

RELATIVAMENTE AL LOTTO N.3 formato dall'appartamento al primo piano della casa
con ingresso dall'area comune prospiciente a strada provinciale n.4 Comiso-Grammichele di
proprietà di **al 100/100 individuato catastalmente come sopra indicato:**

- a) identificazione del bene**, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,
- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

Con riferimento al primo quesito si riferisce quanto segue:

L'immobile in oggetto (intera proprietà) è pervenuto alla signora _____ per averlo acquistato con atto di vendita rogato dal notaio Demostene in data 21/12/1987 rep.n. _____ dalla S.C.A.R. di Ragusa (vedasi titolo di proprietà allegato)

L'appartamento in questione fa parte di un complesso immobiliare composto da più unità, risulta censito al NCEU del Comune di Comiso in ditta _____ : proprietaria al 100/100 al foglio 65 mappale:

-325 sub.6 zc 1 categoria A/2 cl.2 vani 9 superficie catastale 239 mq, totale escluse aree scoperte mq 230 R.C.€.697,22 Strada Provinciale 4 Comiso-Grammichele piano 1 interno 1, ai confini catastali a nord con proprietà _____, a sud con la Strada Provinciale n.4 Comiso-Grammichele, ad est con proprietà _____ e _____ e ad ovest con proprietà _____

A detta unità immobiliare si accede tramite la scala comune ad altre unità immobiliari, dall'area esterna pertinenziale ad altri, prospiciente la strada provinciale n.4 Comiso-Grammichele.

Complessivamente la superficie catastale coperta/scoperta dell'unità immobiliare è di mq 239.

b) sommara descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

Con riferimento al secondo quesito si riferisce quanto segue:

Il bene facente parte del lotto n.3, è un appartamento con destinazione abitazione di tipo civile, con sviluppo a primo piano, avente ingresso dalla scala comune ad altri, che si diparte dall'area esterna di pertinenza prospiciente sulla strada Provinciale n.4 Comiso-Grammichele. Lo sviluppo in superficie è di mq 239 compresa la percentuale delle aree scoperte.

La struttura verticale è in cemento armato e la copertura del solaio che è in latero cemento; l'altezza

del piano è di m 3,10. Le pareti risultano intonacate internamente ed esternamente, gli infissi esterni sono in legno con persiane ad ante, la pavimentazione è in ceramica-gres, gli impianti idrico, elettrico e fognario sono funzionanti, nel complesso i locali sono opportunamente illuminati ed arieggiati, i balconi pavimentati sormontati da ringhiera in metallo, la scala comune di accesso è pavimentata con lastre di marmo e protetta con ringhiera in legno; l'area esterna di pertinenza comune è pavimentata con piastrelle di gres-ceramica, la recinzione è con pietrame a secco squadrato, così come di pietrame sono le delimitazioni delle aiuole le quali risultano piantumate con alberi di diverso tipo. I cancelli di ingresso alla proprietà sono in ferro così come la recinzione soprastante i muretti di recinzione.

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

Con riferimento al terzo quesito si riferisce quanto segue:

Alla data dell'accesso sui luoghi si è avuta la presenza del sig. _____ il quale ha riferito

che i locali in questione, individuati in catasto al foglio 65 particella 325 sub.6 zc 1, categ. A/2 rappresentano l'abitazione ove risiede la madre sig.ra _____.

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

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.

Con riferimento al quarto e quinto quesito si riferisce quanto segue:

Il sottoscritto in data 31/12/2018 ha effettuato ispezioni ipotecarie presso la Direzione Provinciale di Ragusa, Ufficio Provinciale-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, acquisendo le visure



ipotecarie relative al fabbricato oggetto di attenzione (Locale nel Comune di Comiso Catasto Fabbricati, Foglio 65 particella 325 sub.6).

Le risultanze delle ispezioni hanno attestato che successivamente alla trascrizione del 25/7/2018 reg. part. reg. gen. 11195 Verbale di pignoramento immobili, non risultano trascritte formalità contro il suddetto bene.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
- potenzialità edificatorie del bene
- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

Con riferimento al sesto quesito si riferisce quanto segue:

L'immobile oggetto di attenzione, costituito da un appartamento con sviluppo al primo piano dello stabile ha una consistenza catastale complessiva di mq 239 circa, avente ingresso dal cortile comune ad altri prospiciente sulla provinciale n.4 Comiso-Grammichele, è stato realizzato in assenza di Concessione Edilizia e, per regolarizzare dello stessi da un punto di vista urbanistico, in data 30/12/1986 prot.n. è stata presentata al Comune di Comiso l'istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge n.47/1985.

