

STUDIO TECNICO

Geom. GIUSEPPE TASCHETTO
VIA R. Cancellieri 19, VITTORIA (RG).
Tel 0932/863900
E-Mail: geom.taschetto@tiscali.it



ASTE GIUDIZIARIE.it TRIBUNALE DI RAGUSA

OGGETTO:

ESEC.IMM. N° 99/06

PROMOSSA da

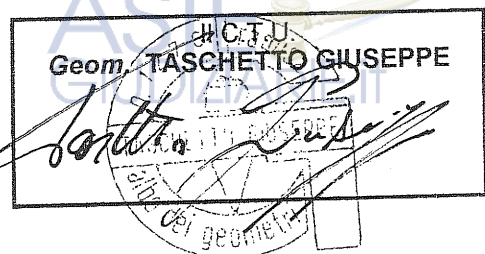
BANCA AGRICOLA
POPOLARE DI
RAGUSA

CONTRO

___ TAV. n° 1 ___



*RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO*



TRIBUNALE DI RAGUSA

Procedimento d'esecuzione Immobiliare iscritto al n°99/06

Promossa da: "Banca Agricola Popolare di Ragusa"

Rappres: _____ (RG)

Contro: _____

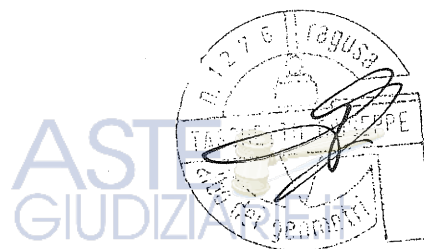
Giudice Istruttore: Dott. V. SAITO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

1. PREMESSA INTRODUTTIVA	Pag. 2-3
2. ELENCO DEI BENI PIGNORATI OGGETTO DELL'INCARICO	Pag. 3-4
3. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	Pag. 4
3.1 DESCRIZIONE DEL CESPITE DI CUI AL PUNTO "A" NELL'ELENCO DEI BENI PIGNORATI	Pag. 4-26
5. CONCLUSIONI	Pag. 26-27



ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



1. PREMESSA INTRODUTTIVA:

In data 04.09.2006 il Giudice dell'esecuzione nominava il sottoscritto Geom. Taschetto Giuseppe residente in Vittoria nella Via P. Calamandrei n. 6, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri di Ragusa al n°1276, come Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di espropriazione forzata immobiliare n°99/06 promossa da "Banca Agricola popolare di Ragusa" S.c.r.l. con sede legale in Ragusa V.le Europa ang. Via Gagliardi, C.F. e P.Iva 00026870881,

Successivamente, il sottoscritto si presentava all'Udienza del 16.11.2006 per accettare l'incarico, ma il G.E. rinviava il rito di giuramento del mandato, poichè era stata accertata la mancata presenza dell'Avv. Pelligra (in rappresentanza della parte promotrice la causa), pertanto si rinviava all'Udienza 21.12.2006, dove conseguentemente prestavo giuramento di rito e mi veniva affidato l'incarico di "calcolare il valore commerciale degli immobili pignorati nonchè la verifica dei titoli di proprietà e della regolarità edilizia dei fabbricati, in caso di difformità accertare se sono suscettibili di sanatoria calcolandone i relativi oneri".



Per depositare la relativa relazione di perizia scritta, il G.E. concedeva termine di 60 (sessanta) giorni consecutivi oltre a giorni 20 (venti) per l'invio della relazione alla parte esecutata.

Con lettere raccomandate A/R spedite in data 29.12.2006, comunicai alle parti che avrei dato inizio alle operazioni di consulenza per il giorno 13 del mese di Gennaio c.a. alle ore 09:30.

Le operazioni hanno avuto regolare inizio alla presenza del Signor
Ilorquando
provvidi a rilevare gli immobili pignorati e a controllarne i confini, sulla scorta delle informazione assunte dal fascicolo depositato presso la Cancelleria della Sez. Esp., e dai dati catastali all'Ufficio del Territorio di Ragusa.

Al fine di verificare la regolarità edilizia dei fabbricati, oggetto di accertamento, vi fu la necessità di recarmi presso l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica - del Comune di appartenenza del bene pignorato.

