

TRIBUNALE DI RAGUSA

CAUSA N.170/2018 DEL R.G.E.I.

PROMOSSA DA



CONTRO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Ispica 10/01/2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Stefano Marina



ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE DEL TRIBUNALE DI

RAGUSA

PREMESSA

Con ordinanza del 14/08/2018 il G.E. dott. Carlo Di Cataldo nominava il sottoscritto ing. Stefano Marina di Ispica, C.T.U. nella causa iscritta al n.170/2018 del R.G.E.I. del Tribunale di Ragusa, promossa da contro invitandolo a prestare il giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione oppure sua trasmissione in via telematica, conformemente al modello allegato.

Disponeva altresì il deposito della relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 13/02/2019 ore 9,30 rispondendo ai quesiti indicati nello stesso provvedimento di nomina e cronologicamente qui di seguito riportate.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto ing. Stefano Marina, estratta copia del fascicolo d'Ufficio, ha esaminato accuratamente lo stesso, per accertare l'entità dei beni pignorati; da quanto riscontrato nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'istanza di vendita è risultato che i beni oggetto di accertamento riguardano:

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI COMISO:

1) Fabbricato censito al N.C.E.U. al foglio 65 particella 553 sub.1 categoria D/8 R.C.€3.427,50
Contrada Billona snc, piano terra, in catasto intestato

2) Fabbricato censito al N.C.E.U. al foglio 65 particella 325 sub.10 categoria C/2 classe 3 mq 27 R.C.€.
66,93 Contrada Billona snc, piano terra, in catasto intestato per

3) Fabbricato censito al N.C.E.U. al foglio 65 particella 325 sub.6 zc 1, categoria A/2 classe 2 vani 9
superficie catastale totale mq 239 escluse aree scoperte mq 230 R.C.€ 697,22 strada Provinciale 4



Comiso-Grammichele piano 1 interno 1, in catasto intestato per

4) Fabbricato censito al N.C.E.U. al foglio 53 particella 861 sub.1 zc 1, categoria A/3 classe 1 vani 6 superficie catastale totale mq 119 escluse aree scoperte mq 110 R.C.€. 260,29 via Paolo Braccini n.44

(Pedalino) piano T, in catasto intestato a:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5) Fabbricato censito al N.C.E.U. al foglio 30 particella 1848 sub.5 zc 1, categoria A/7 classe 1 vani 5.5 superficie catastale totale mq 110 escluse aree scoperte mq 100 R.C.€. 383,47 viale Delle Alpi piano T-1, in catasto intestato a:

-) nata a per 1/1 in regime di separazione dei beni.

L'accesso ai luoghi, fissato per il giorno 24/09/2018 alle ore 16,00 si è svolto alla presenza del custode avv. Olga Ansaldo, del sig. lo assistito dall'avv.) collega di studio dell'avv. procuratore costituito dei debitori esecutati.

Alla presenza dei suddetti è stata quindi effettuata un ricognizione dei luoghi e di tutti gli immobili in oggetto, procedendo ad una verifica metrica-grafica dei locali ed al loro rilievo fotografico.

Dopodichè alle ore 19,00 le operazioni di accesso ai luoghi venivano dichiarate concluse.

ACCERTAMENTI DI CARATTERE GENERALE

L'osservazione dei beni oggetto di stima, la documentazione acquisita dal sottoscritto, nonchè le verifiche effettuate, hanno interessato principalmente:

- l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale, effettuando controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio;

- la completezza/idoneità dei documenti in atti ;
- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento;
- gli atti di provenienza e le eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- la sussistenza di diritti di comproprietà;
- la continuità delle trascrizioni nel ventennio.
- verifiche urbanistiche presso l'ufficio tecnico del Comune;
- verifiche su eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

E' stato eseguito l'accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:

- a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione
- b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie
- c. per accertare lo stato di conservazione
- d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale
- e. per verificare lo stato di possesso/godimento:
- f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti; si avvisino altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

