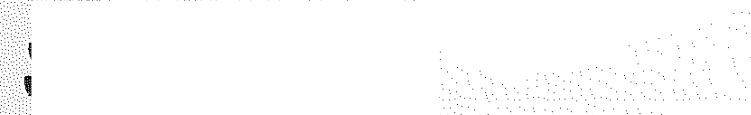


TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Arrabito Laura, nell'Esecuzione Immobiliare 204/2019 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 204/2019 del R.G.E.	17
Lotto Unico	17

INCARICO

All'udienza del 27/07/2019, il sottoscritto Ing. Arrabito Laura, con studio in Via Isonzo, 9 - 97018 - Scicli (RG), email laurarrabito@hotmail.it, PEC laura.arrabito@ingpec.eu, Tel. 338 4211060, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/07/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Comiso (RG) - Via Fleming, 17, piano 2-3 (Coord. Geografiche: 36.950560, 14.604027)

DESCRIZIONE

L'appartamento, adibito a civile abitazione, si trova al secondo e terzo piano di un immobile sito in Via Fleming n. 17 nel Comune di Comiso, nelle immediate vicinanze della Villa Comunale, ricadendo in zona B1 del vigente PRG. L'immobile, costruito con regolare Nulla Osta n. 206 del 17/05/1972, è stato soprelevato abusivamente nel 1976 e successivamente sanato nel 2005.

La struttura portante della costruzione è in muratura, con cordoli in fondazione e di piano in cemento armato, con solai in latero-cemento gettati in opera.

I due livelli dell'abitazione sono collegati da una scala interna che mette in comunicazione la zona giorno posta al secondo piano e la zona notte posta al terzo. La zona giorno è costituita da un ingresso-soggiorno, zona pranzo con angolo cottura, wc/lavanderia; la zona notte invece comprende due camere da letto, un wc e un terrazzo raggiungibile da una delle camere da letto.

La superficie catastale dichiarata è di 145 mq escluse le aree scoperte.

L'immobile è dotato di impianto idrico, fognario, elettrico e termico.

Per l'abitazione in questione è stata rilasciata dal Comune di Comiso, in data 22/03/2005, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 9200, pratica n. 20, anno 2005; le prescrizioni in essa indicate non risultano attuabili nei locali posti al piano terzo se da destinare ad ambienti abitativi come indicato nel DM 07/05/1975 (altezza di piano inferiore a 2,70 m).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Comiso (RG) - Via Fleming, 17, piano 2-3



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

risultano sposati in regime di comunione di beni,
come da certificato di matrimonio allegato alla seguente perizia di stima.

TITOLARITÀ

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

•

•

•

•

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

•

[Proprietà 1/2]

•

[Proprietà 1/2]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina:

- a nord-est con proprietà
- a sud-est con proprietà
- a sud-ovest con propriet
- a nord-ovest con Via Fleming.

Il tutto salvo errore e come meglio fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,50 mq	99,60 mq	1,00	76,50 mq	2,70 m	Secondo
Balcone scoperto	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	Secondo
Abitazione	47,50 mq	64,90 mq	1,10	52,25 mq	2,40 m	Terzo
Terrazza	23,80 mq	28,60 mq	0,20	4,76 mq	0,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				135,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				135,51 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 05/04/2005	proprietà per 500/1000 ; proprietà per 500/1000	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 709, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 386,05 Piano 2-3
Dal 05/04/2005 al 27/12/2019	proprietà per 1/2 ; proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 709, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale Totale: 152 mq; Totale escluse aree scoperte: 145 mq Rendita € 386,05 Piano 2-3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	76	709	4	1	A3	3	6,5	Totale: 152 mq; Totale escluse aree scoperte: 145 mq	386,05 €	2-3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Non risulta depositato in atti, all'Agenzia delle Entrate, l'elaborato planimetrico dell'intero immobile che ricade sulla particella 709.

PRECISAZIONI

Il condominio, di cui fa parte il bene pignorato, non è normato da un regolamento specifico e non è gestito da alcun amministratore.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta, nel complesso, in discreto stato di conservazione, dovendosi effettuare su di esso lavori di modesta entità per la rimozione e il rifacimento dell'intonaco all'interno del servizio igienico/lavanderia, di stuccatura (ove necessario) delle fessurazioni presenti sull'intonaco non distaccato, sia nella lavanderia che nella zona pranzo, con successiva ripittura delle parti sulle quali si interviene. L'infisso dell'apertura che dalla lavanderia consente l'affaccio sul pozzo luce è parzialmente mancante.

