            | <b>Sup. reale netta</b> | <b>32,74</b>      |

### I.2 CONSISTENZA COMMERCIALE

#### I.2.1 Criteri di misurazione della consistenza

Facendo riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, la superficie commerciale del bene è stata ottenuta dalla somma della superficie reale lorda dei *vani principali*, degli *accessori diretti* (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili), nonché delle superfici delle *pertinenze esclusive di ornamento* (balconi, terrazze e simili) e di quelle *di servizio o accessorie dell'unità immobiliare* (cantine, posti auto coperti e scoperti, ecc..), queste ultime omogeneizzate mediante opportuni coefficienti di ragguglio (allegato C del D.P.R.).

Le precitate *pertinenze accessorie* sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide sia nel caso di determinazione della superficie commerciale che di quella utile.

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostрина, dall'ascensore, dai cavedi, ecc)
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

***N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.***

La misurazione della superficie commerciale viene effettuata:

**a) vani principali e accessori diretti:**

- Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).
- I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.
- La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).
- In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

**b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:**

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

**c) *Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:***

- La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, posti auto coperti e scoperti, box, etc ..., al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente **omogeneizzate**, ottenendo così la superficie commerciale complessiva. Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del DPR 138/98, attribuisce i seguenti coefficienti:

***Superficie scoperta***

La superficie dei parchi, giardini e simili:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

***Balconi, terrazzi e similari***

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
  - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25
  - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:
  - nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25
  - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25

***Pertinenze accessorie a servizio dell'unità immobiliare, (cantine, soffitte e assimilate)***

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

**1.2.2 Consistenza del bene**

La superficie, come sopra determinata, è stata arrotondata al metro quadrato.

**TAB.4 SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE – BOX AUTO**

| DESTINAZIONE                            | PARAMETRO        | SUP. REALE LORDA | COEFF.       | SUP. COMMERCIALE |
|---|------------------|------------------|--------------|------------------|
| Appartamento (3° Piano)                 | Sup. reale lorda | 142,82           | 1,00         | 142,82           |
| Balcone_1, 2 e 3<br>(13,79+8,80+3,63)mq | Sup. reale lorda | 25,00<br>1,22    | 0,30<br>0,10 | 7,62             |
| Box Auto (Piano interrato)              | Sup. reale lorda | 35,59            | 0,25         | 8,90             |
| <b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>    |                  |                  |              | <b>159,34</b>    |

che viene arrotondata a **159 mq.**

**1.3 CONSIDERAZIONI SUL CRITERIO DI STIMA**

Ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa attenzionare, nonché al periodo temporale in cui è effettuata la stima. Per la

valutazione di un bene oggetto di vendita esecutiva, il criterio di stima tende a determinarne il suo **valore venale**, ovvero il più attendibile valore che il bene potrebbe assumere in una libera contrattazione di mercato.

La stima è stata eseguita con il metodo “**Market Comparison Approach e Sistema di Stima**” [cfr. Linee Guida ABI § N.1.5 ed ulteriore letteratura specifica]. Trattasi di una procedura sistematica di comparazione tra il bene oggetto di stima e di valore ignoto (Subject) e una serie di immobili – appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene da valutare – per i quali si è a conoscenza del prezzo di mercato (Comparable). A tal fine sono stati acquisiti i “prezzi offerta” e ricondotti in “prezzi di mercato” mediante un cautelativo coefficiente di allineamento. Nello specifico, l’osservazione del mercato immobiliare, limitatamente al segmento di mercato di nostro interesse, è stata condotta acquisendo i **prezzi offerta** reperibili sia su annunci on-line che c/o agenzie immobiliari operanti su Ispica. Tali dati (coincidenti con la richiesta del venditore al collocamento dei beni sul mercato), sono stati allineati ai **prezzi di mercato** facendo ricorso al **coefficiente di allineamento** dei prezzi pari al rapporto fra prezzi di mercato e prezzi offerta; tale coefficiente sempre inferiore all’unità è stato **cautelativamente** assunto pari a **0,95** (ovvero domanda ed offerta si incontrano con uno sconto del 5% rispetto alla richiesta del venditore). Ai soli fini di confronto è stato indagato anche **Osservatorio del Mercato Immobiliare** gestito dall’Agenzia delle Entrate (Decreto Legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64, che fornisce una rilevazione indipendente sull’intero territorio nazionale delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni).

