



TRIBUNALE DI RAGUSA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare:
n.205/2022

promossa da:



Contro:



Giudice Esecutore:
Gilberto Orazio Rapisarda

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Jr Giuseppe Dimartino



In data 31/10/2022 il sottoscritto Arch. Jr. Giuseppe Dimartino, iscritto al n° 869 all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ragusa – Sezione B ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ragusa al n° 1775/2015, veniva nominato C.T.U. nella Esecuzione immobiliare n. 205/2022 R.G., promossa dalla ditta [REDACTED] con sede a [REDACTED] in via [REDACTED] contro [REDACTED] con sede a [REDACTED] in [REDACTED]

Il sottoscritto in data 07/11/2022, dopo aver accettato l'incarico ed aver prestato il giuramento di rito, con procedura telematica, veniva a conoscenza dei quesiti riportati in allegato al conferimento dell'incarico.

Per depositare la relazione scritta in Cancelleria, il Giudice Esecutore disponeva a favore del C.T.U. un acconto pari a €. 600,00, che poneva a carico del creditore precedente e concedeva 60 giorni dalla data della corresponsione di tale acconto; l'inizio delle operazioni peritali era subordinato a tale versamento.

In data 15.12.2022 il sottoscritto riceveva bonifico bancario, contenente l'acconto disposto dal G.E.

Alle luce dei quesiti sottoposti al CTU e dei sopralluoghi ed accertamenti eseguiti, il sottoscritto espone quanto segue:

A) Provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore precedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità e degli incarichi ricevuti, dalla data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Il sottoscritto in data 28/11/2022 si recava con il custode Dott.ssa Mazzola Francesca presso l'immobile, sito nel comune di Comiso in viale Europa n. 12, dopo aver dato comunicazione alle parti nei modi e termini di legge ed alle ore 15,00, come da redazione del verbale (Allegato n.1) in presenza dei



convenuti e del custode giudiziario, si dava inizio alle operazioni peritali che venivano concluse alle ore 16,45. Le operazioni peritali sono iniziate nei termini richiesti.

B) Esaminare, confrontandosi col custode l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

a. La completezza/idoneità dei documenti in atti.

Si è rilevata la mancanza dell'atto di provenienza, necessaria per le dovute verifiche che si è prontamente provveduto a reperire, per completezza dei documenti in atti.

b. La corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari.

L'immobile è stato individuato correttamente, come da sopralluogo.

c. I dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti.

I dati catastali effettivamente risultanti corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento come si rileva dalle visure e planimetrie catastali effettuate, l'immobile è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano come di seguito:
al Foglio 12 particella 892 sub. 15 categoria C/6 consistenza mq. 27,00;
al Foglio 12 particella 892 sub. 51 categoria A/3 consistenza mq. 159,00;
al Foglio 12 particella 892 sub. 52 categoria A/10 consistenza mq. 44,00.
mentre non si rileva al Foglio 12 particella 892 il subalterno 53, che è Bene Comune non Censibile esclusivamente ai sub 51 e subalterno52, (allegato 8/a elaborato planimetrico) costituente l'ingresso comune agli stessi. (Allegato 9 visure per soggetto e per sub).

Ambo le planimetrie catastali dei sub. 51 e 52 invece, riportano tale ingresso con l'indicazione "Ingresso-BCNC" senza numero di subalterno.



Le planimetrie catastali risultano regolarmente presenti nel data-base dell'Agenzia del Territorio e conformi del tutto allo stato di fatto, ad eccezione di una porta di comunicazione diretta tra i due subalterni, precisamente posta nel bagno dell'ufficio: tra il bagno del sub 52 ed altra stanza del sub 51 ed una lieve differenza di tramezzatura nel vano destinato a cucina.

d. Le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

Dalla verifica del titolo di provenienza si evince che, la ditta costruttrice vendette un unico immobile, al piano terra del corpo C, allo stato rustico, indicato come subalterno 29 del foglio 12 particella 892 oltre il box auto indicato come subalterno 15. Con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti, si precisava che gli immobili sono parte di un complesso immobiliare che in origine era di 44 unità divise in 5 blocchi; gli immobili hanno la proprietà proporzionale del cortile indicato in atto col subalterno 1, la scivola di accesso al piano interrato, lo spazio di manovra condominiale oltre che della parte riguardante l'impianto fognante; si precisa sempre nell'atto di provenienza, che impianti idrico e termico del piano terra sono autonomi e soprattutto che l'unità oggetto di vendita non partecipa alle parti condominiali dell'intero edificio se non per quelle specificate; non si parla di regolamento o costituzione di condominio nell'atto di provenienza ma, è stato costituito un condominio per ogni blocco, di cui fanno parte ed è stato costituito un super-condominio di cui le unità fanno parte.

Si è verificato l'inesistenza di altre procedure di iscrizioni ipotecarie avvenute successivamente alla relazione notarile con ulteriori ispezioni aggiornate che evidenziano solo una annotazione del 07/02/2023 per cancellazione su altra procedura di pignoramento del 2012. (Allegato n. 2 visure ipotecarie aggiornate per nominativo e per subalterno);



e. La sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziari.

Gli immobili sono di proprietà per intero in capo alla ditta catastale, come da rogito notarile di compravendita del notaio Demostene Giovanni del 30.06.2004 Rep.125275 reg. a Ragusa il 01.07.2004 ai nn. 14417 R.G e n. 7943 R.P (Allegato n.3).

f. La continuità delle trascrizioni nel ventennio.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio risulta avvenuta regolarmente, come si evince dal certificato notarile redatto dal notaio Dott. Luca Dell'Aquila con sede in via Selva n. 8, Frosolone (IS).

C) Verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

a. La regolarità edilizia ed urbanistica.

I fabbricati a piano terra, costituiti dal sub. 51 e 52, risultano conformi alla pratica Dia del 24/06/2019 reg. Prot. generale n. 23650 parere positivo n. 256 del 11/09/2019 codice pratica n.940 (Allegato n. 5), presentata in variante al progetto citato nell'atto di acquisto e concessione edilizia di variante n. 10116/2007 presente in ispezione ipotecaria; il piano terra del corpo "C" acquistato allo stato rustico, era destinato in variante ad ufficio per intero. Oggi si trova destinato in larga parte ad abitazione (mq. 159,00) ed in piccola parte ad ufficio (mq. 44,00). L'unità posta a piano scantinato destinata a box auto non è stata oggetto di variazioni rispetto alla Concessione Edilizia n. 10116/2007.

Per quanto attiene alla trascrizione di atto unilaterale d'obbligo edilizio registro gen. n. 16503 registro part. n. 13676 del 16/10/2001 a favore del Comune di Comiso contro la ditta costruttrice IM.EDIL S.r.l. in virtù della concessione edilizia rep. n.8057/2001 e come immobili interessati l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Comiso al Viale Europa, esso riguarda, una porzione di spazio destinato a piccola piazzetta ceduta al comune, antistante via delle Betulle.



b. La dichiarazione di agibilità dello stabile.