Per quanto riguarda la parte esterna, in corrispondenza del terrazzino, sono necessari lavori di manutenzione straordinaria per il ripristino degli intonaci affetti da muffe e umidità, e la rimozione e nuova applicazione della finitura per esterni.

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'immobile sono le seguenti: androne, corpo scala, fondazioni e muri maestri, tubatura di carico e scarico, gli impianti, i servizi comuni e quant'altro è per legge oggetto di condominio, come riportato nell'Art. 1 del titolo di proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'appartamento non è assoggettato a vincoli e servitù passive, come riportato nell'atto di compravendita dell'abitazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura dell'immobile, adibito a civile abitazione, è in muratura portante, con cordoli in fondazioni e di piano in cemento armato e solai in latero-cemento gettati in opera. Non sono stati rilevati dissesti a carico della struttura portante.

L'abitazione, a pianta rettangolare, segue uno sviluppo nord-est/sud-ovest, con l'unica facciata posta a

nord-ovest prospiciente via Fleming, mentre per gli altri tre lati l'immobile confina con altre proprietà. Il vano scala dell'intero immobile prende luce da un pozzo luce coperto con lastre di vetro o similare; tale vano consente il ricambio d'aria anche di alcuni ambienti dell'appartamento oggetto di perizia.

L'altezza interna utile del secondo piano è variabile nell'ambiente adibito a soggiorno, raggiungendo una media di 2,70 m, nella cucina invece raggiunge i 3 m. Per quanto riguarda il piano superiore, gli ambienti di questo livello non possono essere adibiti a vani principali (cucina, soggiorno, pranzo, letto) poichè l'altezza media raggiunge i 2,40 m.

Le strutture verticali realizzate con blocchi di arenaria dello spessore di 23 cm, dato estrapolato dal certificato di idoneità statica allegato alla sanatoria, non presentano dissesti.

I solai in latero-cemento gettato in opera, costituiti da laterizi di 16+5 cm, sono anch'essi in buono stato di conservazione.

La copertura dell'appartamento è mista, in parte piana praticabile e in parte a falde; sulla parte spiovente non è presente manto di copertura in tegole, ma solo uno strato impermeabilizzante. Non sono state rilevate, all'intradosso delle coperture, infiltrazioni o fessurazioni poichè è presente un rivestimento interno con doghe tipo perline.

La facciata dell'intero edificio presenta l'intonaco lievemente ammalorato, con colature soprattutto nella zona sottostante il piano di calpestio dei balconi; nello specifico, per quanto riguarda le pareti che si affacciano sulla terrazza dell'appartamento, queste si presentano in parte intonacate e in parte con la finitura notevolmente ammalorata, esfoliata e affetta da muffe. Le pareti interne si presentano per la maggior parte in buono stato di conservazione, a meno di quelle della cucina-pranzo e del servizio igienico/lavanderia adiacente la cucina, che mostrano esfoliazioni della pittura e piccole lesioni dell'intonaco che non compromettono tuttavia la sicurezza statica dell'appartamento (essendo la struttura in muratura portante è del tutto normale che vi siano tali lesioni di lieve entità).

Gli attuali proprietari eseguiti hanno chiuso con struttura precaria (cartongesso), al piano secondo, l'apertura che dal soggiorno consente l'affaccio sul pozzo luce.

La pavimentazione interna è in buono stato di conservazione, costituita da piastrelle in cotto per tutti gli ambienti, a meno dei servizi igienici che presentano piastrelle in gres porcellanato, e della scala interna che collega i due piani che è rivestita in marmo chiaro con venature che vanno dal grigio al beige.

La pavimentazione del terrazzino è mista, realizzata con piastrelle in cotto e con piastrelle in scaglie di pietra e cemento; entrambe le tipologie risultano ricoperte in buona parte da muffa.

Gli infissi esterni sono misti, in legno e vetro dal lato interno, la maggior parte con sistemi di oscuramento a persiane in alluminio (alcune bianche, altre marroni). Le aperture al piano secondo non presentano persiane, a meno della porta-finestra che si trova in cucina.