Individuati gli elementi di confronto, ovvero le **caratteristiche immobiliari quantitative** (superficie, manutenzione) e le eventuali **qualitative** (affaccio, livello di piano, orientamento prevalente, ecc...) che inducono una variazione nel prezzo dei vari beni e che quindi consentono di svolgere un confronto estimativo, si è pervenuti ai **prezzi marginali** di ciascuna caratteristica, ovvero la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica. Definiti gli ammontari per ciascuna caratteristica di confronto, nonché la loro differenza fra quelli degli immobili di confronto e quello oggetto di stima, si è pervenuti al valore dell’immobile di quest’ultimo.

Nello specifico, l’unione dei due procedimenti ha previsto:

- applicazione del MCA per calcolare i prezzi corretti dei comparabili in funzione delle caratteristiche quantitative;
- successiva applicazione del sistema di stima utilizzando i prezzi corretti calcolati nella prima fase, per determinare il valore di mercato dell’immobile da stimare e i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative mediante l’ausilio di un calcolo matriciale.

Il sistema matriciale di cui sopra, si compone del **vettore colonna dei prezzi noti P** (gli elementi sono i prezzi dei comparabili), la **matrice dei termini noti** (ovvero le differenze degli ammontari) ed il **vettore dei termini incogniti** (valore del bene da stimare e dei prezzi marginali). Ciò rappresenta un sistema di **m** equazioni (tanti quanti sono i beni di prezzo noto) in **(n+1)** incognite rappresentate dai prezzi marginali e dal prezzo del bene da stimare, ove **n** è il numero di caratteristiche prese in esame:

$$\begin{bmatrix} B_1 \\ B_2 \\ \dots \\ B_m \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} V_{imm,S} \\ p'_1 \\ p'_2 \\ \dots \\ p'_n \end{bmatrix} * \begin{bmatrix} 1 & x_{11} & x_{12} & \dots & x_{1n} \\ 1 & x_{21} & x_{22} & \dots & x_{2n} \\ \dots & \dots & \dots & \dots & \dots \\ 1 & x_{m1} & x_{m2} & \dots & x_{mn} \end{bmatrix}$$

Usando i simboli:

$$P = p * D$$

$$p = D^{-1} * P$$

Come un qualsiasi sistema lineare, possono verificarsi tre diverse situazioni:

- il sistema è **determinato**, quando la matrice D delle differenze non è singolare ( $\det D \neq 0$ , cioè è possibile trovare l'inversa); la soluzione è univoca e fornisce direttamente il valore V ed i prezzi marginali. Tale soluzione si ha quando i beni m di confronto sono pari al numero n delle caratteristiche prese in considerazione più uno ( $n + 1 = m$ )

$$p = D^{-1} * P$$

- il sistema è **sottodeterminato** ( $n+1 > m$ ) quando i beni m sono inferiori al numero delle n caratteristiche più una. La soluzione si ottiene mediante la tecnica dell'inversa generalizzata di Moore-Penrose

$$p = D^T * (D * D^T)^{-1} * P$$

- il sistema è **sovradeterminato** ( $m > n+1$ ) quando i beni m sono superiori al numero delle n caratteristiche più una. La soluzione si ottiene mediante il criterio dei minimi quadrati

$$p = (D^T * D)^{-1} * D^T * P$$

Nel caso specifico, lo scrivente ha utilizzato 2 comparabili ( $m=2$ ) ed esaminate 2 caratteristiche quantitative e 3 qualitative di cui 1 assoggettata al sistema di stima ( $n=1$ ). I 3 comparabili scelti fanno tutti parte dello stesso segmento di mercato e ricadono nella medesima zona OMI (**nello specifico tutti all'interno dello stesso complesso condominiale**). Le caratteristiche di confronto prese in esame sono:

- **superficie commerciale** espressa in metri quadrati
- **stato di manutenzione** in riferimento alle caratteristiche delle finiture e dotazioni impiantistiche, ma anche delle condizioni di manutenzione dei prospetti esterni degli immobili in cui sono ubicati (*nel caso di specie, si è fatto riferimento esclusivamente al grado e pregio delle finiture interne*)
- **livello di piano**
- **panorama**
- **Funzionalità** in riferimento alla funzionalità e confort dettato dal fatto che un comparabile è un attico mansardato e presenta altezza variabile.

Per le caratteristiche è stata assunta la scala dei nomenclatori:

| Manutenzione                             |                   |               |
|--|-------------------|---------------|
| Scadente                                 | Normale           | Buono         |
| 1  | 2                 | 3             |
| Livello di piano (edifici CON ascensore) |                   |               |
| Primo                                    | Terzo             | Quarto-Attico |
| 1  | n=3               | n+1=4+1=5     |
| Panorama                                 |                   |               |
| Scadente                                 | Normale           | Buono         |
| 1  | 2                 | 3             |
| Funzionalità – Confort                   |                   |               |
| Solaio Piano                             | Solaio mansardato |               |
| 1  | 0                 |               |

I giudizi di valore delle caratteristiche sono stati assunti in riferimento al campione al fine di dare una corretta scala di merito fra essi, e non in senso generale.

## 1.4 OPERAZIONI DI STIMA – MARKET COMPARISON APPROACH

### 1.4.1 Caratteristiche del subject

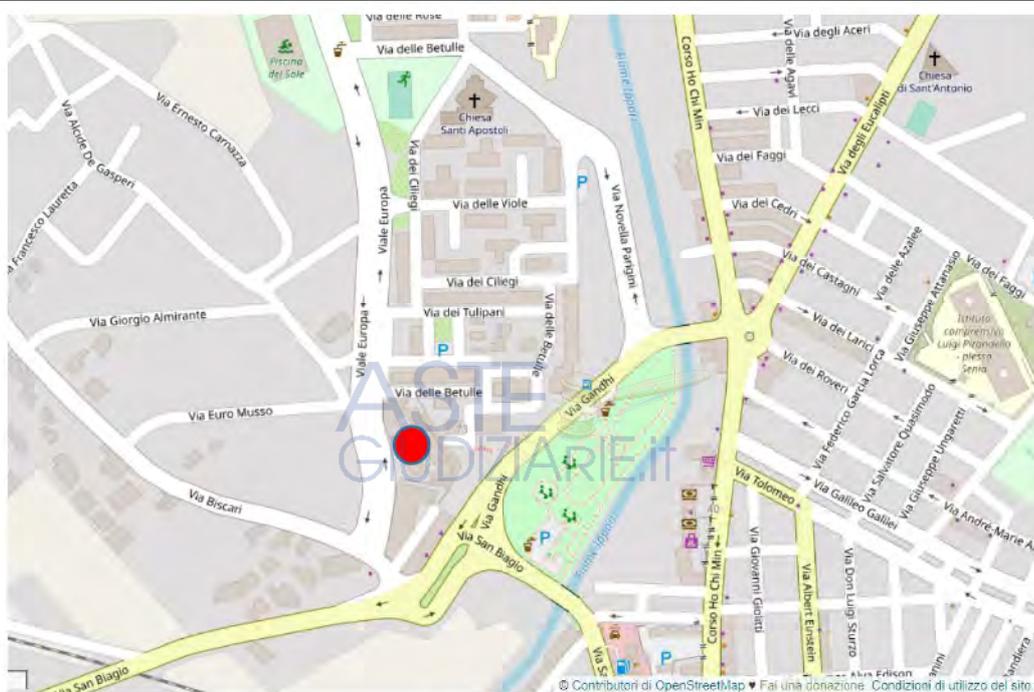
Per la descrizione del bene, le sue peculiarità, calcolo delle superfici, nonché per le foto degli interni/esterni, si rimanda agli appositi paragrafi.