Non risulta presentata nuova dichiarazione di agibilità/abitabilità per il piano terra del corpo C dopo la pratica Dia presentata il 24.06.2019.

Il super-condominio ha avuto rilasciati diversi certificati di agibilità, in particolare è stata rilevata una certificazione di agibilità, la n. 37/2013 rilasciata dal Comune di Comiso il 09.09.2013 che è relativa tra l'altro, anche all'intero piano cantinato del condominio composto dai box auto dei cinque corpo di fabbrica (Allegato n. 4) e relativa anche alla C.E. 10116/2007;

c. I costi delle eventuali sanatorie.

Non ci sono costi da sostenere per regolarizzazione difformità.

d. Eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute.

Non vi sono obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute.

e. Eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione.

Non sussistono cessioni di cubature o vincoli per future espropriazioni.

D) Verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

L'immobile di che trattasi non è ubicato in zona vincolata.

E) Fare accesso con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:

Il sottoscritto, dopo l'accesso all'immobile pignorato con l'assistenza del custode, ha potuto:

- a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione tramite rilievo;
- b. scattato le foto ritenute necessarie;
- c. accertato lo stato di conservazione;
- d. verificato la corrispondenza ai progetti depositati in Comune ed al Catasto etc.;



- e. verificato lo stato di possesso/godimento;
- f. fornito all'esecutata, con l'assistenza del custode, le informazioni necessarie sul processo esecutivo;

F) Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

a. L'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

b. L'esistenza di eventuali spese condominiali insolute.

Gli immobili sono oggetto di spese condominiali, e partecipano alle spese comprese nel regolamento del condominio "C", per una quota media mensile di euro 12,50 che risultano pagate per tutto l'anno 2023 e del super condominio in una quota media mensile di euro 22,00, regolarmente saldate alla data della presente.

G) Verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia).

La ditta esecutata ha fornito il contratto di affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vittoria registrato in data [REDACTED] [REDACTED] contratto di affitto a far data dal [REDACTED] per anni 4 e rinnovato il 07.05.2023, con un canone mensile di euro 250,00 per l'affitto del sub. 15 e sub. 29 (oggi non più esistente), da parte [REDACTED] [REDACTED] allo [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] del [REDACTED] (il subalterno 29 è stato soppresso nel 2020 ed oggi sono presenti il sub 51, destinato ad abitazione ed il subalterno 52 destinato ad ufficio, il sub 53 BCNC ai sub 51-52). Il canone di locazione mensile, fissato nel contratto de quo, non è congruo alla data odierna, né per le due diverse destinazione d'uso oggi costituenti l'ex subalterno 29, né per i prezzi di mercato attuali.(allegato n.6).

H) Verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

a. L'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II);



Non risultano domande trascritte.

b. La data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

Non vi sono provvedimenti di assegnazione a terzi. L'immobile è di esclusiva proprietà.

I) Relazione di stima.

a) Identificazione dei beni.

b) Sommaria descrizione dei beni .

c) Stato di possesso dei beni .

I beni immobili oggetto della presente relazione si trovano ubicati nel comune di Comiso, nel complesso condominiale denominato “Le Palme” che è sito tra via delle Betulle e viale Europa e che ricade nella periferia Nord del comune.

Il fabbricato condominiale è stato edificato in diverse fasi costruttive, con inizio dal 2001, è composto nell'insieme da piano scantinato, piano terra, primo, secondo, terzo e sottotetto, suddiviso in 5 corpi di fabbrica e cortile centrale, composto da originarie n.44 unità. Gli immobili a piano terra, interessati dalla presente, hanno accesso dal civico n. 12, il vano garage indicato con il n. 9 è posto a piano scantinato ed ha accesso carrabile da via delle Betulle n. 2 .

Il complesso condominiale zona urbanistica indicata come “B2” del vigente P.R.G., definita come area urbana di completamento e di recente formazione a destinazione residenziale, senza vincoli.

Le unità immobiliari, oggetto della presente relazione, ubicate nel corpo denominato “C” a piano terra, sono identificate al NCEU ai sub. 51 e 52, (allegato n. 7 e 7/A planimetrie) ed hanno accesso dal portone condominiale al civico 12 di Viale Europa, percorrendo il cortile interno a cielo aperto fino al corpo di fabbrica denominato C, si accede ad un nuovo ingresso, indicato



come subalterno 53, comune solo ai due subalterni indicati 51 e 52, (foto n.1 e n.2)

Il vano garage, indicato con il subalterno 15 è ubicato nel piano scantinato, è destinato a box auto singolo con accesso dalla scivola condominiale di via delle Betulle n. 2, percorrendo lo spazio di manovra fino al box n.9 .

(allegato n.8 planimetria catastale), (foto n. 3).

I-1°) - Sommara descrizione dell'unità destinata ad abitazione - Lotto n. 1.

L'immobile oggetto della presente ha una superficie coperta di circa mq. 159, 00 ed una altezza di mt. 3,00, è composto da un ampio vano pluriuso destinato a salotto-pranzo di circa mq. 76,70, un bagno, una lavanderia, una cucina, una camera da letto matrimoniale, una camera da letto doppia, una camera da letto singola, un locale tecnico oltre a due piccoli disimpegni, dal vano pluriuso si accede alla zona retrostante esterna, costituita da una terrazza di mq. 200,00 circa.

Sono presenti proprietà condominiali come per atto di provenienza. Si precisa che un vano, individuato come bene comune non censibile ai subalterni 51 e 52, contraddistinto al sub. 53 nell'allegato elaborato planimetrico (Allegato n.8/a) costituisce di fatto il pre-ingresso, comune ai subalterni n. 51 e n. 52.

Non ci sono barriere architettoniche da rimuovere.

Anno di ultimazione lavori 2005, parziale e lieve ristrutturazione 2019;

Rifiniture buone; Buono stato di manutenzione.

L'immobile è distinto all'Agenzia del Territorio – Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Comiso (Rg) per come segue:

F.	P.lla	Sub	Descrizione	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons. Mq.	Sup.cat. Mq.	Rendita €.
12	892	51	Viale Europa12 p.t.	1	A3	4	9	184,00 mq. di cui 159,00 al netto di aree scoperte.	627,50

in testa alla ditta: [REDACTED] con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietà 1/1.



Il bene confina nell'insieme con il cortile condominiale da cui ha accesso, indicato con il sub.48; con il vano scale del corpo C, indicato con il subalterno n. 4; con proprietà della stessa ditta indicata con il subalterno n. 52, con subalterno 53 indicato come BCNC ; con particella 475 e particella 182.