Gli infissi interni sono in legno di colore bianco di buona qualità, alcuni a battente, altri scorrevoli.

La scala interna è costituita da solette in c.a. rivestita in marmo e legno, con corrimano in ferro battuto. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con i circuiti suddivisi per i vari ambienti, e non necessita adeguamenti.

L'impianto termico è costituito da una caldaia a metano che serve per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento interno, essendo collegata ad un fan coil posto nel soggiorno; nella zona pranzo invece è installato un climatizzatore. L'appartamento presenta inoltre due camini tradizionali a legna, uno di dimensioni maggiori posto nel soggiorno ed uno di dimensioni minori posto tra l'angolo cottura e la zona pranzo.

Il servizio igienico/lavanderia, adiacente la zona pranzo, si presenta notevolmente degradato, completo di tutti i sanitari ma in cattivo stato di conservazione; tuttavia non sono state rilevate anomalie che possano ricondurre a perdite dell'impianto idrico; si consiglia dunque una semplice sostituzione della rubinetteria e dei sanitari.

Il posto auto non è riservato ma è possibile parcheggiare sulla pubblica via.

Costituiscono parti comuni del condominio: l'androne, il corpo scala, le fondazioni e i muri maestri, la tubatura di carico e scarico, gli impianti e i servizi comuni e quanto per legge costituisce oggetto di condominio.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta occupato da:

 ESECUTATO;
 , ESECUTATA;
 , FIGLIO;
 , FIGLIA.

I suddetti occupanti risultano residenti nell'immobile oggetto della seguente perizia di stima.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/03/1979 al 05/04/2005	proprietaria per 500/1000. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lupo Enrica	27/03/1979	65	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa	11/04/1979	4753	4374
Dal 27/03/1979 al 05/04/2005	proprietario per 500/1000. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lupo Enrica	27/03/1979	65	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa	11/04/1979	4753	4374
Dal 05/04/2005	proprietaria per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giacchino Riccardo	05/04/2005	71936	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa	30/04/2005	10203	4808
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/04/2005	proprietario per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giacchino Riccardo	05/04/2005	71936	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa	30/04/2005	10203	4808
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Ragusa aggiornate al 28/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ragusa il 07/04/2005
Reg. gen. 8161 - Reg. part. 3550
Quota: 1/1
Importo: € 141.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 94.000,00



Percentuale interessi: 5,45 %

Rogante: Giacchino Riccardo

Data: 05/04/2005

N° repertorio: 71937

N° raccolta: 5958

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Ragusa il 30/04/2005
Reg. gen. 10203 - Reg. part. 4808
A favore di _____
Contro _____
- **Atto amministrativo - Concessione edilizia**
Trascritto a Ragusa il 23/05/2005
Reg. gen. 12334 - Reg. part. 5693
Quota: 1/1
A favore di Comune di Comiso
Contro _____
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ragusa il 08/07/2019
Reg. gen. 10132 - Reg. part. 7117
Quota: 1/1
A favore di _____
Contro _____

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto della presente relazione di stima ricade in zona B1 del vigente PRG del Comune di Comiso ed è normata dagli Art. 40 e 41, Capitolo VII delle Norme Tecniche di Attuazione in vigore, che recitano quanto segue:

"CAPITOLO VII - ZONE «B»: SATURE E DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 40 - Zone «B»: definizione e destinazioni d'uso ammesse

Le zone B sono destinate principalmente alla residenza ed ai relativi servizi, ai sensi del precedente art. 35.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e nuova edificazione secondo le indicazioni definite nei successivi articoli relativi alle singole zone.

Le aree già asservite alla cubatura utilizzata per le costruzioni esistenti non sono più ricomputabili per il medesimo fine.

Interventi di ristrutturazione urbanistica sono vincolati, se ritenuti opportuni, alla redazione di Pue estesi all'intera sottozona.

E' permesso l'intervento diretto attraverso singole autorizzazioni e/o concessioni edilizie riferite alle unità immobiliari e/o alle unità edilizie.

In conformità a quanto previsto dal comma 4, art. 16 del D.P.R.S. 11/07/2000 il numero delle aree destinate a medie strutture di vendita potrà essere superiore a quelle effettivamente attivabili secondo il Piano Commerciale Comunale.