DATI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE (SUBJECT)



ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT



|                         |   |
|-------------------------|---|
| <p>Note</p>             | <p>Per la descrizione del bene si rimanda allo specifico paragrafo della relazione, mentre per le foto si rimanda all'allegato fotografico. (All-001).<br/>L'appartamento da stimare è sito al TERZO piano.<br/>Stato manutentivo buono.<br/>Panorama Buono<br/>Funzionalità: appartamento con solaio piano</p> |
| <p>Sup. Commerciale</p> | <p>159 mq</p>   |

1.4.2 Scelta dei comparabili

È stata esperita un'indagine di mercato c/o Agenzie Immobiliari operanti sulla piazza di Comiso, attenzionando il valore di mercato di immobili simili per caratteristiche e ubicazione, nonché apportando le dovute correzioni per differente stato manutentivo, anno di costruzione, dotazioni, e quant'altro utile per una corretta comparazione dei valori.



**Nel caso di specie sono stati presi come comparabili delle unità immobiliari ubicate nello stesso complesso condominiale.**

La superficie commerciale di tali immobili, diversamente da quanto riportato negli annunci, è stata ricalcolata facendo riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 (cfr. I.3.1). Nello specifico sono state acquisite planimetrie e visure e pertanto ricalcolate.

| COMPARABILE 1   |  |
|---|--|
| Descrizione sintetica   | <b>Appartamento al primo piano di Viale Europa 12 a Comiso</b><br>Zona residenziale, appartamento al primo piano di mq 140 circa. Ben rifinito. Composto da 5 vani ed accessori. Seminuovo. Box auto<br><i>Dalle ricerche esperite, l'appartamento è quello della particella 892 sub. 35 (143 mq) ed il box associato è il sub.19 (31 mq).</i> |
| Fonte del dato  | Sito online: Casadaprivato.it<br>riferimento e data annuncio: 22829 - 23/05/2023<br><a href="http://www.casadaprivato.it/appartamenti/appartamento-seminuovo-al-primo-pianoaffare-ragusa-22829">www.casadaprivato.it/appartamenti/appartamento-seminuovo-al-primo-pianoaffare-ragusa-22829</a>   |
| Sup. Commerciale  | Sup commerciale Appartamento = 135 mq<br>Sup commerciale Appartamento + aree scoperte = 143 mq<br>Sup commerciale Box = 31 mq<br>Sup. Commerciale complessiva = 143+0,25*31= <b>151 mq</b>   |
| Prezzo offerta (asking price)   | € 130.000  |
| Coefficiente di allineamento  | 0,95   |
| Prezzo di mercato allineato   | € 123.500  |
|  |  |



★ Promuovi | Home > Comiso > Appartamenti > Annuncio: 22829

### APPARTAMENTO SEMINUOVO AL PRIMO PIANO....AFFARE!!!

📍 viale europa 12 - Comiso (Ragusa)