2. ELENCO DEI BENI PIGNORATI OGGETTO DELL'INCARICO:

L'immobile oggetto del pignoramento è il seguente (così come cita l'Atto di Pignoramento Immobiliare del 24.04.2006):

- di proprietà  per la quota pari ad 1/1 dell'intero di:

A) Fabbricato urbano, sito in Vittoria nella Via A.Manzoni angolo

Via Alessandria n°270, in catasto Urbano al Foglio 104 part.1233 sub. 1-2-3-4, ma dagli accertamenti svolti dal sottoscritto presso l'agenzia del Territorio di Ragusa, allo stato attuale l'immobile risulta censito al N.C.E.U. al Foglio n° 104 part.lla 2519 Sub. 5-6-7-8, e non come descritto nell'atto di Pignoramento, infatti tale fabbricato è stato interessato sia da variazione di competenza dell'agenzia del Territorio di Ragusa (variazione per modifica di identificativo n.13939 del 03.10.2005), che per modifiche planimetriche sull'immobile apportate, come si evince dunque dalle visure catastali aggiornate effettuate dal sottoscritto, presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, riferite all'immobile oggetto di pignoramento (che si allegano alla presente relazione di perizia nella Tav. n. 5 allegato "A");

Pertanto, il mappale dell'immobile non è la part.lla 1233 ma la 2519 e pure i Subalterni non sono gli stessi ma sub 5-6-7-8.

3. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO:

3.1 CESPITE DESCRITTO ALLA LETTERA "A"

DELL'ELENCO DEI BENI PIGNORATI.

- Proprietari:

Il bene sopra descritto alla lettera "A" nell'elenco dei beni pignorati, è di proprietà per:

- Inoltre il sottoscritto ha potuto accertare che tale possesso del bene è stato attribuito a mezzo Donazione accettata, (indipendentemente se era o meno in comunione dei beni con la moglie, poiché l'immobile acquisti trattasi di "bene personale").

Titoli di proprietà:

L'intera proprietà dell'immobile di cui sopra detto risulta attribuita al [redacted] in quanto originariamente, detto immobile urbano, gli è pervenuto mediante Atto di Donazione allegata alla

Dati catastali:

Il Fabbricato è regolarmente iscritto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed intestato a:

1)

e riportato nel N.C.E.U. ed è distinto come segue:

Ubicato nel Comune di Vittoria, e precisamente nella Via Alessandria

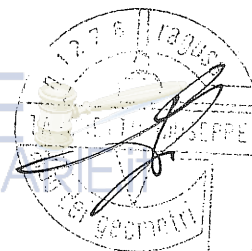
n. 270 :



Comune	Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Ubicazione	Cl.	Consist.	Rendita
Vittoria (Urbano)	104	2519	5	A/3	Via Alessandria n° 270, P.1°	3 ^a	6 vani	€ 325,37
Vittoria (Urbano)	104	2519	6	lastrico solare	Via Alessandria n° 270, P.2°	-	133 m ²	€ -----
Vittoria (Urbano)	104	2519	7	C/6	Via Alessandria n° 270, P.T.	3 ^a	53 m ²	€ 139,60
Vittoria (Urbano)	104	2519	8	A/3	Via Alessandria n° 270, P.T.	2 ^a	3,5 vani	€ 161,42

Dalle indagini condotte presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa (U.T.E.) ho potuto accertare che gli immobili, dalle planimetrie depositate risultano in coerenza con lo stato di fatto, ad eccezione per il Sub/6 poiché dalle planimetrie catastali ottenute (vedi Tav. n. 5 Allegato "C") presso l'agenzia del Territorio di Ragusa, si evince che la superficie del piano secondo, del fabbricato oggetto di accertamento è adibita totalmente a terrazzo (naturalmente escluso il torrino scala), ma sullo stato dei luoghi vi è per la maggior parte della superficie un sottotetto non abitabile, poiché vi è una copertura a tetto riportato del tipo leggero, pertanto la planimetria del sub/6 (lastrico solare) andrebbe modificata, lasciando una parte di superficie a terrazzo praticabile e la differenza a sottotetto non abitabile, (tale con una semplice variazione planimetrica "Docfa" da presentare all'Agenzia del Territorio di Ragusa).

Inoltre non vi è neppure coerenza con i dati catastali del titolo di proprietà originario, atto di Donazione del 31.10.1990 Rogato dal Dr.