Per gli immobili destinati ad attività commerciali la dotazione dei parcheggi residenziali è disciplinata secondo quanto prescritto dall'art. 16 del D.P.R.S. 11/07/2000.

Il commercio su area pubblica può essere effettuato sulle aree individuate dal Piano Commerciale Comunale.

Ai fini della individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 27 della Ln 457/78, la possibilità di formazione dei Piani per il recupero di cui all'art. 28 della medesima legge è estesa alle sottozone B1, B2; in tal caso è ammessa la ristrutturazione urbanistica nel rispetto della viabilità principale di Prg.

Art. 41 - Zona «B1»: aree urbane sature della città consolidata

Comprende le aree edificate di formazione novecentesca e recente con forti rimaneggiamenti, con isolati di forma prevalentemente rettangolare di impianto pressoché regolare, definiti prevalentemente da posti di casa aggregati a schiera anche a doppio fronte e con presenza di edilizia con caratteri e tipologia eterogenea.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, e di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con:

- indice fondiario massimo $I_f = 5 \text{ mc/mq}$

ai sensi e per effetto dell'art. 7 del D.M. 1444/68, ultimo comma, punto 1).

- altezza massima $H_m = 11 \text{ m}$.

Ai sensi dell'art. 39 della Lr n. 19/72, per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a metri quadri 120, la densità fondiaria massima sarà di mc/mq 9 e l'altezza massima ml. 11, per lotti di terreni aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume consentito è di mc. 1000, ferma restando l'altezza massima di ml. 11.

Il Prg si attua attraverso interventi diretti previa autorizzazione e/o concessione edilizia e le aree di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 27 della Ln 457/78, per la formazione dei Piani per il recupero di cui all'art. 28 della medesima legge sono estese all'intera zona B2.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge."

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Per l'immobile non è stata rilasciata agibilità.

L'edificio per civile abitazione di cui fa parte l'appartamento in questione è stato edificato con regolare nulla osta n. 206 del 17/05/1972. Successivamente nel giugno 1976 sono stati eseguiti dei lavori di sopraelevazione, terminati nel dicembre dello stesso anno. Tali lavori sono stati effettuati senza il rilascio di alcuna autorizzazione e successivamente richiesta, al Comune di Comiso, sanatoria edilizia ai sensi della Legge 47/85 n.1086 del 30/09/1986.

Per il bene in questione è stata rilasciata, dal Comune di Comiso, regolare Concessione Edilizia in Sanatoria n.9200 del 22/03/2005, pratica n. 20 anno 2005.

Manca l'agibilità dell'appartamento perchè nell'Art. 4 - "Prescrizioni Particolari" della sopra citata Concessione Edilizia in Sanatoria si legge: "Che nella dichiarazione ai fini dell'agibilità (Art. 4 DPR 425/1994) il direttore dei lavori dichiara la salubrità degli ambienti anche in funzione delle norme

igienico-sanitarie sancite dal DM del 05/07/1975."; tale dichiarazione può essere fatta per gli ambienti del secondo piano ma non per le camere da letto dichiarate al terzo piano, poichè l'altezza media di questi ambienti è inferiore ai 2,70 m, come prescritto dal DM 05/07/1975 per gli ambienti principali. Gli ambienti presenti al terzo piano, non potendo essere dichiarati principali, tuttavia, possono essere dichiarati secondari, e cioè ripostigli o sgomberi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Relativamente agli impianti, gli attuali proprietari eseguiti dichiarano di non aver ricevuto, dai precedenti proprietari, alcun documento che ne attesti la conformità. In sede di sopralluogo si è appurato che l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con circuiti separati per ogni ambiente; l'impianto termico è costituito da una caldaia a metano per la produzione di acqua calda sanitaria, collegata ad un fan coil installato nel soggiorno, e da un climatizzatore installato in cucina.

Nell'appartamento sono presenti anche due camini a legna, uno di dimensioni maggiori posto nel soggiorno, ed uno di dimensioni più ridotte tra l'angolo cottura e la zona pranzo.

Per l'impianto idrico nulla si può dire, tuttavia non vi sono segni evidenti che facciano pensare a perdite attribuibili all'impianto; per l'impianto idrico, dunque, si può ipotizzare una semplice sostituzione dei sanitari e della rubinetteria.