RILIEVI E COSTATAZIONI



E' stato rilevato che:

-il fabbricato individuato nell'atto di pignoramento con l'identificativo catastale foglio 65 particella 550 sub.1 categoria F/2 sito in Comiso nella c.da Billona di proprietà della

-il terreno individuato nell'atto di pignoramento con l'identificativo catastale foglio 65 particella 551 in Comiso nella c.da Billona di proprietà della

Detti beni seppure inseriti nell'atto di pignoramento del 4/5/2018 non risultano inseriti nell'istanza dei beni pignorati da vendere all'asta e non risultano caricati nella Nota di Trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 25/7/2018 reg. Gen.11195 reg. Part.7635 in quanto la

Per cui la procedura è proseguita solo nei confronti dei beni di proprietà dei debitori eseguiti

-il fabbricato individuato nell'atto di pignoramento con l'identificativo catastale foglio 53 particella 861 categoria A/3 sito in Comiso -Pedalino- di proprietà di 2/15 in effetti si appartiene alla stessa per la quota di 1/5 in virtù della denunciata successione di

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

Le cinque unità immobiliari costituenti i beni oggetto di pignoramento saranno trattati ognuno come singolo lotto aventi i seguenti identificativi catastali :

A) Lotto n.1- Fabbricato censito al N.C.E.U. al foglio 65 particella 553 sub.1 categoria D/8 R.C.€.3.427,50 Comune di Comiso Contrada Billona snc, piano terra;

B) Lotto n.2 - Fabbricato censito al N.C.E.U. al foglio 65 particella 325 sub.10 categoria C/2 classe 3 mq 27 R.C.€. 66,93 Comune di Comiso Contrada Billona snc, piano terra;

C) Lotto n.3 - Fabbricato censito al N.C.E.U. al foglio 65 particella 325 sub.6 zc 1, categoria A/2 classe 2 vani 9 superficie catastale totale mq 239 escluse aree scoperte mq 230 R.C.€. 697,22 Comune di Comiso strada Provinciale 4 Comiso-Grammichele piano 1 interno 1;

D) Lotto n.4 - Fabbricato censito al N.C.E.U. al foglio 53 particella 861 sub.1 zc 1, categoria A/3 classe 1 vani 6 superficie catastale totale mq 119 escluse aree scoperte mq 110 R.C.€. 260,29 Comune di Comiso frazione di Pedalino via Paolo Braccini n.44 piano T;



E) Lotto n.5 - Fabbricato censito al N.C.E.U. al foglio 30 particella 1848 sub.5 zc 1, categoria A/7 classe 1 vani 5,5 superficie catastale totale mq 110 escluse aree scoperte mq 100 R.C.€. 383,47 Comune di Santa Croce Camerina località Casuzze Viale Delle Alpi piano T-1.

RELATIVAMENTE AL LOTTO N.1 formato dal fabbricato destinato ad attività commerciale, formato da diversi corpi di fabbrica aventi sviluppo a piano terra con ingresso dalla strada provinciale n.4 Comiso-Grammichele di proprietà di

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)
- "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 ai signori
per avere edificato, in assenza di Concessione Edilizia, sul terreno acquistato in data 25/06/1998 con atto di vendita rogato dal Notaio Giovanni Livia rep.3995 registrato a Ragusa il 13/7/1998 al n.1047 da potere di . (Vedasi Nota di trascrizione nel fascicolo) che a sua volta lo aveva acquistato da con atto Notaio Demostene repertorio n.75310 trascritto il 26/2/1993 al n.3659.1/1991 (vedasi visura storica catastale part.553 allegata).

L'unità immobiliari in questione costituita da diversi corpi di fabbrica, risulta censita al NCEU del Comune di Comiso in ditta 2 ciascuno al foglio 65 mappale:

-553 sub.1 zc 1 categoria D/8, R.C.€.3.427,50 contrada Billona snc PT, ai confini catastali a nord con proprietà a sud con la Strada Provinciale n.4 Comiso-Grammichele, ad ovest con , e ad est con stradina privata di accesso ad altre proprietà.