- Descrizione della zona:

Dagli accertamenti effettuati dal sottoscritto C.T.U., presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria (Settore Urbanistica) l'immobile di cui trattasi, dalle prescrizioni urbanistiche, ricade in zona "B/3" (zona Territoriale omogenea residenziale), ed è ubicato in zona semi-periferica versante Nord-Ovest dal tessuto urbano di Vittoria e precisamente è ubicato nei pressi del Mercato dei Fiori con esattezza nella Via A.Manzoni angolo Via Alessandria n°270.

- Caratteristiche generali del fabbricato:

Consistenza:

piani fuori terra n.3;

Struttura portante:

sia verticale ed orizzontale in cemento armato;

Solai di calpestio:

in latero-cemento;

Solai di Copertura:

realizzato in latero-cemento ed adibito parte a terrazzo calpestabile ed

in parte a tetto leggero tipo riportato;

Tamponature esterne:

- tutti i livelli sono realizzati in laterizi forati disposti a due fogli ad eccezione del Piano terra in blocchi di arenaria squadrate dello spessore di cm. 20 circa;



Tramezzature interne:

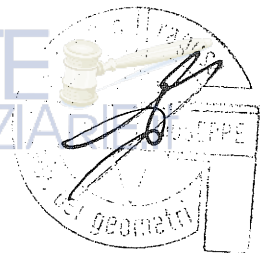
sono realizzati per la maggior parte in laterizi forati dello spessore di cm. 8, ed in minima parte in blocchi di arenaria dello spessore di cm.20 (gabbia scala);

Grado di rifinitura:

Esternamente, sui lati che prospettano nelle pubbliche vie, è completo di intonaci per esterni, rifinito con uno strato ultimo di intonaco minerale plastico (graffiato), inoltre il piano terra è corredato da zoccolatura costituita mediante rivestimento con marmo tipo "Travertino" (vedi elaborato Fotografico Tav. n.4 foto n°1-2-3).

I muri esterni del cavedio e del terrazzo risultano intonacati e rifiniti con un ultimo strato a tonachina frattazzata (vedi foto n. 4-5-6), inoltre il piano di calpestio del terrazzo praticabile risulta pavimentato con piastrelle in ceramica (foto n. 4-5) mentre il cavedio al piano terra risulta pavimentato con mattoni in scaglia di cemento colorato (foto n. 6).

L'intero fabbricato internamente è altresì completo di intonaci civili interni a tre strati di cui l'ultimo a gesso, ad eccezione delle pareti interne del piano primo, che risultano tappezzate con carta da parati.



Impianti e servizi:

- E' allacciato alla condotta cittadina sia per quanto riguarda l'impianto idrico che fognante, passante per la pubblica Via.

Confini:

L'immobile oggetto di accertamento confina a Sud-Est, con proprietà della ditta Via pubblica denominata " Via Alessandria", a Nord con Via pubblica denominata "Via A.Manzoni", (come meglio illustrato nello stralcio planimetrico, elaborato grafico Tav.3).

- **Descrizione del cespite pignorato, e caratteristiche particolari delle unità immobiliari:**

Le unità immobiliari oggetto di accertamento, in quanto pignorati, fanno parte di un intero fabbricato residenziale del tipo "monofamiliare comodo" composto da n° 3 piani fuori terra (piano terra, primo, e secondo, quest'ultimo adibito in parte a terrazzo calpestabile ed in parte a tetto di copertura); il piano terra parzialmente risulta adibito a garage per mq. 43 circa con annesso un locale adibito a ripostiglio e vano tecnico, e per la rimanente parte è adibito ad unità abitativa cioè ad ambiente soggiorno-ricreativo, difatti insiste un ambiente adibito a tavernetta, pranzo, disimpegno, cucinino w.c. e bagno, (come meglio riportati negli elaborati grafici tavola n°3 stralcio - Piante); il piano primo, diversamente, è adibito ad uso prettamente residenziale, ed il piano secondo come sopra detto parte a terrazzo praticabile e parte a sottotetto non abitabile.



I tre livelli (terra, primo e secondo) sono collegati fra loro dall'interno, mediante un unico corpo scala al servizio di tutti i livelli, i rispettivi accessi dall'esterno possono essere anche indipendenti in quanto il garage è accessibile con accesso indipendente da Via Alessandria, e le unità immobiliari mediante il vano scala che prospetta anch'esso su Via Alessandria n. 270.

Il lotto di terreno che ospita l'intero fabbricato, ha delle dimensioni reali di mq. 155,40.