In data 24/12/2018 acquisita al prot.n. il 27/12/2018 il sottoscritto ha avanzato formale richiesta di certificazione al Comune di Comiso sullo stato della pratica edilizia in sanatoria. Non ricevendo risposta, ha effettuato un accesso agli atti personalmente il data 03/01/2019 e visionando il fascicolo, così come aveva fatto in data 03/09/2018 ed ha riscontrato che la Concessione Edilizia in Sanatoria n.7591 relativa alla pratica n.23/00 è stata rilasciata in data 04/04/2000 ai sensi della legge n.47/85 e della legge regionale n.37/85 (vedasi Concessione Edilizia allegata).

g) attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

Con riferimento al settimo quesito si riferisce quanto segue:

L'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) relativa alla unità immobiliare in questione (Foglio

65 part.325 sub.6, non è stato consegnata dagli esecutati al sottoscritto durante le operazioni di sopralluogo, per cui è stato compito del sottoscritto procedere alla sua redazione. L'immobile certificato risulta in classe " F "e l'attestazione è stata inviata al Dipartimento per l'Energia della Regione Sicilia in data 02/01/2019 acquisendo il seguente identificativo

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)
- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi
- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate
- 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 dal perito;

Con riferimento all'ottavo quesito si riferisce quanto segue:

Il bene facente parte del lotto n.3, è composto da un appartamento con sviluppo al primo piano di uno stabile costituito da più unità immobiliari, con accesso dall'area pertinenziale comune prospiciente sulla strada Provinciale n.4 Comiso-Grammichele. Lo sviluppo in superficie è di mq 239 compresa la percentuale delle aree scoperte.

La struttura verticale è in cemento armato e la copertura del solaio che è in latero cemento; l'altezza del piano è di m 3,10; le pareti risultano intonacate internamente ed esternamente, gli infissi esterni sono in legno con persiane ad ante, la pavimentazione è in ceramica-gres, gli impianti idrico, elettrico e fognario sono funzionanti, nel complesso i locali sono opportunamente illuminati ed arieggiati, i balconi pavimentati e sormontati da ringhiera in metallo, la scala comune di accesso è pavimentata con lastre di marmo e protetta con ringhiera in legno, l'area esterna di pertinenza comune è pavimentata con piastrelle di gres-ceramica, la recinzione è con pietrame a secco squadrate, così come di pietrame sono le delimitazioni delle aiuole le quali risultano piantumate con alberi di diverso tipo. I cancelli di ingresso alla proprietà sono in ferro così come la recinzione soprastante i muretti di recinzione; gli impianti idrico, elettrico e fognario sono funzionanti, nel complesso i locali sono opportunamente illuminati ed arieggiati. Non risultano oneri di natura condominiale essendo al momento l'intero complesso gestito dagli esecutati, dal resto della famiglia



-Appartamento a primo piano composto da un ampio salone, cinque camere, la cucina, il tinello, due WC, balcone e veranda, della superficie complessiva di mq 239, valore €.215.000,00 avendo accertato importi al mq compresi fra €.800,00 ed €.1000,00 per appartamenti aventi simili caratteristiche.

Su detta somma bisogna detrarre:

-€.32.250,00 l'abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale residuo) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

Con riferimento al nono quesito si riferisce quanto segue:

Il valore finale del locale con sviluppo a piano terra individuato dalla particella 325 sub.6 del foglio 65 del Comune di Comiso, decurtato della superiore somma, ammonta così ad **€.182.750,00 (Euro Centottantaduemilasettecentocinquanta//00) in cifra tonda.**

l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);

Con riferimento al decimo quesito si riferisce quanto segue:

Considerato che il pignoramento è caduto nella quota pari a 1/1 della proprietà dell'appartamento al primo piano dello stabile, si rileva che lo stesso deve essere posto in vendita per intero.