Il bene è occupato senza contratto di affitto dall'amministratore della ditta proprietaria e da i suoi conviventi. Si rileva che è stato registrato in data [REDACTED] con n. [REDACTED] un contratto di affitto a far data dal [REDACTED] per anni 4 rinnovabili per un canone mensile di euro 250,00 per l'affitto del sub. 15 e sub. (ex) 29 da parte della [REDACTED] allo [REDACTED] [REDACTED] (tale subalterno è stato soppresso nel 2020 ed oggi sono presenti il sub 51, destinato ad abitazione ed il subalterno 52 destinato ad ufficio), il bene è occupato dall'amministratore della ditta esecutata e suoi conviventi.

I-2°) Sommatoria descrizione del locale ufficio lotto n. 2.

L'immobile oggetto della presente ha una superficie catastale coperta di circa mq. 44,00 ed una altezza di mt. 3,00, composto da un vano ingresso comune a terzi, un vano ufficio ed un bagno, (foto n. 14).

Sono presenti comproprietà condominiali come per atto di provenienza.

Si precisa che il vano antistante il vano ufficio, spazio individuato come bene comune non censibile ai subalterni 51 e 52, contraddistinto dal sub. 53 nell'allegato elaborato planimetrico, (Allegato n.8/a), costituisce il pre-ingresso, comune ai sub 51 e 52.

Non ci sono barriere architettoniche da rimuovere.

Anno di ultimazione lavori 2005, parziale e lieve ristrutturazione nel 2019;

Rifiniture buone; Buono stato di manutenzione.

L'immobile è distinto all'Agenzia del Territorio – Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Comiso (Rg) per come segue:



F.	P.IIIa	Sub	Descrizione	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons Mq.	Sup.cat. Mq.	Rendita €
12	892	52	Viale Europa 12 p.t.	1	A10	U	1,5	44,00 mq.	255,65

in testa alla [redacted] con sede a [redacted] c.f. [redacted] proprietà 1/1.
Il bene confina nell'insieme con il cortile condominiale da cui ha accesso, indicato con il sub.48; con proprietà della stessa ditta indicata con il subalterno n. 51, con subalterno 53 indicato come BCNC esclusivo ai sub 51 e 52 e con accessi e spazio di manovra condominiali indicati con subalterno 2 e subalterno 47.

Il bene è occupato con contratto di affitto dallo [redacted] denominato [redacted]

Si rileva che è stato registrato in data [redacted] con n. [redacted] un contratto di affitto a far data dal [redacted] per anni 4 rinnovabili per un canone mensile di euro 250,00 per l'affitto del sub. 15 e sub. 29, da parte della [redacted] allo [redacted] [redacted] (tale subalterno è stato soppresso nel 2020 ed oggi sono presenti il sub 51, destinato ad abitazione ed il subalterno 52 destinato ad ufficio).

I-3°) Sommatoria descrizione del box auto Lotto n. 3.

L'immobile oggetto della presente ha una superficie coperta di circa mq. catastali 29,00, di cui 27 netti, composto da un unico vano, corrispondente al box n. 9 e subalterno catastale n. 15, con accesso dallo spazio di manovra e scivola di scorrimento condominiale indicata con subalterno 2, avente ingresso da via delle Betulle n. 2.

Si trova allo stato attuale intonacato con ultima mano a tonachina, sia all'interno che all'esterno, accesso da una saracinesca basculante di ingresso, presenta lo stesso pavimento industriale tipo quarzo di colore grigio che è



presente anche nello spazio di manovra e scivola di scorrimento condominiale, è presente un punto luce, presenta altresì la cisterna fuori terra in materiale plastico che serve alle altre unità di proprietà della ditta esecutata. Non ci sono barriere architettoniche da rimuovere.

Anno di ultimazione lavori 2001.

Si rileva che è stato registrato in data [REDACTED] con n. [REDACTED] un contratto di affitto a far data dal [REDACTED] per anni 4 rinnovabili per un canone mensile di euro 250,00 per l'affitto del sub. 15 e sub. ex 29 da parte della [REDACTED] allo [REDACTED] [REDACTED] che occupa il bene.

L'immobile è distinto all'Agenzia del Territorio – Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Comiso (Rg) per come segue:

F.	P.IIIa	Sub.	Descrizione	Z.C	Cat.	Cl.	Cons. Mq.	Sup.cat. Mq.	Rendita €.
12	892	15	Corso Europa sn Piano S1	1	C/6	2	27	29	50,20

In testa alla ditta: [REDACTED] con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietà 1/1. Il bene confina nell'insieme con spazio di manovra e scivola di accesso condominiale oltre che con il subalterno n. 14 e n. 16.

d) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

Le unità immobiliari in oggetto hanno alcune parti strutturali in comune con l'intero complesso, quali accesso e spazi di manovra allo scantinato e la quota indivisa in comproprietà del cortile a cielo aperto, contraddistinto in catasto al sub 1, come si evince dall'atto di provenienza oltre all'impianto idrico e fognario, così come ogni altra parte che per legge è di proprietà comune tra i condomini di uno stesso edificio. Non sussistono cause né atti di convenzioni o provvedimenti di assegnazione alla data odierna.



e) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

Esiste una iscrizione ipotecaria volontaria del 03.10.2008 di euro 270.000,00 a favore della banca Unicredit, ex Banco di Sicilia e già rilevata dalla relazione notarile ipo-catastale in virtù di un mutuo fondiario di euro 180.000,00, e pignoramento del 10/10/2022 da parte di ██████████ nonché una annotazione per cancellazione n. 426 del 07.02.2023 per iscrizione di pignoramento del 2012, null'altro da esso alla data della presente.

f) Informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso.

Come già precedentemente descritto, il bene originario composto da box singolo a piano cantinato ed un unico piano terra a destinazione futura di ufficio, era stato acquistato allo stato rustico, con concessione edilizia n. 8057/2001 e successiva Concessione Edilizia in Variante n.10116/2007, rilasciata dal Comune di Comiso, come rilevato nella relazione notarile e seguita anche da parziale agibilità, (Allegato n.4).

In seguito nel 2019, si è provveduto ad una lieve ristrutturazione con diversa distribuzione degli spazi interni e parziale cambio di destinazione d'uso; la ditta esecutata ha provveduto a presentare apposita procedura autorizzativa con DIA in data 24.06.2019 al n. 940 prot. N. 23650, Parere positivo n. 256, (allegato n. 5). Si precisa che non vi è ulteriore potenzialità edificatoria del bene.

g) Attestazione di prestazione energetica.

Come da disposizioni del Tribunale di Ragusa, con circolare del 18.11.2021 il sottoscritto provvederà a redigere n. 2 Attestati di Prestazione Energetica, al momento dell'aggiudicazione dei beni. Il costo previsto per la redazione degli stessi è di euro 250,00 ciascuno.



h-1*) Analitica descrizione del bene destinato a civile abitazione e valutazione estimativa- Lotto n. 1.