🏠 Privato Vende  
**€ 130.000**



**ASTE GIUDIZIARIE.it**

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

 **casada privato**

5 locali 140 mq 2 bagni

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

**ASTE GIUDIZIARIE.it**



| <b>COMPARABILE 2</b>  |   |
|---|---|
| Descrizione sintetica   | <b>Attico mansardato al quarto piano di Viale Europa 12 a Comiso</b><br>Appartamento attico sito a Comiso in Zona Piscina Comunale/167, disposto al 4° piano con ascensore di mq 90 circa e composto da: ingresso/soggiorno, cucina semi-abitabile, 2 camere da letto, servizio, ripostiglio, balconi, veranda a livello, giardino condominiale, garage con saracinesca automatica di mq 25 circa, riscaldamento autonomo a metano e climatizzatori. Possibilita' di acquisto con arredamento.<br><i>Dalle ricerche esperite, l'appartamento è quello della particella 926 sub. 40 (87 mq) ed il box associato è il sub.53 (16 mq).</i> |
| Fonte del dato  | Agenzia Immobiliare: Pronto Casa<br>riferimento e data annuncio: 2175<br><a href="http://www.pronto-casa.it/immobile/2175-appartamento-attico-zona-piscina/">www.pronto-casa.it/immobile/2175-appartamento-attico-zona-piscina/</a>   |
| Sup. Commerciale  | Sup commerciale Appartamento = 80 mq<br>Sup commerciale Appartamento + aree scoperte = 87 mq<br>Sup commerciale Box = 16 mq<br>Sup. Commerciale complessiva = $80+0,25*16= 91$ mq   |
| Prezzo offerta (asking price)   | € 84.000  |
| Coefficiente di allineamento  | 0,95  |
| Prezzo di mercato allineato   | € 79.800  |
|   |    |
|  |   |
|  |   |





APPARTAMENTO ATTICO ZONA PISCINA

Città:  Prezzo minimo:  Prezzo massimo:  In vendita o locazione:

Tutte le città  Qualsiasi locazione  Qualsiasi locazione

Home > Comisio

APPARTAMENTO ATTICO ZONA PISCINA

In Vendita €84.000

Home Chi siamo Area immobiliare Immobili internazionali

Riferimento: 2175

Camere:  2  1  Singolo Anno di costruzione:  2008  90 Mq

Agenzia 3 Comiso  
Ufficio: 0932 946473  
Fax: 0932 946473  
Email: comiso@prentor-cas.it



Ricapitolando i dati:

| TABELLA SINOTTICA DEI DATI |               |                   |              |
|----------------------------|---------------|-------------------|--------------|
| Caratteristica             | Comparabile 1 | Comparabile 2     | Subject      |
| Asking price               | € 130.000     | € 84.000          | -            |
| Prezzo Mercato             | € 123.500     | € 79.800          | -            |
| Sup. Commerciale           | 151 mq        | 91 mq             | 159 mq       |
| Livello di piano           | Primo         | Quarto – Attico   | Terzo        |
| Manutenzione               | Normale       | Normale           | Buono        |
| Panorama                   | Normale       | Buono             | Buono        |
| Funzionalità               | Solaio piano  | Solaio mansardato | Solaio piano |

#### 1.4.3 Caratteristica n°1: Superfici

Si procede a calcolare l'aggiustamento tra bene da stimare e beni di confronto. Tale aggiustamento evidenzia la differenza di valore che esiste tra il bene da stimare e quello di prezzo noto.

| Caratteristica              | Comparabile 1 | Comparabile 2 | Subject |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------|
| Sup. Commerciale            | 151           | 91            | 159     |
| Prezzo Unitario a mq        | € 818         | € 877         | -       |
| Differenziale               | 8             | 68            | -       |
| Prezzo Marginale            | € 818         | € 818         | -       |
| Prezzo della caratteristica | € 6.544       | € 55.624      | -       |

Il prezzo marginale è pari al valore minimo dei prezzi di mercato unitari.

#### 1.4.4 Caratteristica n°2: Livello di piano

Si procede a determinare il Rapporto mercantile per il calcolo del prezzo marginale della caratteristica:

Saggio di variazione [1/2]:  $(818-877)/877 = -0,06727480$

Saggio di variazione [2/1]:  $(877-818)/818 = 0,07212714$

Rapporto mercantile unitario [1/2]:  $-0,06727480/(1-5) = 0,01681870$

Rapporto mercantile unitario [2/1]:  $0,07212714/(5-1) = 0,01803179$

**Rapporto mercantile:**  $0,03485049/2 = 0,01742525$

Prezzo marginale (comparable 1):  $123.500 \times 0,01742525 = € 2.152$

Prezzo marginale (comparable 2):  $79.800 \times 0,01742525 = € 1.391$

| Caratteristica        | Comparabile 1 | Comparabile 2   | Subject |
|-----------------------|---------------|-----------------|---------|
| Piano                 | Primo         | Quarto – Attico | Terzo   |
| Valore numerico       | 1             | 5               | 3       |
| Differenziale         | 2             | -2              |         |
| Rapporto mercantile   | 0,01742525    | 0,01742525      |         |
| Prezzo Marginale      | € 2.152       | € 1.391         |         |
| Prezzo caratteristica | € 4.304       | - € 2.782       |         |