Non essendo stato reperito Attestato di Prestazione Energetica (APE), questo viene redatto dalla sottoscritta C.T.U. e allegato alla seguente perizia di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Ad oggi gli oneri condominiali (fattura per fornitura energia elettrica del vano scala) non vengono divisi tra i condomini ma risultano pagati interamente dalla Sig.ra Di Stabile Rosa, altra inquilina dell'immobile, come dichiarato dall'esecutato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Comiso (RG) - Via Fleming, 17, piano 2-3
L'appartamento, adibito a civile abitazione, si trova al secondo e terzo piano di un immobile sito in Via Fleming n. 17 nel Comune di Comiso, nelle immediate vicinanze della Villa



Comunale, ricadendo in zona B1 del vigente PRG. L'immobile, costruito con regolare Nulla Osta n. 206 del 17/05/1972, è stato soprelevato abusivamente nel 1976 e successivamente sanato nel 2005. La struttura portante della costruzione è in muratura, con cordoli in fondazione e di piano in cemento armato, con solai in latero-cemento gettati in opera. I due livelli dell'abitazione sono collegati da una scala interna che mette in comunicazione la zona giorno posta al secondo piano e la zona notte posta al terzo. La zona giorno è costituita da un ingresso-soggiorno, zona pranzo con angolo cottura, wc/lavanderia; la zona notte invece comprende due camere da letto, un wc e un terrazzo raggiungibile da una delle camere da letto. La superficie catastale dichiarata è di 145 mq escluse le aree scoperte. L'immobile è dotato di impianto idrico, fognario, elettrico e termico. Per l'abitazione in questione è stata rilasciata dal Comune di Comiso, in data 22/03/2005, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 9200, pratica n. 20, anno 2005; le prescrizioni in essa indicate non risultano attuabili nei locali posti al piano terzo se da destinare ad ambienti abitativi come indicato nel DM 07/05/1975 (altezza di piano inferiore a 2,70 m).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 709, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 85.178,20

1) La stima del più probabile valore di mercato dell'abitazione, dedotto dalla consultazione della banca dati della quotazione immobiliare OMI della Agenzia delle Entrate, nella zona in cui è ubicato l'edificio e cioè centro storico, per lo stato conservativo dell'immobile, si aggira intorno ad un valore minimo di € 500 per mq ed un massimo di € 730, per immobili di tipo economico di pari requisiti. Considerata la tipologia edilizia catastale A/5, le finiture interne ed esterne, il grado di vetustà, l'ubicazione, si media prudenzialmente tra i due valori di riferimento ottenendo un valore di € 615 per mq per cui avremo:

- superficie convenzionale 135,51 mq;
- valore unitario 615,00 €/mq;

da quanto sopra indicato si ottiene:

VALORE abitazione = 135,51 mq x 615,00 €/mq = 83.338,65 €
(ottantatretrecentotrentotto//65)

2) Facendo sempre riferimento al valore di locazione relativo alle valutazioni OMI della Agenzia delle Entrate per stessa zona in cui insiste il bene, supportato da ricerche di mercato e considerando il valore pari a 2,4 €/mq dedotto dai contratti di affitto registrati per immobili siti nelle vicinanze, avremo:

- canone mensile abitazione = 135,51 mq x 2,4 €/mq x 12 mesi = 3.902,69 €
- sottraendo il 40% di spese otteniamo [(3.902,69 € x 60%) / 2%] = [2.341,61 € / 0,02] = 117.080,70 €

Facendo la media tra i due valori ottenuti avremo:

[(83.338,65 € + 117.080,70 €) / 2] = 100.209,68 €

considerando l'abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti otteniamo:

[100.209,68 € - (100.209,68 € x 0,15)] = 85.178,20 €



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Comiso (RG) - Via Fleming, 17, piano 2- 3	135,51 mq	628,58 €/mq	€ 85.178,20	100,00%	€ 85.178,20
Valore di stima:					€ 85.178,20

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Scicli, lì 14/01/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Arrabito Laura