Il piano terra adibito a civile abitazione è stato realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato e solai in latero-cemento; i tamponamenti esterni sono in laterizi forati da cm. 30, mentre le tramezzature interne sono in laterizi forati da cm. 8, la pavimentazione è del tipo flottante. All'unità immobiliare destinata ad abitazione si accede dal cortile interno condominiale fino al piano terra del corpo di fabbrica denominato palazzina C, ed ancora attraversando una zona di pre-ingresso condivisa con altra unità di proprietà della stessa ditta eseguita. Nello specifico la parte destinata ad abitazione è costituita da un ampio vano pluriuso destinato alla zona pranzo-salotto di circa mq. 76,70 (foto n.4), uno spazio destinato a cucina (foto n. 4/a), da una camera da letto matrimoniale (foto n. 5), da due camere da letto singole (foto n. 6), da n. 1 bagno (foto n. 7), e da un vano lavanderia (foto n. 8), oltre un vano tecnico destinato agli impianti presenti ed i necessari disimpegni di accesso ai vari vani compreso l'ingresso comune ad altra unità. Dal vano pluriuso destinato a zona living, si accede alla parte retrostante ed esclusiva del fabbricato, dove lo spazio scoperto è destinato a terrazza pavimentata di mq. 200,00 (foto 9).

La distribuzione delle camere è resa fruibile tramite l'ampio vano pluriuso e le zone disimpegno. L'appartamento è stato lievemente ristrutturato nel 2019 come da pratica DIA presentata, rispetto all'epoca di completamento risalente al 2005 e si trova in buono stato di conservazione, con buone rifiniture.

Gli intonaci esterni sono a tre strati con ultima mano in materiale plastico tipo graffiato di colore giallo di diverse tonalità, mentre gli intonaci interni sono principalmente del tipo cementizio con ultima mano rasata a gesso e idropittura.

Gli Infissi esterni sono in parte a giorno, senza persiane, con montanti in alluminio preverniciato di colore marrone e doppi vetri interni ed in parte



con persiane in alluminio preverniciato tipo Raffaello di colore marrone e porte o finestre interne in alluminio color crema e vetrocamera. Il portoncino d'ingresso condominiale è in legno a due ante. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato impellicciato di colore grigio con mostrine rette e maniglia cromata satinata di colore grigio.

I pavimenti esterni sono in piastrelle di ceramica tipo gres, opaco, di colore chiaro, mentre i pavimenti interni, del tipo flottante, sono in gres porcellanato lucido di colore grigio. I rivestimenti della cucina ed i rivestimenti del servizio igienico e lavanderia sono stati ottenuti mediante la posa in opera di ceramica smaltata di colore verde chiaro fino all'altezza di 2,20 mt., sempre di buona qualità.

Il bagno è dotato di vaso, lavabo, bidet e box doccia, dotati di rubinetteria cromata. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con misuratore elettronico e punti luce al neon a soffitto, oltre che lampade di emergenza. E' presente l'impianto termico singolo, tramite ventilconvettori a Fan Coil per la climatizzazione degli ambienti. Impianto Tv-satellitare condominiale.

L'impianto fognario è costituito da tubi in PVC di vario diametro.

L'approvvigionamento idrico e fognario è garantito dall'allaccio alla pubblica rete. L'impianto idrico è costituito da tubi in polipropilene che portano l'acqua diretta ad una cisterna di accumulo fuoriterra, in materiale plastico, di forma cilindrica posta nel vano garage sottostante all'abitazione e di proprietà della stessa ditta.

- *Determinazione del valore commerciale.*

Trattandosi di un'immobile a caratteristica peculiare, e atteso che lo scopo di una stima è quello di determinare il minimo prezzo al quale il bene potrà essere alienato, il sottoscritto ritiene corretto procedere alla cosiddetta "stima sintetica per confronto". Si ritiene più appropriato ricorrere a detto metodo di stima perché nella zona sono ubicate parecchie unità immobiliari simili a quella oggetto della presente, le quali sono state e sono oggetto di contrattazioni per locazioni e per vendita in epoche recenti.



Sulla base d'indagini effettuate sul mercato locale nella libera contrattazione d'immobili analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto, dopo aver effettuato indagini nella zona, prendendo in esame immobili con le medesime caratteristiche, considerato lo stato di finitura e le condizioni delle stesse, e dopo aver attentamente studiato i prezzi di mercato della zona, aver valutato scrupolosamente l'andamento del locale mercato, ritiene equo attribuire all'immobile, rispettivamente:

Stime espresse secondo i valori OMI- 2/2022

<i>Superficie coperta abitazioni civili</i>	<i>€/mq.</i>	<i>€. 600,00 - €.900,00</i>
---	--------------	-----------------------------

Stime espresse secondo i valori di mercato

<i>Superficie coperta abitazioni civili</i>	<i>€/mq.</i>	<i>€. 620,00 - €.950,00</i>
<i>Veranda</i>	<i>€/mq</i>	<i>€. 310,00 - €.475,00</i>

Considerato l'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 si applica:

Valori espressi nella presente stima.

<i>Superficie coperta</i>	<i>€/mq.</i>	<i>€. 950,00 -15%= €. 807,50</i>
<i>Verande/balconi</i>	<i>€/mq</i>	<i>€. 475,00 -15%= €. 403,75</i>

Di conseguenza, si ricava:

sup. coperta mq. 159,00 x € 807,50 = € 128.392,50

sup. verande mq. 200,00 x € 403,75 = € 80.750,00

totale € 209.142,50

(diconsi euro duecentonovemilacentotraduevirgolacinquanta).



Valori di Locazione-OMI- 2/2022

<i>abitazioni civili stato conservativo normale</i>	<i>€/mq. x mese.</i>	<i>€.1,9 - €.2,8</i>
---	----------------------	----------------------

Valori di Locazione- mercato immobiliare 2022

<i>abitazioni civili</i>	<i>€/mq.x mese</i>	<i>€.250,00- €.450,00</i>
--------------------------	--------------------	---------------------------

Valori espressi nella presente stima.

<i>Abitazioni civili</i>	<i>€/mq.x mese</i>	<i>€. 2,20</i>
---------------------------------	--------------------	----------------

Di conseguenza si ricava: mq. 159,00 x €.2,20= €. 349,80 (diconsi euro trecentoquarantanovevirgolaottanta).

h-b) Analitica descrizione del bene destinato ad ufficio e valutazione estimativa-Lotto n. 2.

Il piano terra adibito ad ufficio è stato realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato e solai in latero-cemento; i tamponamenti esterni sono in laterizi forati da cm. 30, mentre le tramezzature interne sono in laterizi forati da cm. 8. L'unità immobiliare è costituita da un unico vano destinato ad ufficio (foto n.10) ed un bagno (foto n. 11).

Gli intonaci esterni sono a tre strati con ultima mano in materiale plastico tipo graffiato, mentre gli intonaci interni sono del tipo cementizio con ultima mano a gesso e idropittura.