#### 1.4.5 Caratteristica n°3: Manutenzione

Come anticipato, gli immobili sono tutti ubicati nello stesso complesso condominiale e presentano quindi medesime condizioni manutentive delle parti comuni, anno di realizzazione, dotazioni impiantistiche. Tuttavia, l'appartamento oggetto di stima presenta finiture più onerose rispetto a quella dei comparabili, quali il parquet su tutte le camere della zona notte, stanza da bagno con finiture in marmo, porte pantografate, porta del tipo scrigno doppia anta fra soggiorno e cucina, cornici decorative

all'attacco dei soffitti, diverse colonne marmoree di arredamento, ecc...; pertanto, tale caratteristica va intesa come un parametro che tiene conto del diverso "grado di finiture". Ciò fa sì che per uniformare i tre immobili si ritiene congruo assumere un valore di € 150/mq quale costo necessario di riconciliazione.

| Caratteristica                 | Comparabile 1   | Comparabile 2   | Subject |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Sup. Commerciale               | 151             | 91              | 89      |
| Stato manutenzione             | Normale         | Normale         | Buono   |
| Valore numerico                | 2               | 2               | 3       |
| Differenziale                  | 1               | 1               |         |
| Prezzo marginale unitario a mq | € 150           | € 150           |         |
| Prezzo marginale               | € 22.650        | € 13.650        |         |
| Prezzo caratteristica          | <b>€ 22.650</b> | <b>€ 13.650</b> |         |

#### 1.4.6 Caratteristica n°4: Panorama

Il comparabile 2 (attico mansardato del 4° piano) ed il subject (appartamento al 3° piano) prospettano per il lato migliore sull'agglomerato cittadino, a differenza del comparabile 1 (appartamento del 1° piano) che essendo ubicato sul lato opposto del complesso, prospetta su Viale Europa e quindi sulla area periferica in uscita dalla città in direzione Vittoria. Tale caratteristica tiene conto proprio del miglior prospetto godibile dalle prime due unità immobiliari.

Si procede a determinare il **Rapporto mercantile** per il calcolo del prezzo marginale della caratteristica:

Saggio di variazione [1/2]:  $(818-877)/877 = -0,06727480$

Saggio di variazione [2/1]:  $(877-818)/818 = 0,07212714$

Rapporto mercantile unitario [1/2]:  $-0,06727480/(2-3) = 0,06727480$

Rapporto mercantile unitario [2/1]:  $0,07212714/(5-1) = 0,07212714$

**Rapporto mercantile:**  $0,13940194/2 = 0,06970097$

Prezzo marginale (comparabile 1):  $123.500 \times 0,06970097 = € 8.608$

Prezzo marginale (comparabile 2):  $79.800 \times 0,06970097 = € 5.562$

| Caratteristica        | Comparabile 1  | Comparabile 2   | Subject |
|-----------------------|----------------|-----------------|---------|
| Panorama              | Primo          | Quarto – Attico | Terzo   |
| Valore numerico       | 2              | 3               | 3       |
| differenziale         | 1              | 0               |         |
| Rapporto mercantile   | 0,06970097     | 0,06970097      |         |
| Prezzo Marginale      | € 8.608        | € 5.562         |         |
| Prezzo caratteristica | <b>€ 8.608</b> | <b>€ 0</b>      |         |

#### 1.4.7 Caratteristica n°5: Funzionalità

Ai paragrafi precedenti abbiamo calcolato gli aggiustamenti da apportare al prezzo dei vari comparabili analizzati secondo le caratteristiche quantitative e qualitative. Con il calcolo matriciale sarà analizzata la caratteristica qualitativa pervenendo al valore del Subject ed al prezzo marginale.