Complessivamente la superficie catastale coperta dell'unità immobiliare è di mq 842 oltre a mq 2.655 di piazzale e parcheggio esterno.

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione



commerciale”), nella quale dovranno saranno 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.1, è composto da tre corpi di fabbrica con destinazione commerciale, aventi sviluppo a piano terra e con accesso dal varco prospiciente la strada Provinciale n.4 Comiso-Grammichele, e precisamente:

-corpo 1) della superficie di circa mq 220 ed altezza media m.3,50, costituito da un locale esposizione con aperture sui lati con annesso locale ufficio e con adiacente locale tecnico (altezza media m 2,80) avente accesso autonomo dal parcheggio esterno, il tutto realizzato con struttura verticale in muratura intonacata internamente ed esternamente, coperto con lastre coibentate, poggianti sulla muratura e su tralicci metallici; infissi esterni in metallo, porte interne in legno tamburato; pavimentazione in ceramica-gres, impianto elettrico funzionante, nel complesso i locali sono opportunamente illuminati ed arieggiati.

-corpo 2) della superficie di circa 60 mq suddiviso in tre ambienti, locale reception , ufficio e wc, con aperture sui lati, il tutto realizzato con struttura verticale in muratura intonacata internamente ed esternamente, coperto con lastre coibentate, poggianti sulla muratura e su tralicci metallici; infissi esterni in metallo, porte interne in legno tamburato; pavimentazione di tutti gli ambienti in ceramica-gres, rivestimento del wc in ceramica, impianto idrico, elettrico e fognario funzionanti: nel complesso i locali sono opportunamente illuminati ed arieggiati.

-corpo 3) della superficie di circa mq 562 suddiviso in officina-lavaggio con wc, magazzino, locale esposizione, con aperture sui lati, il tutto realizzato con struttura verticale in muratura intonacata internamente ed esternamente, coperto con lastre coibentate, poggianti sulla muratura e su tralicci metallici; infissi esterni in metallo, porte interne in legno tamburato; pavimentazione di tutti gli ambienti in ceramica-gres, rivestimento del wc in ceramica, impianto idrico, elettrico e fognario funzionanti; nel complesso i locali sono opportunamente illuminati ed arieggiati.

La pavimentazione dell’area esterna comune pertinenziale è in asfalto.

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

confermato che i locali in questione, individuati in catasto al foglio 65 particella 553 sub.1 zc 1,

categ. D/8 R.C.€3427,50 sono occupati ad uso commerciale dalla

seguito di contratto di locazione stipulato il 02/7/2014 fra _____,

una parte e la _____ dall'altra, con scadenza il 01/07/2020, registrato presso l'Agenzia delle

Entrate di Vittoria 17/07/2014 al n.711 per l'importo di €9.000,00 annui. In data 01/09/2016 è stata

redatta ulteriore scrittura privata di aumento del canone di locazione registrata presso l'Agenzia

delle Entrate di Vittoria in data 19/09/2016 al n.856, precisando che a partire del 01/09/2016 il canone di locazione passava a €18.000,00 annui.

Ciò premesso, prima di esprimere il giudizio di congruità/incongruità sul canone di locazione in

corso, il sottoscritto fa rilevare che il complesso immobiliare allo stato, è privo di Concessione

Edilizia in sanatoria e di conseguenza privo del certificato di agibilità, per cui l'immobile non

potrebbe essere utilizzato. (Ai sensi della legge n.326/2003, per ciascun corpo di fabbrica risulta

essere stata pagata la prima rata dell'oblazione e la prima rata degli oneri concessori).