Gli Infissi esterni sono a giorno, senza persiane, con montanti in alluminio preverniciato di colore marrone e doppio vetro così come nel vano destinato all'ingresso comune ad altro subalterno della stessa ditta, mentre il portoncino d'ingresso principale condominiale è in legno. Gli infissi interni



sono costituiti da porte in legno tamburato impellicciato di colore grigio con mostrine rette e maniglieria cromata di colore grigio, si accede al vano ufficio tramite una porta di sicurezza in acciaio tagliafuoco Rei, con maniglione antipanico. I pavimenti interni sono in gres porcellanato, i rivestimenti del servizio igienico sono stati ottenuti mediante la posa in opera di ceramica smaltata di colore chiaro. Il bagno è dotato di vaso, lavabo, bidet e box doccia, dotati di rubinetteria cromata.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con misuratore elettronico e punti luce al neon a soffitto, oltre che lampade di emergenza. E' presente l'impianto termico tramite ventilconvettore a Fan Coil per la climatizzazione degli ambienti. Sono presenti impianto Tv e satellitare.

L'impianto fognario è costituito da tubi in PVC di vario diametro.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'allaccio alla pubblica rete.

L'impianto idrico è costituito da tubi in polipropilene che portano l'acqua diretta anche ad una cisterna di accumulo fuoriterra, in materiale plastico, di forma cilindrica posta nel vano garage di proprietà della stessa ditta.

- *Determinazione del valore commerciale.*

Trattandosi di un'immobile a caratteristica peculiare, e atteso che lo scopo di una stima è quello di determinare il minimo prezzo al quale il bene potrà essere alienato, il sottoscritto ritiene corretto procedere alla cosiddetta "stima sintetica per confronto". Sulla base d'indagini effettuate sul mercato locale nella libera contrattazione d'immobili analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto, dopo aver effettuato indagini nella zona, prendendo in esame immobili con le medesime caratteristiche, considerato lo stato di finitura e le condizioni delle stesse, e dopo aver attentamente studiato i prezzi di mercato della zona, aver valutato scrupolosamente l'andamento del locale mercato, ritiene equo attribuire all'immobile, rispettivamente:



Stime espresse secondo i valori OMI- 2/2022

<i>Superficie coperta uffici</i>	<i>€/mq.</i>	<i>€.560,00 - €. 800,00</i>
----------------------------------	--------------	-----------------------------

Stime espresse secondo i valori di mercato

<i>Superficie coperta uffici</i>	<i>€/mq.</i>	<i>€. 520,00 - €. 750,00</i>
----------------------------------	--------------	------------------------------

Considerato l'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 si applica:

Valori espressi nella presente stima.

<i>Superficie coperta uffici</i>	<i>€/mq.</i>	<i>€. 800,00 -15% = €. 680,00</i>
----------------------------------	--------------	-----------------------------------

Di conseguenza, si ricava:

sup. coperta mq. 44,00 x €. 680,00 = €. 29.920,00

totale €. 29.920,00 (diconsi euro ventinovemilanovecentoventi).

Valori di Locazione

-Stime espresse secondo i valori OMI- 2/2022

<i>Ufficio stato conservativo normale</i>	<i>€/mq. x mese.</i>	<i>€.2,6 - €.3,8</i>
---	----------------------	----------------------

Valori di Locazione-Stime espresse secondo i valori di mercato 2022

<i>Ufficio stato conservativo normale</i>	<i>€/mq.x mese</i>	<i>€.2,00- €.4,00</i>
---	--------------------	-----------------------

Valori espressi nella presente stima.



<i>Ufficio</i>	<i>€/mq.x mese</i>	<i>€. 2,50</i>
----------------	--------------------	----------------

Di conseguenza si ricava: mq. 44,00 x €. 2,50 = €. 110,00 (diconsi euro centodieci).

h-c) Analitica descrizione del bene destinato a box auto e valutazione estimativa – Lotto n. 3.

Il bene oggetto della presente si trova al piano scantinato del condominio denominato “le Palme”, destinato a box auto singoli e magazzini, con ingresso dalla scivola condominiale di via delle Betulle n. 2 e relativo spazio di manovra da percorrere fino al box auto n. 9.

La struttura del fabbricato è stata realizzata in cemento armato con solai in latero-cemento; i tamponamenti esterni al fabbricato sono in laterizi forati da cm. 30, mentre le tramezzature interne sono in laterizi forati da cm. 8. L’unità immobiliare è costituita da un unico vano di mq. 29,00 circa ed altezza di circa mt. 2,65 (foto n. 12-foto n. 13), l’interno e l’esterno sono rifiniti a tonachina mentre il pavimento industriale è del tipo quarzo di colore grigio. Il box auto presenta un punto luce derivante da impianto elettrico, un sistema di rilevamento, una cisterna fuoriterra in materiale plastico e porta basculante in alluminio zincato; gli impianti non sono singoli ma derivano dalle altre unità immobiliari della ditta esecutata.

- Determinazione del valore commerciale.

Trattandosi di un’immobile a caratteristica peculiare, e atteso che lo scopo di una stima è quello di determinare il minimo prezzo al quale il bene potrà essere alienato, il sottoscritto ritiene corretto procedere alla cosiddetta “stima sintetica per confronto”. Sulla base d’indagini effettuate sul mercato locale nella libera contrattazione d’immobili analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto, dopo aver effettuato indagini nella zona, prendendo in esame immobili con le medesime caratteristiche, considerato lo stato di finitura e le condizioni delle stesse, e dopo aver attentamente



studiato i prezzi di mercato della zona, aver valutato scrupolosamente l'andamento del locale mercato, ritiene equo attribuire all'immobile, rispettivamente:

Stime espresse secondo i valori OMI- 2/2022

<i>Superficie coperta box auto</i>	<i>€/mq.</i>	<i>€. 280,00 - €.420,00</i>
------------------------------------	--------------	-----------------------------

Stime espresse secondo i valori di mercato

<i>Superficie coperta box auto</i>	<i>€/mq.</i>	<i>€.200,00- €.400,00</i>
------------------------------------	--------------	---------------------------

Considerato l'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 si applica:

Valori espressi nella presente stima.

<i>Superficie coperta uffici</i>	<i>€/mq.</i>	<i>€. 400,00 -15%= €. 340,00</i>
----------------------------------	--------------	----------------------------------

Di conseguenza, si ricava:

sup. coperta mq. 29,00 x €. 340,00 = €. 9.860,00

totale €. 9.860,00 (diconsi euro novemilaottocentosessanta).

Valori di Locazione

-Stime espresse secondo i valori OMI- 2/2022

<i>Box auto stato conservativo normale</i>	<i>€/mq. x mese.</i>	<i>€.1,3 - €.1,9</i>
--	----------------------	----------------------

Valori di Locazione-Stime espresse secondo i valori di mercato 2022

<i>Box stato conservativo normale</i>	<i>€/mq.x mese</i>	<i>€.1,3- €.4,00</i>
---------------------------------------	--------------------	----------------------



Valori espressi nella presente stima.

