
TRIBUNALE DI RAGUSA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Distefano Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 7/2021 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Comiso (RG) - VIA DEI PAPIRI N 6, piano T-1-2	4
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Comiso (RG) - corso Umberto n 99, piano T	4
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Comiso (RG) - VIA NASELLI, piano T-1-2.....	4
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Comiso (RG) - CONTRADA MORTILLA, piano T	4
Lotto Unico	4
Titolarità	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Comiso (RG) - VIA DEI PAPIRI N 6, piano T-1-2	5
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Comiso (RG) - corso Umberto n 99, piano T	5
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Comiso (RG) - VIA NASELLI, piano T-1-2.....	5
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Comiso (RG) - CONTRADA MORTILLA, piano T	5
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Comiso (RG) - VIA DEI PAPIRI N 6, piano T-1-2	6
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Comiso (RG) - corso Umberto n 99, piano T	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Comiso (RG) - VIA NASELLI, piano T-1-2.....	6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Comiso (RG) - CONTRADA MORTILLA, piano T	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Comiso (RG) - VIA DEI PAPIRI N 6, piano T-1-2	7
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Comiso (RG) - corso Umberto n 99, piano T	7
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Comiso (RG) - VIA NASELLI, piano T-1-2.....	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Comiso (RG) - CONTRADA MORTILLA, piano T	8
Precisazioni	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Comiso (RG) - VIA DEI PAPIRI N 6, piano T-1-2	8
Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Comiso (RG) - VIA DEI PAPIRI N 6, piano T-1-2	9
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Comiso (RG) - corso Umberto n 99, piano T	9
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Comiso (RG) - VIA NASELLI, piano T-1-2.....	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Comiso (RG) - CONTRADA MORTILLA, piano T	9
Normativa urbanistica.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Comiso (RG) - VIA DEI PAPIRI N 6, piano T-1-2	9

Regolarità edilizia	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Comiso (RG) - VIA DEI PAPIRI N 6, piano T-1-2	10
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Comiso (RG) - corso Umberto n 99, piano T.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 7/2021 del R.G.E.....	13
Lotto Unico	13



INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Distefano Fabio, con studio in Via Palestro, 239 - 97019 - Vittoria (RG), email distefanofabio@hotmail.com, PEC fabio.distefano@geopec.it, Tel. 339 32 51 691, Fax 0932 988 863, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Comiso (RG) - VIA DEI PAPIRI N 6, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Comiso (RG) - corso Umberto n 99, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Comiso (RG) - VIA NASELLI, piano T-1-2
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Comiso (RG) - CONTRADA MORTILLA, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A COMISO (RG) - VIA DEI PAPIRI N 6, PIANO T-1-2

CASA DI CIVILE ABITAZIONE COMPOSTA DA PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A COMISO (RG) - CORSO UMBERTO N 99, PIANO T

NEGOZIO CON ANNESSO DEPOSITO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A COMISO (RG) - VIA NASELLI, PIANO T-1-2

APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO E SECONDO

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COMISO (RG) - CONTRADA MORTILLA, PIANO T

TERRENO EGRICOLO COLTIVATO A FRUTTETO

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Comiso (RG) - VIA DEI PAPIRI N 6, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Comiso (RG) - corso Umberto n 99, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Comiso (RG) - VIA NASELLI, piano T-1-2
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Comiso (RG) - CONTRADA MORTILLA, piano T



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A COMISO (RG) - VIA DEI PAPIRI N 6, PIANO T-1-2

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



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

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - NEGOZIO UBIcato A COMISO (RG) - CORSO UMBERTO N 99, PIANO T

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



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBIcato A COMISO (RG) - VIA NASELLI, PIANO T-1-2

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



BENE N° 4 - TERRENO UBIcato A COMISO (RG) - CONTRADA MORTILLA, PIANO T

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



CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A COMISO (RG) - VIA DEI PAPIRI N 6, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,23 mq	141,90 mq	1,00	141,90 mq	3,00 m	PRIMO
Cantina	128,32 mq	138,65 mq	0,20	27,73 mq	2,60 m	TERRA
Sottotetto (autonomo)	57,59 mq	69,11 mq	0,33	22,81 mq	2,70 m	SECONDO
Totale superficie convenzionale:				192,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				192,44 mq		