- L'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub/5 -Piano 1°- appartamento - , di proprietà per l'intero del Sig.

te è così distribuita:

Descrizione dei vani	Superficie
Soggiorno:	mq. 32,31
Cucina-Pranzo:	mq. 24,06
Lavanderia:	mq. 2,50
W.c.:	mq. 4,49
Ingresso:	mq. 5,80
Disimp.:	mq. 6,80
Lettino:	mq. 9,00
Lettino:	mq. 10,86
Bagno:	mq. 6,50
Letto:	mq. 19,75

La superficie utile complessiva dell'appartamento è di mq. 122,07, mentre la superficie non residenziale (vale a dire balconi, verande ecc..) è di mq. 20,25. L'altezza interna utile è di ml. 2,95, come si evince anche negli elaborati grafici prodotti ed allegati alla presente Tav. n. 3/Bis (Sezione-Prospetti) .

Tale unità immobiliare facente parte dell'intero fabbricato (appartamento identificato catastalmente col sub/5 posto al piano primo) presenta le seguenti caratteristiche sia strutturali che di rifiniture:

- **Copertura:**

la copertura dell'appartamento è realizzata in latero-cemento, in quanto sopra vi è un'altro piano adibito in parte a Terrazzo calpestabile.

- **Intonaco interno:**

l'intonaco interno è costituito da intonaco civile con rivestimento ultimo a carta da parati tinteggiata con l'effetto "spatolato".

- **Stucchi e decori in gesso:**

Inoltre all'interno dell'appartamento si evidenzia l'applicazione di stucchi e/o decori in gesso come si illustra nella foto n. 7-8 .

- **Tramezzi:**

Le tramezzature sono costituite con mattoni forati dello spessore di cm. 8.

- **Tamponamenti:**

i tamponamenti esterni sono costituiti in laterizi forati disposti a doppio foglio per uno spessore totale di circa cm. 20.



- **Infissi esterni:**

gli infissi esterni sono realizzati in alluminio preverniciato e vetro-camera, muniti da avvolgibili in plastica;

- **porte interne:**

Le porte interne sono in legno massello di buona qualità, del tipo con laccatura, con telaio e coprifili (anch'essi in legno), fatta eccezione per la porta divisoria fra zona notte-giorno che è del tipo a doppia anta apribile con stesse caratteristiche delle sopracitate, ma accessoriata con vetro decorato tipo sabbato (vedi foto n. 8-9), inoltre si presentano in ottimo stato conservativo.

- **Pavimenti:**

l'intera pavimentazione dell'appartamento è costituita da Parquet di colore noce scuro per l'intera superficie calpestabile (ad eccezione del pavimento del bagno, w.c., ed antibagno) apparentemente in buono stato conservativo (vedi foto 10);

La pavimentazione dei balconi invece è realizzata con piastrelle di ceramica tipiche per tale destinazione.

- **Rivestimenti con piastrelle:**

Per ciò che riguarda i rivestimenti, il bagno collocato in zona notte, risulta sia rivestito che pavimentato con piastrelle di ceramica di



buona qualità, inoltre risulta in perfetto stato conservativo (vedi foto n. 11). Lo stesso il w.c., posto nella zona giorno, risulta sia pavimentato che rivestito con piastrelle di discreta qualità;

• **Portone caposcala:**

il portone d'accesso all'appartamento è in legno massello di buona qualità anch'esso tinteggiato color noce scuro, e risulta in ottimo stato conservativo, come si evince nella foto n. 12 nell'allegato fotografico.

• **Impianto di riscaldamento:**

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, l'appartamento è munito d'impianto di riscaldamento, e con esattezza di elementi radianti metallici ad acqua (foto n. 8-13) a mezzo caldaia alimentata a gasolio, collocata nel cavedio al piano terra;

• **Impianto elettrico:**

è realizzato con tubi sottotraccia a norma di Legge 46/90.

• **Accessori particolari:**

l'appartamento è dotato di impianto video-citofonico parla/ascolta, e di impianto anti-intrusione, dotato di sensori di movimento ad infrarossi collocati in diversi punti all'interno, con all'esterno allarme a sirena posta sul prospetto di Via A. Manzoni .

• **Impianto idrico:**

L'impianto idrico è sottotraccia ed è collegato alla condotta cittadina idrica, mentre per ciò che riguarda l'approvvigionamento idrico,

l'immobile è dotato di cisterna posta al vano garage a piano terra, munita di impianto di sollevamento a mezzo autoclave, per alimentare i recipienti idrici posti nel sottotetto al piano secondo, usati quest'ultimi per distribuire l'acqua in tutto il fabbricato.