<i>Box</i>	<i>€/mq.x mese</i>	<i>€. 1,50</i>
------------	--------------------	----------------

Di conseguenza si ricava : mq. 29,00 x €. 1,5 = €. 43,50

(diconsi quarantatreeurovirgolacinquanta).

I Indicazione del valore finale dei beni al netto delle decurtazioni e delle correzioni tenendo conto degli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti.

I beni oggetto della presente non sono suscettibili di regolarizzazioni urbanistiche e catastali. Il valore finale dei beni è stato determinato considerando solo l'abbattimento forfettario del 15% sul valore venale, per vizi od oneri non rilevati nella presente.

Valori Vendita:

Lotto 1 - Appartamento €. 209.142,50

Lotto 2 – Ufficio €. 29.920,00

Lotto 3 - Box auto €. 9.860,00

totale generale €. 248.922,50

(diconsi euro duecentoquarantottomilanovecentoventidue/50)

Valori Affitto

Lotto 1 - Appartamento €.349,80

Lotto 2 – Ufficio €.110,00

Lotto 3 - Box auto €. 43,50

totale generale €. 503,30

I valori di vendita e di affitto delle unità immobiliari sono da ritenersi equi e rispondenti al più probabile valore di mercato locale nelle libere trattative di immobili simili.



Consulenza Tecnica nella Esecuzione Immobiliare n. 205/2022 R.G.
G.E.: Dr. Gilberto Orazio Rapisarda
CTU: Arch. Jr. Giuseppe Dimartino
Via Cirillo 3 - 97017 S. Croce Camerina (Rg)

Conclusioni

Nella speranza di aver bene ottemperato al mandato conferitogli, il sottoscritto deposita telematicamente la presente relazione scritta, comprensiva degli allegati, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale delucidazione.

S. Croce Camerina lì 15.05.2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Arch. Jr. Giuseppe Dimartino)



Allego copia dei seguenti documenti:

- Allegato n.1 – Verbale di accesso;
- Allegato n. 2 – Ispezioni Ipotecarie aggiornate;
- Allegato n. 3 – Atto di provenienza;
- Allegato n. 4 – Agibilità parziale e precedenti C.E. scantinato;
- Allegato n. 5 – D.I.A. locali a piano terra;
- Allegato n. 6 – Contratto di locazione;
- Allegato n. 7 – Visura Planimetrica sub. 51 ;
- Allegato n.7/a – Visura Planimetrica sub 52;
- Allegato n. 8 – Visura planimetrica sub 15;
- Allegato n. 8/a- Elaborato Planimetrico;
- Allegato n. 9 – Visure catastali nominativa e per subalterno;
- Allegato n. 10 – Valori OMI;
- Foto n. 1;
- Foto n. 2;
- Foto n. 3;
- Foto n. 4;
- Foto n. 5;
- Foto n. 6;
- Foto n. 7;
- Foto n. 8.
- Foto n. 9
- Foto n. 10
- Foto n. 11
- Foto n. 12
- Foto n. 13
- Foto n. 14.



SCHEDA SINTETICA

[REDACTED]	
Diritto	[REDACTED] sede [REDACTED] piva [REDACTED] diritto di proprietà 1/1.
Bene	Unità immobiliare destinata ad ufficio, piano terra corpo C, condominio "LePalme",
Ubicazione	Comune di Comiso Viale Europa n. 12 (Coord. Geografiche: (36.953500;14.599963)
Titolarità	La ditta esecutata è proprietaria 1/1 dei beni, giusto atto di vendita notaio Giovanni Demostene del 30.06.2004 rep n.125275 trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Ragusa il 1/07/2004 ai n. 14417/7943.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone <u>la regolare</u> continuità.
Dati Catastali	F. 12 p.lla 892 subalterno 15: la planimetria catastale del sub. 15 risulta conforme allo stato dei luoghi.
Lotto 3	E' costituito da un unico cespite.
Occupazione	L'immobile è stato affittato con contratto registrato All'agenzia delle Entrate di [REDACTED] in data 25/07/2017 con n. [REDACTED] di anni 4 rinnovabili.
Comp. documenti ex art. 567 c. 2 cpc	La documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità e Abusi	L'immobile risulta conforme alla C.E. 10.116/2007 ed alle planimetrie catastali in atti.

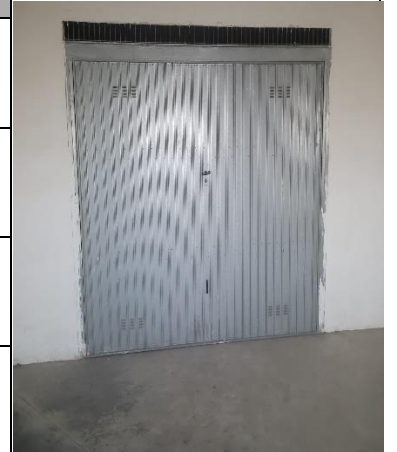


Immobile insanabile	L'immobile è conforme alle richieste di autorizzazione rilasciate.
Titolarità Urbanistica	Atto compravendita Notaio Demostene G. del 30.06.2004 Rep. 125275 reg. a Ragusa il 01.07.2004 ai nn. 14417/943.
Agibilità/Abitabilità	Certificato di abitabilità n. 37/2013 del 09.09.2013.
Divisibilità	L'immobile pignorato è vendibile singolarmente ed è per quota intera in capo alla ditta catastale. Risulta essere vendibile apportando una lieve modifica all'approvvigionamento idrico delle unità immobiliari di proprietà dell'esecutato.
Valore di Mercato Valore del Canone	
Vendibilità e motivo	Il bene ha ingresso condominiale da via delle Betulle n. 2. E' composto da unico vano, di mq. catastali 29,00 ha accesso anche tramite uscita condominiale pedonale, si trova a piano scantinato. L'immobile a destinazione box auto è vendibile separatamente dalle altre unità.
Vincoli	Non si sono riscontrati vincoli.
Edilizia agevolata	Non non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.
Oneri	Non sono necessari oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale. dell'immobile
APE	Non è soggetto ad attestazione di prestazione energetica.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	<ul style="list-style-type: none"> - Iscrizione Ipoteca Volontaria Importo: € 270.000,00 derivante da concessione a garanzia di Mutuo fondiario di €.180.000,00 Iscritta al n.20148/4786 del 03.10.2008 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] <p style="text-align: center;"><u>Trascrizioni.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Trascrizione verbale pignoramento immobili registro gen. N. 15723 part. 11683 del 10.10.2022. A favore [REDACTED] con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro: [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED]