| Caratteristica                 | Comparabile 1    | Comparabile 2    | Subject |
|--------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Prezzo                         | € 123.500        | € 79.800         |         |
| Aggiustamento Superficie       | € 6.544          | € 55.624         |         |
| Aggiustamento Livello di piano | € 4.304          | - € 2.782        |         |
| Aggiustamento Manutenzione     | € 22.650         | € 13.650         |         |
| Aggiustamento Panorama         | € 8.608          | € 0              |         |
| Prezzo Corretto                | <b>€ 165.606</b> | <b>€ 146.292</b> |         |

Relativamente alla caratteristica funzionalità – confort delle unità immobiliari, va tenuto conto che un comparabile è una mansarda-attico e quindi presenta alcune porzioni di altezza ridotta rispetto a quelle di un comune appartamento

| Caratteristica esaminata | Comparabile 1 | Comparabile 2    | Subject      |
|--------------------------|---------------|------------------|--------------|
| Funzionalità             | Solaio piano  | Solaio inclinato | Solaio piano |
| Valore numerico          | 1             | 0                | 1            |
| differenziale            | 1-1=0         | 0-1=-1           |              |

Abbiamo ottenuto un sistema matriciale determinato (con  $\det D \neq 0$ ) costituito 2 equazioni (tante quante sono i beni di prezzo noto) in  $1+1=2$  incognite, quest'ultime rappresentate dal prezzo marginale e dal prezzo del bene da stimare.

$$D = \begin{bmatrix} 1 & 0 \\ 1 & -1 \end{bmatrix} \quad P = \begin{bmatrix} \text{€ } 165.606 \\ \text{€ } 146.292 \end{bmatrix} \quad p = \begin{bmatrix} \text{Vimm, subject} \\ \text{prezzo marginale funzionalità} \end{bmatrix}$$

$$p = D^{-1} * P$$

Calcolando l'inversa di D ed il prodotto matriciale, otteniamo

$$D^{-1} = \begin{bmatrix} 1 & 0 \\ 1 & -1 \end{bmatrix} \quad p = \begin{bmatrix} \text{€ } 165.606 \\ \text{€ } 19.314 \end{bmatrix}$$

Il valore di mercato del bene, tenuto conto di tutte le caratteristiche indagate è pari a € 165.606

#### 1.4.8 Riconciliazione della stima

Ai paragrafi precedenti abbiamo calcolato gli aggiustamenti da apportare al prezzo dei vari comparabili analizzati secondo le caratteristiche quantitative.

| Caratteristica                 | Comparabile 1    | Comparabile 2    |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Prezzo                         | € 123.500        | € 79.800         |
| Aggiustamento Superficie       | € 6.544          | € 55.624         |
| Aggiustamento Livello di piano | € 4.304          | - € 2.782        |
| Aggiustamento Manutenzione     | € 22.650         | € 13.650         |
| Aggiustamento Panorama         | € 8.608          | € 0              |
| Aggiustamento funzionalità     | 0*€ 19.314       | 1*€ 19.314       |
| <b>Prezzo Corretto medio</b>   | <b>€ 165.606</b> | <b>€ 165.606</b> |

Valore che si arrotonda a € 165.600 (CENTOSESANTACINQUEMILASEICENTO/00)

#### 1.5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il bene oggetto di vendita fa parte di uno stabile condominiale composto da 6 distinte palazzine; è possibile quindi individuare un *condominio* costituito dalla scala di pertinenza ove insiste l'appartamento ed un *supercondominio* che interessa l'intero complesso costituito da tutte le scale, i bassi commerciali ed il piano sottostrada occupato da box e depositi.