Consultata comunque la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per

immobili legittimati, ha rilevato che corpi simili costituenti locali commerciali della superficie di

mq 280 possono essere concessi in locazione ad un canone annuo di €. 12.096,00 (€/mq 3,6 x 280 x

12) mentre corpi della superficie di circa mq 562 suddivisi in officina-lavaggio con wc, magazzino,

locale esposizione, possono essere concessi in locazione ad un canone annuo di €.9.441,00 (€/mq



1,4 x 562 x12).

Complessivamente un probabile canone di locazione annuo di €21.537,00. Considerato però il particolare periodo di crisi economica, si può ritenere congruo l'importo di €18.000,00 annui per locali simili legittimati.

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 553 sub.1).

Le risultanze delle ispezioni hanno attestato che successivamente alla trascrizione del 25/7/2018 reg. part.7635 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:

Il complesso immobiliare oggetto di attenzione, costituito da tre corpi di fabbrica aventi sviluppo a piano terra, della consistenza complessiva di mq 842 circa, avente ingresso dallo slargo che si diparte dalla provinciale n.4 Comiso-Grammichele, è stato realizzato in assenza di Concessione Edilizia e, per regolarizzare lo stesso da un punto di vista urbanistico, in data 19/12/2003 sono state presentate al Comune di Comiso n.3 istanze di Condono Edilizio ai sensi della Legge 326/03 e



precisamente:

- Per il corpo di fabbrica n.1 istanza acquisita al prot.n.43703 pratica n.04;
- Per il corpo di fabbrica n.2 istanza acquisita al prot.n.43700 pratica n.02;
- Per il corpo di fabbrica n.3 istanza acquisita al prot.n.43701 pratica n.03.

Il Comune di Comiso in data 10/7/2009 ha richiesto all'istante ... la regolarizzazione delle pratiche, carenti di documentazione, pena l'archiviazione delle istanze; le richieste sono state reiterate in data 29/12/2015 pena questa volta la dichiarazione di improcedibilità e di avvio della procedura di acquisizione dell'immobile abusivo al patrimonio comunale (vedasi certificazione allegata).

In data 21/12/2018 prot.n.0047112, il sottoscritto ha avanzato formale richiesta di certificazione al Comune di Comiso sullo stato delle pratiche edilizie 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, ha riscontrato che la Concessione Edilizia in Sanatoria non è stata ancora rilasciata.

Il tecnico incaricato delle pratiche di Condono Edilizio del Comune di Comiso, ... ha fatto rilevare che delle suddette pratiche edilizie sono state pagate solamente la prima rata di oblazione e la prima rata di oneri concessori, non completando il pagamento della seconda e terza rata di saldo entro i termini previsti dalla legge 326/03. Ha riferito altresì che il Comune ha in corso una richiesta di parere legale per verificare la sanabilità delle pratiche che si trovano in tali condizioni.

Da un conteggio effettuato sulla scorta degli importi indicati nelle domande di condono edilizio presentate, risulta da versare per saldo oblazione un importo di €.77.894,25 oltre la rivalutazione monetaria secondo gli indici Istat fino a dicembre 2018 di €.16.591,47 e a saldo per oneri concessori un importo di €.28.561,23 oltre la rivalutazione monetaria secondo gli indici Istat fino a dicembre 2018 di €.6.083,53 nonché un importo di circa €.5.000,00 per spese tecniche.



Complessivamente €.134.130,48

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.553 sub.1, non risulta allegata al contratto di locazione ne tanto meno gli esecutati hanno fornito la copia, per cui è stato compito del sottoscritto procedere alla sua redazione. L'immobile certificato risulta in classe "E" e l'attestazione è stata inviata al Dipartimento per l'Energia della Regione Sicilia in data 07/01/2019 acquisendo il seguente identificativo 560009.