SCHEMA IMMOBILE
Foglio 12 p.la 892 sub 15

Descrizione	<p>Locale a destinazione box auto, Condominio Le Palme, corpo C, piano scantinato, avente una superficie coperta di mq. 29,00, vano unico. Accesso carrabile da via delle Betulle n. 2, ed un secondo accesso condominiale pedonale.</p> <p>Intonacato a 3 mani ed ultima mano in tonachina; pavimento industriale, impianto elettrico presente con punto luce.</p>			
Destinazione			Box auto	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	Indice	Superficie Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	29,00		29,00
Superficie balconi	---	---	---	-----
Superficie terrazzo	---	---	---	-----
Superficie pertinenze				
Superficie commerciale (SUP)		Mq.29,00		
Valore di Mercato				
Valore del Canone				

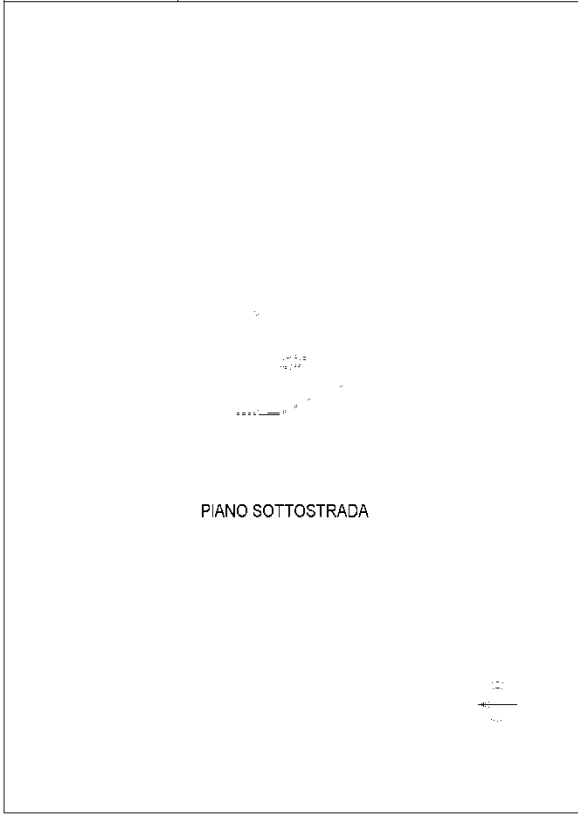




Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ragusa

Dichiarazione protocollo n.	del
Planimetria di u.s.u. in Comune di Comiso	
Viale Europa	cav. 88
Identificativa Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Fianchino Riggio
Foglio: 12	Iscritto all'Albo:
Particella: 892	Architetto
Subalterno: 15	Prov. Ragusa
	N. 32

Scheda n. 1 Scala 1:200





SCHEDA SINTETICA

Proc. Esec. 205/2022 contro: [REDACTED] Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda Custode Giudiziario: Dott.ssa Mazzola Francesca Esperto del procedimento: Arch. Jr.Giuseppe Dimartino	
Diritto	[REDACTED] sede [REDACTED] piva [REDACTED] diritto di proprietà 1/1.
Bene	Unità immobiliare destinata a civile abitazione piano terra, mq. 159,00 coperti, mq. 200 scoperti. Condominio "LePalme" corpo C,
Ubicazione	Comune di Comiso Viale Europa n. 12 (Coord. Geografiche: (36.953500;14.599963)
Titolarità	La ditta esecutata è proprietaria 1/1 dei beni, giusto atto di vendita notaio Giovanni Demostene del 30.06.2004 rep n.125275 trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Ragusa il 1/07/2004 ai n. 14417/7943.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone <u>la regolare</u> continuità.
Dati Catastali	Unità immobiliare censita al Foglio12 part. 892 sub.51 . La planimetria catastale del sub. 51 risulta conforme rispetto allo stato di fatto dell'immobile.
Lotto n. 1	L'immobile è destinato a civile abitazione, unico cespite.
Occupazione	L'immobile è occupato dall'amministratore della società proprietaria e suoi conviventi.
Comp.documenti ex art. 567, c. 2 cpc	La documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità e Abusi	L'immobile risulta conforme alla DIA n. 940/2019 ed alle planimetrie catastali in atti.



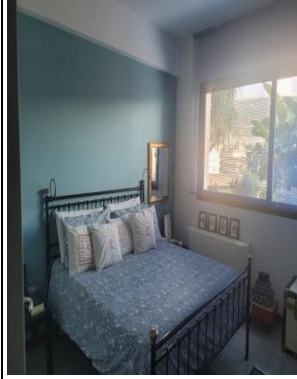
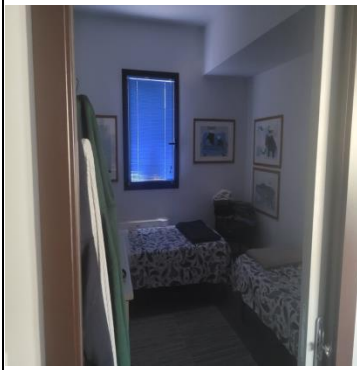
Immobile insanabile	L'immobile è conforme alle richieste di autorizzazione rilasciate
Titolarità Urbanistica	Dichiarazione di Inizio Attività prot.N.23650 del24/06/2019 Parere positivo n. 256 dell'11/09/2019 cod. 940
Agibilità/Abitabilità	Assenza di abitabilità.
Divisibilità	L'immobile pignorato, in quota per intero alla ditta catastale, costituisce con il sub 52 una unica unità immobiliare di fatto poiché oltre che essere comunicati, risultano avere impianti tecnologici in comune.
Valore di Mercato Valore di Locazione	€. 209.142,50 €. 349,80
Vendibilità e motivo	Appartamento in condominio mq. 159,00, con spazio a terrazza a piano terra retrostante il fabbricato di mq. 200,00. L'immobile risulta vendibile poiché in zona residenziale commerciale di espansione su asse stradale principale.
Vincoli	Non si sono riscontrati vincoli.
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata .
Oneri	NON Sono necessari oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile.
APE	NON si è redatto certificato di Attestazione di Prestazione Energetica Ai sensi della circolare del Tribunale di Ragusa del 18.11.2021
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	<ul style="list-style-type: none"> - Iscrizione Ipoteca Volontaria Importo: € 270.000,00 derivante da concessione a garanzia di Mutuo fondiario di €.180.000,00 Iscritta al n.20148/4786 del 03.10.2008 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] <p style="text-align: center;"><u>Trascrizioni.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Trascrizione verbale pignoramento immobili registro gen. N. 15723 part. 11683 del 10.10.2022. A favore [REDACTED] con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro: [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED]



SCHEDA IMMOBILE
Foglio 12 p.lla 892 sub 51

Descrizione		Appartamento piano terra Condominio Le Palme, corpo C, piano terra, di nove vani catastali, avente una superficie coperta di mq 159,00. All'immobile si accede tramite portone condominiale al civico 12 di Viale Europa a Comiso. Immobile composto da n. 9 vani catastali. Rifiniture e stato di manutenzione buono. Nella parte retrostante al fabbricato, è presente uno spazio di pertinenza esclusivo, scoperto e pavimentato di mq. 200,00 circa.		
Destinazione		Abitazione		
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	Indice	Superficie Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	159,00	1,00	159,00
Superficie balconi	---	---	---	-----
Superficie terrazzo	---	200,00	1,00	200,00
Superficie pertinenze	SUP			
Superficie commerciale (SUP)		359,00		
Valore di Mercato		€. 209.142,50		
Valore di Locazione		€. 349,80		