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione Edilizia in Sanatoria
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Titolo di Proprietà e Certificato di Matrimonio
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Estratti di mappa
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visura Ipotecaria
- ✓ N° 7 Altri allegati - Relazione Notarile
- ✓ N° 8 Foto
- ✓ N° 9 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Comiso (RG) - Via Fleming, 17, piano 2-3
L'appartamento, adibito a civile abitazione, si trova al secondo e terzo piano di un immobile sito in Via Fleming n. 17 nel Comune di Comiso, nelle immediate vicinanze della Villa Comunale, ricadendo in zona B1 del vigente PRG. L'immobile, costruito con regolare Nulla Osta n. 206 del 17/05/1972, è stato soprelevato abusivamente nel 1976 e successivamente sanato nel 2005. La struttura portante della costruzione è in muratura, con cordoli in fondazione e di piano in cemento armato, con solai in latero-cemento gettati in opera. I due livelli dell'abitazione sono collegati da una scala interna che mette in comunicazione la zona giorno posta al secondo piano e la zona notte posta al terzo. La zona giorno è costituita da un ingresso-soggiorno, zona pranzo con angolo cottura, wc/lavanderia; la zona notte invece comprende due camere da letto, un wc e un terrazzo raggiungibile da una delle camere da letto. La superficie catastale dichiarata è di 145 mq escluse le aree scoperte. L'immobile è dotato di impianto idrico, fognario, elettrico e termico. Per l'abitazione in questione è stata rilasciata dal Comune di Comiso, in data 22/03/2005, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 9200, pratica n. 20, anno 2005; le prescrizioni in essa indicate non risultano attuabili nei locali posti al piano terzo se da destinare ad ambienti abitativi come indicato nel DM 07/05/1975 di piano inferiore a 2,70 m).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 709, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto della presente relazione di stima ricade in zona B1 del vigente PRG del Comune di Comiso ed è normata dagli Art. 40 e 41, Capitolo VII delle Norme Tecniche di Attuazione in vigore, che recitano quanto segue: "CAPITOLO VII - ZONE «B»: SATURE E DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE Art. 40 - Zone «B»: definizione e destinazioni d'uso ammesse Le zone B sono destinate principalmente alla residenza ed ai relativi servizi, ai sensi del precedente art. 35. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e nuova edificazione secondo le indicazioni definite nei successivi articoli relativi alle singole zone. Le aree già asservite alla cubatura utilizzata per le costruzioni esistenti non sono più ricomputabili per il medesimo fine. Interventi di ristrutturazione urbanistica sono vincolati, se ritenuti opportuni, alla redazione di Pue estesi all'intera sottozona. E' permesso l'intervento diretto attraverso singole autorizzazioni e/o concessioni edilizie riferite alle unità immobiliari e/o alle unità edilizie. In conformità a quanto previsto dal comma 4, art. 16 del D.P.R.S. 11/07/2000 il numero delle aree destinate a medie strutture di vendita potrà essere superiore a quelle effettivamente attivabili secondo il Piano Commerciale Comunale. Per gli immobili destinati ad attività commerciali la dotazione dei parcheggi residenziali è disciplinata secondo quanto prescritto dall'art. 16 del D.P.R.S. 11/07/2000. Il commercio su area pubblica può essere effettuato sulle aree individuate dal Piano Commerciale Comunale. Ai fini della individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 27 della Ln 457/78, la possibilità di formazione dei Piani per il recupero di cui all'art. 28 della medesima legge è estesa alle sottozone B1, B2; in tal caso è ammessa la ristrutturazione urbanistica nel rispetto della viabilità principale di Prg. Art. 41 - Zona «B1»: aree urbane sature della città consolidata Comprende le aree edificate di formazione novecentesca e recente con forti rimaneggiamenti, con isolati di forma prevalentemente rettangolare di impianto pressoché regolare, definiti prevalentemente da posti di casa aggregati a schiera anche a doppio fronte e con presenza di edilizia con caratteri e tipologia eterogenea. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, e di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con: - indice fondiario massimo If = 5

mc/mq ai sensi e per effetto dell'art. 7 del D.M. 1444/68, ultimo comma, punto 1). - altezza massima $H_m = 11$ m. Ai sensi dell'art. 39 della Lr n. 19/72, per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a metri quadri 120, la densità fondiaria massima sarà di mc/mq 9 e l'altezza massima ml. 11, per lotti di terreni aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume consentito è di mc. 1000, ferma restando l'altezza massima di ml. 11. Il Prg si attua attraverso interventi diretti previa autorizzazione e/o concessione edilizia e le aree di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 27 della Ln 457/78, per la formazione dei Piani per il recupero di cui all'art. 28 della medesima legge sono estese all'intera zona B2. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge."