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.1, è composto da tre corpi di fabbrica con destinazione commerciale, aventi sviluppo a piano terra, e con accesso dal varco prospiciente la strada Provinciale n.4 Comiso-Grammichele, e precisamente:

- corpo 1) della superficie di circa mq 220 ed altezza media m.3,50, costituito da un locale esposizione con annesso locale ufficio e con adiacente locale tecnico (altezza media m 2,80);
- corpo 2) della superficie di circa 60 mq suddiviso in tre ambienti, locale reception, ufficio e wc;
- corpo 3) della superficie di circa mq 562 suddiviso in officina-lavaggio con wc, magazzino, locale esposizione:

Tutti e tre i corpi di fabbrica hanno accesso autonomo dal parcheggio esterno e risultano realizzati con struttura verticale in muratura intonacata internamente ed esternamente, coperti con lastre



coibentate, poggianti sulla muratura e su tralicci metallici; infissi esterni in metallo, porte interne in legno tamburato; pavimentazione in ceramica-gres, impianto elettrico idrico e fognate, tutti i locali opportunamente illuminati ed arieggiati.

La pavimentazione dell'area esterna comune pertinenziale è in asfalto.

Non risultano oneri di natura condominiale essendo al momento l'intero complesso gestito dagli esecutati medesimi.

Per quanto riguarda la certificazione di conformità degli impianti tecnologici ai sensi della legge 46/90, la stessa non è stata esibita dagli esecutati durante il sopralluogo e neppure si trova depositata agli atti del Comune di Comiso ove sono state presentate le istanze di Condonò Edilizio.

Per quanto riguarda la determinazione del valore dei locali in questione, si procederà in base al metodo sintetico comparativo. Questo metodo oltre a tenere conto di tutte le molteplici condizioni che fanno variare i valori dei beni, si basa sul mercato reale giungendo quindi con tale stima ad un giudizio oggettivamente valido. Per adottare questo procedimento si sono rese necessarie effettuare nella zona di ubicazione degli immobili, delle indagini conoscitive intese a rilevare eventuali compravendite effettivamente avvenute per beni simili a quelli in esame. A tal proposito sono stati interpellati soggetti diversi operanti nella piazza locale (Notai, Tecnici, Imprenditori Edili, Mediatori, ecc.) i quali, sono stati in grado di fornire al proposito dati concreti ed attendibili. È stata consultata anche la Banca dati delle quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativamente al 1 semestre 2018 relativamente alla fascia/zona aree periferiche zona D1.

Tutto ciò premesso il sottoscritto, ha inteso comparare il suddetto immobile con altri simili, oggetto di precedenti compravendite, apportando aggiunte o detrazioni con dei coefficienti correttivi, detti punti di merito del prezzo/mq medio. Si è tenuto conto in particolare della zona di ubicazione dell'immobile, delle caratteristiche ambientali, tecnologiche, dell'orientamento. Si è tenuto anche conto della attuale staticità del mercato delle compravendite per il perdurare del periodo della crisi che ha investito l'Europa e l'Italia in particolare.

La valutazione sarà resa, tenendo conto dell'attuale stato dei luoghi, apportando però il correttivo in



diminuzione in quanto l'immobile non è urbanisticamente legittimato.

VALORE DEI BENI IN IPOTESI DI RILASCIO DELLE CONCESSIONI EDILIZIE IN SANATORIA DA PARTE DEL COMUNE, ALLO STATO MANCANTI DEL PAGAMENTO DELLA SECONDA E TERZA RATA DI OBLAZIONE E ONERI CONCESSORI, I CUI TERMINI SECONDO LA LEGGE 326/03 SONO SCADUTI.

Sentite dunque domande ed offerte del mercato locale, per alcuni beni aventi le stesse caratteristiche di quello oggetto della presente, si sono registrati i seguenti dati:

-Locale commerciale con sviluppo a piano terra della superficie complessiva di mq 842, €.505.200,00 avendo accertato valori di €.600,00 al mq per locali aventi simili caratteristiche.

-Area di pertinenza circostante pavimentata e recintata, organica all'intero complesso immobiliare compresa l'area di sedime estesa mq 3.497, €.104.910,00 avendo accertato valori relativi a terreni simili pavimentati e recintati in €.30,00 al mq.