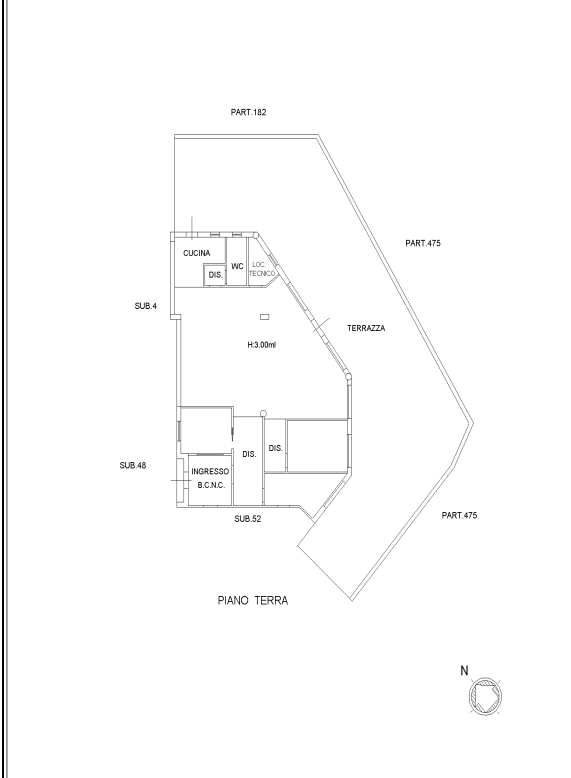




Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Ragusa

Planimetria
 Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. del Comune di Comiso Corso Europa civ. 12	Compilata da: Campalita Corradino Iscritto all'albo: Geometri Prov. Ragusa N. 01476
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 12 Particella: 892 Subalterno: 51	





SCHEDA SINTETICA

Proc. Esec. 205/2022 contro: [REDACTED] Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda Custode Giudiziario: Dott.ssa Mazzola Francesca Esperto del procedimento: Arch. Jr. Giuseppe Dimartino	
Diritto	[REDACTED] sede [REDACTED] piva [REDACTED] diritto di proprietà 1/1.
Bene	Unità immobiliare destinata ad ufficio, piano terra, condominio "LePalme" corpo C,
Ubicazione	Comune di Comiso Viale Europa n. 12 (Coord. Geografiche: (36.953500;14.599963)
Titolarietà	La ditta esecutata è proprietaria 1/1 dei beni, giusto atto di vendita notaio Giovanni Demostene del 30.06.2004 rep n.125275 trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Ragusa il 1/07/2004 ai n. 14417/7943.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone <u>la regolare</u> continuità.
Dati Catastali	La planimetria catastale del sub. 52 risulta conforme allo stato dei luoghi. Le unità immobiliari censite al Foglio12 part. 892 sub.52 e sub 51, costituiscono di fatto una unica unità immobiliare.
Lotto n. 2	L'immobile è destinato a civile abitazione, unico cespite.
Occupazione	L'immobile è affittato con contratto registrato All'agenzia delle Entrate di [REDACTED] in data [REDACTED] con n. [REDACTED] e rinnovato in data [REDACTED]
Completezza documenti ex art. 567, c. 2 cpc	La documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità e Abusi	L'immobile risulta conforme alla DIA n. 940/2019 ed alle planimetrie catastali in atti.

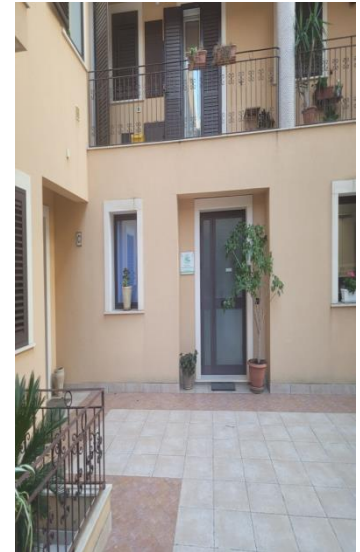


Immobile insanabile	L'immobile è conforme alle richieste di autorizzazione rilasciate.
Titolarità Urbanistica	Dichiarazione di Inizio Attività prot.N.23650 del24/06/2019 parere 256 dell'11/09/2019 cod. 940
Agibilità/Abitabilità	Assenza di abitabilità.
Divisibilità	L'immobile pignorato è di proprietà per intero alla ditta catastale , non è vendibile separatamente dal sub. 51.
Valore di Mercato Valore di Locazione	€.29.920,00 €. 110,00
Vendibilità e motivo	Il bene ha un primo ingresso condominiale ed un secondo ingresso comune ad altra unità immobiliare della stessa ditta. E' composto da unico vano e bagno attiguo, di mq. catastali 44 senza spazi esterni di pertinenza e comunicante con il sub.51. Non è vendibile separatamente poiché gli impianti tecnologici risultano essere in comune con il sub. 51.
Vincoli	Non si sono riscontrati vincoli.
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.
Oneri	NON Sono necessari oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile
APE	NON si è redatto certificato di Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi della circolare del Tribunale di Ragusa del 18.11.2021
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	<ul style="list-style-type: none"> - Iscrizione Ipoteca Volontaria Importo: € 270.000,00 derivante da concessione a garanzia di Mutuo fondiario di €.180.000,00 Iscritta al n.20148/4786 del 03.10.2008 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] <p style="text-align: center;"><u>Trascrizioni.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Trascrizione verbale pignoramento immobili registro gen. N. 15723 part. 11683 del 10.10.2022. A favore [REDACTED] con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro: [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED]



SCHEDA IMMOBILE
Foglio 12 p.lla 892 sub 52

Descrizione		Locale a destinazione ufficio, Condominio Le Palme, corpo C, piano terra, avente una superficie coperta di mq. 44,00. All'immobile si accede tramite un primo accesso dal portone condominiale al civico 12 di Viale Europa a Comiso ed un secondo accesso condiviso che fa da ingresso anche ad altra unità immobiliare di proprietà della stessa ditta esecutata.		
Destinazione		Ufficio		
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	Indice	Superficie Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	44,00		44,00
Superficie balconi	---	---	---	-----
Superficie terrazzo	---	---	---	-----
Superficie pertinenze				
Superficie commerciale (SUP)		Mq.44,00		
Valore di Mercato		€. 29.920,00		
Valore di Locazione		€. 110,00		





Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ragusa

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Comiso	
Corso Europa	civ. 12
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Campilla Corradino
Foglio: 12	Iscritto all'albo:
Particella: 892	Geometri
Subalterno: 52	Prov. Ragusa N. 01476