• **Vano scala:**

L'immobile è dotato di scala interna per accedere dal piano terra ai livelli superiori, detta scala è del tipo in c.a., ed è rivestita con granito di tonalità grigio-scuro, (sia i pianerottoli d'arrivo che il disimpegno d'ingresso al piano terra), inoltre le rampe sono protetti da ringhiera parapetto realizzata in ferro battuto con sovrastante corrimano in legno (foto n. 14) .

L'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub/6 -Piano 2° - Lastrico solare -, di proprietà per l'intero del
così distribuito:

Catastalmente il piano secondo classificato a "lastrico solare" misura mq. 133 circa (al netto del vano scala), dei quali per mq. 38,35 risulta adibito a terrazzo praticabile e la rimanente parte a sottotetto non abitabile, utilizzato come vano serbatoi e deposito.

La parte di superficie adibita a terrazzo praticabile risulta pavimentata con piastrelle di ceramica posati in opera con i giunti a fughe aperte (vedi foto n. 15).

Mentre la copertura a "tetto riportato" (che occupa la maggior parte di superficie del piano secondo) è realizzata con struttura tipo leggero,



ed è costituita da orditura principale in profilati di ferro scatolare e correntini, giuntati fra loro mediante saldatura (foto n.16) , e superiore strato di copertura realizzato in tavolame e sovrastante manto di tegole.

La copertura adibita a sottotetto non abitabile, internamente risulta allo stato rustico, sia il piano di calpestio che la superficie murale, fatta eccezione per la parte di sottotetto interposta fra terrazzo e vano scala, in quanto risulta pavimentata ed intonacata rifinita con l'ultimo strato a gesso.

- L'unità immobiliare identificata catastalmente con il Sub/7 -Piano
Terra Garage - , di proprietà per l'intero del
internamente è così distribuita:

Descrizione dei vani	Superficie
Garage:	mq. 42,36
Ripostiglio:	mq. 6,62
Vano tecnico:	mq. 2,50

La superficie utile complessiva della porzione di piano adibito a garage ed accessori è di mq. 51,48, mentre la superficie esterna adibita a cavedio è di mq.4,50. L'altezza interna utile è di ml. 3,75.

Detta unità adibita a garage risulta al servizio dell'intero fabbricato, è accessibile sia dall'esterno su via Alessandria, che dall'interno mediante collegamento al piano terra (vedi elaborati grafici Tav. 3).

- **Copertura:**

la copertura del garage è realizzata in latero-cemento, in quanto sopra vi è un'altro un piano adibito ad appartamento.



- **Intonaco interno:**

l'intonaco interno è costituito da intonaco civile per interni a tre strati con l'ultimo strato rifinito a gesso.

- **Tramezzi:**

le tramezzature sono costituite con mattoni forati dello spessore di cm. 8.

- **Tamponamenti:**

I tamponamenti esterni sono costituiti in conci di arenaria squadrata dello spessore di cm. 20 circa.

- **Infissi esterni:**

per ciò che riguarda l'infisso del garage è costituito da saracinesca metallica apribile in senso orizzontale, mentre l'infisso esterno che protegge il ripostiglio dal cavedio è in alluminio preverniciato munito da avvolgibile in plastica;

- **porte interne:**

Le porte interne sono in legno tamburato di bassa qualità, e si presentano in normale stato conservativo.

- **Pavimenti:**

La pavimentazione del garage e dei locali annessi (rip,vano tecnico) è costituita da mattoni con scaglie di cemento colorato, apparentemente



in buono stato conservativo;

- **Impianto elettrico:**

è realizzato con tubi sottotraccia a norma di Legge 46/90.



Il piano Terra, adibito ad unità abitativa ed identificato catastalmente

con il Sub/8, di proprietà per l'intero del Sig.

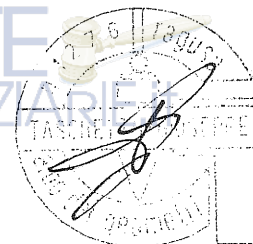
internamente è così distribuito:

Descrizione dei vani	Superficie
Tavernetta:	mq. 30,56
Pranzo:	mq. 16,11
Disimp.:	mq. 7,82
Bagno:	mq. 4,41
Cucinino:	mq. 4,88
W.C.:	mq. 1,58

La superficie utile complessiva dell'unità risulta mq. 65,36.

