

# TRIBUNALE DI RAGUSA

---

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

---

**LOTTO C**



**NEGOZIO**

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

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

Consulente Tecnico d'Ufficio  
dott. ing. Alessandro INTERLANDI

Revisione 01 del 28 luglio 2023

**SCHEDA SINTETICA - LOTTO "C"****Lotto UNICO**

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

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

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

**SCHEDA IMMOBILE - LOTTO "C"****Lotto UNICO**

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

| Destinazione <b>Civile Abitazione</b> |          |           | Abitazione <b>SI</b> |                |
|---------------------------------------|----------|-----------|----------------------|----------------|
| CARATTERISTICHE                       | Acronimo | Sup. (m²) | INDICE               | Sup. Com. (m²) |
| Superficie principale                 | S1       | 123,00    | 1,00                 | 123,00         |
| Superficie balconi                    | SUB      | 0,00      | 0,25                 | 0,00           |
| Superficie terrazzo                   | SUT      | 0,00      | 0,10                 | 0,00           |
| Superficie pertinenze                 | SUP      | 0,00      | 0,00                 | 0,00           |
| Superficie commerciale                | (SUP)    | m²        |                      | <b>123,00</b>  |
| Valore di Mercato                     |          | €.        | <b>55.210,00</b>     |                |
| Valore di Vendita Forzata             |          | €.        | <b>46.900,00</b>     |                |
| Valore del Canone di Mercato          |          | €/mese    | <b>0,00</b>          |                |





Ragusa (RG), 28 luglio 2023

Consulente Tecnico d'Ufficio  
dott. ing. Alessandro INTERLANDI