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A COMISO (RG) - CORSO UMBERTO N 99, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	30,31 mq	39,87 mq	1,00	39,87 mq	3,50 m	TERRA
Magazzino	19,23 mq	26,47 mq	0,50	13,23 mq	3,20 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				53,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				53,10 mq		

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A COMISO (RG) - VIA NASELLI, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,17 mq	98,19 mq	1,00	98,19 mq	3,20 m	1-2
Terrazza	47,82 mq	47,82 mq	0,25	11,96 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				110,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,15 mq		

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COMISO (RG) - CONTRADA MORTILLA, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2710,00 mq	2710,00 mq	1,00	2710,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2710,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2710,00 mq		

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A COMISO (RG) - VIA DEI PAPIRI N 6, PIANO T-1-2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	1596	2	1	C6		136	136 mq	252,86 €	T	
	13	1596	3	1	A3	3	6,5	125 mq	386,05 €	1	
	13	1596	4	1	F5	1			0 €	2	

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A COMISO (RG) - CORSO UMBERTO N 99, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	73	2071	2	1	C1	5	28	38 mq	717,28 €	T	
	73	2071	1	1	C2	3	19	19 mq	47,1 €	T	

Corrispondenza catastale

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

LA PLANIMETRIA CATASTALE DIFFERISCONO DALLO STATO DEI LUOGHI PER QUANTO RIGUARDA IL LOCALE COMMERCIALE IL BAGNO NON ESISTE E L'INGRESSO NON E' RAPPRESENTATO IN PLANIMETRIA, MENTRE PER QUANTO RIGURDA IL LOCALE DEPOSITO NON E' RAPPRESENTATO IL BAGNO.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A COMISO (RG) - VIA NASELLI, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	73	2071	3	1	A4	3	5,5	107 mq	238,6 €	1-2	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COMISO (RG) - CONTRADA MORTILLA, PIANO T

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
57	371				Vigneto	3	0.12.70 mq	6,89 €	4,59 €		
57	375				Vigneto	3	0.14.40 mq	7,81 €	5,21 €		

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A COMISO (RG) - VIA DEI PAPIRI N 6, PIANO T-1-2

SI FA PRESENTE CHE IL PIANO TERRA DESTINATO A GARAGE DI FATTO E' STATO MODIFICATO ED UTILIZZAZTO IN PARTE COME SALA HOBBY E IN PARTE COME DEPOSITO, MENTRE PER IL PIANO SECONDO E' STATO PRESENTATO UN PROBETTO PER LA REALIZZAZIONE DEL TETTO DI COPERTURA MA DI FATTO E'

STATO ADIBITO A MANSARDA

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A COMISO (RG) - VIA DEI PAPIRI N 6, PIANO T-1-2

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAL FIGLIO DELLA DEBITRICE

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A COMISO (RG) - CORSO UMBERTO N 99, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A COMISO (RG) - VIA NASELLI, PIANO T-1-2

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COMISO (RG) - CONTRADA MORTILLA, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A COMISO (RG) - VIA DEI PAPIRI N 6, PIANO T-1-2

PER L'IMMOBILE E' STATA RILASCIATA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIAN 2251 DEL 215.03.1984 PER IL PIANO TERRA E PRIMO E SUCCESSIVA CONCESSIONE EDILIZIA N 7258 DEL 14.05.1999 PER LA REALIZZAZIONE DEL TETTO DI COPERTURA A PIANO SECONDO

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A COMISO (RG) - VIA DEI PAPIRI N 6, PIANO T-1-2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.



BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A COMISO (RG) - CORSO UMBERTO N 99, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'IMMOBILE E' STATO EDIFICATO IN EPOCA ANTECEDENTA L'ANNO 1942



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Comiso (RG) - VIA DEI PAPIRI N 6, piano T-1-2
CASA DI CIVILE ABITAZIONE COMPOSTA DA PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1596, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 13, Part. 1596, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 13, Part. 1596, Sub. 4, Zc. 1, Categoria F5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 115.464,00
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Comiso (RG) - corso Umberto n 99, piano T
NEGOZIO CON ANNESSO DEPOSITO
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 2071, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1 - Fg. 73, Part. 2071, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C2
Valore di stima del bene: € 37.170,00
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Comiso (RG) - VIA NASELLI, piano T-1-2
APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO E SECONDO
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 2071, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4
Valore di stima del bene: € 44.060,00
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Comiso (RG) - CONTRADA MORTILLA, piano T
TERRENO EGRICOLO COLTIVATO A FRUTTETO
Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 371, Qualità Vigneto - Fg. 57, Part. 375, Qualità Vigneto
Valore di stima del bene: € 8.130,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Comiso (RG) - VIA DEI PAPIRI N 6, piano T-1- 2	192,44 mq	600,00 €/mq	€ 115.464,00	100,00%	€ 115.464,00
Bene N° 2 - Negozio Comiso (RG) - corso Umberto n 99, piano T	53,10 mq	700,00 €/mq	€ 37.170,00	100,00%	€ 37.170,00
Bene N° 3 - Appartamento Comiso (RG) - VIA NASELLI, piano T-1-2	110,15 mq	400,00 €/mq	€ 44.060,00	100,00%	€ 44.060,00
Bene N° 4 - Terreno Comiso (RG) - CONTRADA MORTILLA, piano T	2710,00 mq	3,00 €/mq	€ 8.130,00	100,00%	€ 8.130,00
				Valore di stima:	€ 204.824,00

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

Vittoria, li 19/04/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Distefano Fabio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Comiso (RG) - VIA DEI PAPIRI N 6, piano T-1-2
CASA DI CIVILE ABITAZIONE COMPOSTA DA PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1596, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 13, Part. 1596, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 13, Part. 1596, Sub. 4, Zc. 1, Categoria F5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: PER L'IMMOBILE E' STATA RILASCIATA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIAN 2251 DEL 215.03.1984 PER IL PIANO TERRA E PRIMO E SUCCESSIVA CONCESSIONE EDILIZIA N 7258 DEL 14.05.1999 PER LA REALIZZAZIONE DEL TETTO DI COPERTURA A PIANO SECONDO
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Comiso (RG) - corso Umberto n 99, piano T
NEGOZIO CON ANNESSO DEPOSITO
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 2071, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1 - Fg. 73, Part. 2071, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C2
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Comiso (RG) - VIA NASELLI, piano T-1-2
APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO E SECONDO
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 2071, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Comiso (RG) - CONTRADA MORTILLA, piano T
TERRENO EGRICOLO COLTIVATO A FRUTTETO
Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 371, Qualità Vigneto - Fg. 57, Part. 375, Qualità Vigneto

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 7/2021 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Comiso (RG) - VIA DEI PAPIRI N 6, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1596, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 13, Part. 1596, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 13, Part. 1596, Sub. 4, Zc. 1, Categoria F5	Superficie	192,44 mq
Descrizione:	CASA DI CIVILE ABITAZIONE COMPOSTA DA PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAL FIGLIO DELLA DEBITRICE		

Bene N° 2 - Negozio			
Ubicazione:	Comiso (RG) - corso Umberto n 99, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 2071, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1 - Fg. 73, Part. 2071, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	53,10 mq
Descrizione:	NEGOZIO CON ANNESSO DEPOSITO		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Comiso (RG) - VIA NASELLI, piano T-1-2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 2071, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	110,15 mq
Descrizione:	APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO E SECONDO		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Comiso (RG) - CONTRADA MORTILLA, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 371, Qualità Vigneto - Fg. 57, Part. 375, Qualità Vigneto	Superficie	2710,00 mq
Descrizione:	TERRENO EGRICOLO COLTIVATO A FRUTTETO		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it