L'altezza interna utile è di ml. 3,32, come si evince anche negli elaborati grafici prodotti ed allegati alla presente Tav. n. 3/Bis (Sezione-Prospetti).

Detta unità immobiliare facente parte dell'intero fabbricato (unità abitativa adibita ad ambiente Soggiorno-ricreativo, identificato catastalmente con il sub/8 posto al piano terra) presenta le seguenti caratteristiche sia strutturali che di rifiniture:



- **Copertura:**

la copertura dell'appartamento è realizzata in latero-cemento, in quanto sopra vi è un'altro piano adibito ad appartamento residenziale.

- **Intonaco interno:**

l'intonaco interno è costituito da intonaco civile per interni a tre strati con l'ultimo strato rifinito a gesso.

- **Tramezzi:**

le tramezzature sono costituite con mattoni forati dello spessore di cm. 8.

- **Tamponamenti:**

I tamponamenti esterni sono costituiti in conci di arenaria squadrata dello spessore di cm. 20 circa.

- **Infissi esterni:**

gli infissi esterni sono realizzati in alluminio preverniciato e vetro-camera muniti da avvolgibile in plastica,

- **porte interne:**

Le porte interne sono in legno massello di buona qualità, del tipo con laccatura, con telaio e coprifili anch'essi in legno, fatta eccezione per la porta divisoria fra locale tavernetta e l'ingresso- disimpegno che è del tipo con stesse caratteristiche delle sopracitate ma accessoriata con vetro decorato tipo sabbato (vedi foto n.17), inoltre si presentano in ottimo stato conservativo.

- **Pavimenti:**

l'intera pavimentazione dell'unità abitativa è costituita da piastrelle in cotto ceramico di colore marrone posate in opera con fuga aperta (foto n. 18);

- **Rivestimenti con piastrelle:**

Per quanto riguarda i rivestimenti, sia il bagno che il w.c., risulta a rivestito che pavimentato con piastrelle di ceramica di discreta qualità, anch'esso risulta in buono stato conservativo;

- **Impianto di riscaldamento:**

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, l'appartamento è munito d'impianto di riscaldamento, e con esattezza, di elementi radianti di ghisa ad acqua (foto n. 19), a mezzo caldaia alimentata a gasolio, collocata nel cavedio accessibile dal ripostiglio in prossimità del garage;

- **Impianto elettrico:**

è realizzato con tubi sottotraccia a norma di Legge 46/90.

- **Accessori particolari:**

L'unità abitativa, oltre ad essere munita di impianto di riscaldamento sopra descritto, è accessoriata da un camino realizzato con pietrame di calcare duro con muretti di continuità dello stesso materiale, elevati sul muro in cui giace il camino (vedi foto n.18-20-21), inoltre come all'appartamento superiore è dotato di impianto video-citofonico parla/ascolta, e di impianto anti-intrusione munito

di sensori di movimento ad infrarossi posti all'interno, con all'esterno allarme a sirena posta sul prospetto di Via A. Manzoni .

• **Impianto idrico:**

l'impianto idrico è sottotraccia ed è collegato alla condotta cittadina idrica, mentre per ciò che riguarda l'approvvigionamento idrico

l'immobile è dotato di cisterna posta al vano garage, munita di impianto di sollevamento a mezzo autoclave, per alimentare i recipienti idrici posti nel sottotetto al piano secondo, usati quest'ultimi per distribuire l'acqua in tutto il fabbricato.

• **vetustà dell'immobile:**

per ciò che concerne la vetustà o meglio il grado di usura dell'immobile, possiamo dire che nel complesso l'immobile si presenta in buone condizioni fatta una piccola eccezione per il piano terra in prossimità dell'ingresso principale, poiché la zona è interessata da umidità ascensionale, (vedi foto n. 22-23), ed inoltre al piano primo si può notare che la carta da parati (usata come rivestimento delle pareti interne) in alcune zone risulta staccata dal supporto, ed in particolar modo sulla parete divisoria fra w.c. e ambiente pranzo, si può notare come addirittura si sia totalmente staccata e rovinata, a causa di una perdita della rete idrica (vedi foto n. 24-25);

• **Conformità urbanistica e regolarità edilizia:**

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico –Settore Urbanistica - del Comune di Vittoria il sottoscritto ha potuto riscontrare la