L'appartamento è parte quindi del "Condominio Le Palme Corpo A" di Viale Europa n°12 a Comiso, il cui amministratore pro-tempore è Dalle informazioni

acquisite c/o quest'ultimo si riscontra che l'unità immobiliare:

- presenta 138,181 millesimi di proprietà generale (Tab. A – tabelle millesimali assembleari);
- partecipa alle spese inserite in bilancio e relative alla manutenzione ascensore, pulizia scale, energia elettrica, compenso amministratore ed adempimenti fiscali, spese bancarie per tenuta c/c condominiale e qualsiasi ulteriore spesa di manutenzione che può verificarsi durante la gestione;

- così come riportato nel bilancio consuntivo al 31/12/2022 (ultimo approvato), l'u.i. vanta un credito di € 105,24;
- le spese annue di gestione, così come inserite nel bilancio preventivo 2023, ammontano a € **600,00/anno** (salvo conguaglio);
- alla data di redazione della presente, l'unità immobiliare non risulta in regola con il versamento della quota annua, presentando un debito di € 600,00 - € 105,24 = € **494,76**; tuttavia vi potrà essere un ulteriore conguaglio a debito nel momento in cui sarà redatto il bilancio consuntivo al 31/12/2023.

L'appartamento ed il box auto fanno parte anche del "Condominio Le Palme" di Viale Europa n°12 – Via delle Betulle 2/c a Comiso, il cui amministratore pro-tempore è

Dalle informazioni acquisite c/o quest'ultimo si riscontra che l'unità immobiliare:

- presenta 25,188 millesimi di proprietà generale (Tab. A – tabelle millesimali assembleari);
- partecipa alle spese inserite in bilancio e relative alla manutenzione basculante esterna garage, manutenzione estintori, energia elettrica, pulizia spazi comuni, manutenzione verde condominiale, assicurazione condominiale, compenso amministratore ed adempimenti fiscali, Tosap, consumi idrici per parti comuni, spese bancarie per tenuta c/c condominiale e qualsiasi ulteriore spesa di manutenzione che può verificarsi durante la gestione;
- così come riportato nel bilancio consuntivo al 31/12/2022 (ultimo approvato), l'u.i. presenta un debito di € 38,06;
- le spese annue di gestione, così come inserite nel bilancio preventivo 2023, ammontano a € **181,70/anno** con rate mensili da € 15,00 (salvo conguaglio);
- alla data di redazione della presente, l'unità immobiliare non risulta in regola con il solo versamento delle quote mensili da luglio ad oggi, presentando un debito di € 15,00 \* 5 = € **75,00**; tuttavia vi potrà essere un ulteriore conguaglio a debito nel momento in cui sarà redatto il bilancio consuntivo al 31/12/2023.

## **1.6 VALUTAZIONE LOTTO**

### ***1.6.1 Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:***

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

### ***1.6.2 Valore di mercato***

Il valore di mercato dell'immobile, così come calcolato al **paragrafo 1.4.8** è pari a € 165.606 che si arrotonda a € **165.600** a cui andranno decurtate le somme di cui al **paragrafo 1.6.3**.

### ***1.6.3 Adeguamenti e correzioni della Stima***

Adeguamenti per:

- |  |   |             |
|--|---|-------------|
| • Spese di regolarizzazione delle difformità edilizie (vedi paragrafo G) | € | <b>0,00</b> |
|--|---|-------------|

|   |                    |
|---|--------------------|
| • Abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati (su € 165.600,00 = valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova) | € 24.840,00        |
| • Stato d'uso e di manutenzione (già considerato nella stima)   | € 0,00             |
| • Stato di possesso   | € 0,00             |
| • Vincoli e oneri giuridici   | € 0,00             |
| • Arrotondamenti (+/-)  | € 0,00             |
| • Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc (€ 494,75 + € 75,00)   | € 569,75           |
| <b>Totale</b>   | <b>€ 25.409,75</b> |

#### 1.6.4 Valore di Vendita Forzata

Valore di Vendita Forzata dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 140.190,25

valore che si arrotonda a

**€ 140.200,00** CENTOQUARANTAMILADUECENTO/00 euro

Con la presente relazione, composta di n. VIII+31 pagine dattiloscritte e n. 26 allegati, di cui uno fotografico con 17 foto, 2 planimetrie elaborate dallo scrivente, il Perito Estimatore ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Ragusa Novembre 2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Perito Estimatore  
Ing. Giuseppe Martorina

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