E così complessivamente un valore complessivo di €.610.110,00

Su detta somma bisogna detrarre l'importo precedentemente calcolato di €. 134.130,48 per il rilascio delle Concessioni Edilizie in sanatoria qualora ancora possibile;

-€.71.396,93 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;

VALORE DEI BENI IN IPOTESI DI DINIEGO AL RILASCIO DELLE CONCESSIONI EDILIZIE IN SANATORIA DA PARTE DEL COMUNE, ALLO STATO MANCANTI DEL PAGAMENTO DELLA SECONDA E TERZA RATA DI OBLAZIONE E ONERI CONCESSORI, I CUI TERMINI SECONDO LA LEGGE 326/03 SONO SCADUTI.

In questa ipotesi verrà presa in considerazione l'area esterna recintata e pavimentata, il cui valore è già stato determinato, in €. 104.910,00 sottraendo il costo della messa in pristino con trasporto a rifiuto delle opere edili, il cui onere è stato calcolato in €.14.910,00, ottenendo in questo modo un valore dell'area pari ad €.90.000,00

-€.13.500,00 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 bene indicato come lotto n.1 posto nel Comune di Comiso, decurtato delle superiori somme, ammonta a:

1) € 404.450,00 (Euro Quattrocentoquattromilaquattrocentocinquanta//00) in cifra tonda nella ipotesi di rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge 326/03

2) € 76.500,00 (Euro Settantaseimilacinquecento//00) in cifra tonda nella ipotesi di diniego al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge 326/03

Il 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 in piena proprietà del locale commerciale, composto da una unità immobiliari, non si pone il problema della divisibilità della quota.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO DEI VALORI DEI BENI

LOTTO	DESTINAZIONE D'SO	DATI CATASTALI	SUPERFICIE COMM.LE	VALORE AL MQ	VALORE IMMOBILE AL LORDO DI DETRAZIONI	VALORE IMMOBILE AL NETTO DI DETRAZ. E ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 15%
N.1/A	COMMERCIALE COMISO CON POSSIBILITA' DI RILASCIO DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA	F.65 PART.553 SUB.1	Mq 842+ mq 3. 497area esterna di pertinenza e di sedime	€.600,00 €.30,00	€.610.110,00	€.404.450,00
N.1/B	COMMERCIALE COMISO DINIEGO AL RILASCIO DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA	F.65 PART.553 SUB.1	mq 3. 497area esterna di pertinenza e di sedime	€.30,00	€.104.910,00	€.76.500,00
N.2	DEPOSITO COMISO	F.65 PART.325 SUB.10	mq 27	€.500,00	€.13.500,00	€.10.600,00 intera prop. €.5.300,00 la quota di 1/2
N.3	ABITAZIONE COMISO	F.65 PART.325 SUB.6	mq 239	€.900,00	€.215.000,00	€.182.750,00
N.4	ABITAZIONE PEDALINO	F.53 PART.861 SUB.1	mq 119	€.500,00	€.59.500,00	€.39.525,00 intera prop. €.7.905,00 quota 1/5 della proprietà
N.5	ABITAZIONE S.C. CAMERINA	F.30 PART.1848 SUB.5	mq 110	€.2.000,00	€.220.000,00	€.184.450,00

Ciò è quanto, in serena coscienza, si è in grado di rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto.

rimanendo tuttavia a disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento.

Si allegano alla presente:

1-Rilievo fotografico;

- 2-Verbale di accesso ai luoghi;
 - 3-Contratto di affitto;
 - 4-Documentazione catastale;
 - 5-Visure ipotecarie alla data del 31/12/2018;
 - 6-Scheda delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
 - 7-Documentazione edilizia/urbanistica;
 - 8-Titoli di proprietà;
 - 9-Certificazioni Anagrafe/Stato Civile
- Ispica li 10/01/2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Stefano Marina