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

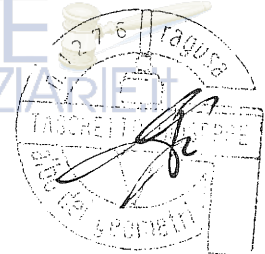
regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile oggetto di accertamento, mediante documentazione che si elenca cronologicamente:

1) a seguito di istanza di Condono Edilizio ai s. s. n. 108
Febbraio 1985 presentata originariamente

esecutato), in data 30.09.1986 p. sivamente
volturata e completata a nome di (utato) con
l'ottenimento di Concessione Edilizia a Sanatoria n. 164 del
13.04.1991 rilasciata dal Sindaco del Comune di Vittoria , che si
allega alla presente (vedi Tav. n 5 allegato "D");

2) Contemporaneamente (al completamento della pratica a sanatoria
di cui sopra) con istanza del 24.10.1990 prot. 48347 avanzata a
nome di r l'ottenimento di una C.E. per i
lavori di "cambio di destinazione d'uso, modifica prospetto e
realizzazione della copertura a tetto" dello stesso immobile, con
l'ottenimento della Concessione Edilizia n. 165 del 13.04.1991
rilasciata dal Sindaco del Comune di Vittoria , che si allega alla
presente (vedi Tav. n 5 allegato "E");

3) Successivamente si ottiene Concessione Edilizia n. 214 del
18.05.1995 relativamente ad una proroga dei lavori riferiti alla
C.E. n. 165 sopradetta che si allega alla presente (vedi Tav. n 5
allegato "F");



4) Infine con istanza del 23.03.1995 prot. 12871 avanzata a nome di

per l'ottenimento di una C.E. in variante alla
C.E. rilasciata precedentemente al n. 165 riferita ai lavori di
"cambio di destinazione d'uso, modifica prospetto e realizzazione
della copertura a tetto" dello stesso immobile, con l'ottenimento
della Concessione Edilizia in variante n. 496 del 16.11.1995
rilasciata dal Sindaco del Comune di Vittoria , che si allega alla
presente (vedi Tav. n 5 allegato "G");

Pertanto per ciò che concerne la conformità urbanistica l'immobile è
da considerarsi in regola in quanto lo stato dei luoghi è da considerarsi
in coerenza con la C.E. n. 496 del 16.11.1995 (variante alla precedente
C.E. n. 165).

- Scelta del criterio di stima:

per la valutazione di un bene esistono diversi criteri atti alla stima, i
più adatti sono quello sintetico e quello analitico.

Prima di passare alla scelta del criterio da eseguire si rende necessario
individuare l'aspetto economico sotto il quale deve essere valutato il
bene in oggetto.

L'aspetto economico secondo il mio modesto parere più confacente
nel nostro caso, è quello del più probabile valore di mercato (tale
infatti è l'aspetto economico da considerare nei casi di
compravendita).

Una volta individuato l'aspetto economico più appropriato si rende necessario la scelta del criterio da seguire, che, come detto in precedenza può essere sintetico o analitico.



La procedura sintetica si basa sul confronto con immobili simili a quello oggetto di stima e di cui si conoscono recenti valori (di compravendita, di costruzione etc..).

Con il procedimento analitico invece il valore dell'immobile in oggetto si determina attraverso un'analisi dettagliata di vari fattori.

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in oggetto si è preferito adottare entrambi i metodi di stima e cioè sia sintetico (stima comparativa con altri beni immobili della zona in cui si conoscono recenti valori di compravendita), che analitico (stima per capitalizzazione dei redditi); il giudizio di stima del capitale verrà determinato come valore medio fra entrambi i metodi di stima sopracitati.



Stima sintetica:

Per la valutazione che segue, ho fatto riferimento al mercato immobiliare di Vittoria.

- Determinazione del prezzo di vendita:

fatta questa descrizione si passa ora alla valutazione del bene oggetto dell'esecuzione.

In ordine quanto detto in precedenza, considerando:



- la destinazione urbanistica della zona in cui ricade l'immobile oggetto della valutazione (zona "B/3" zona territoriale omogenea residenziale);
- lo stato d'uso dell'immobile;
- la vetustà dell'immobile;
- l'urbanizzazione sia primaria che secondaria, della zona;
- stima sintetica di mercato: riferendosi alle offerte di vendita di immobili comparse recentemente nelle agenzie immobiliari.



Da conteggi fatti in separato foglio, il valore commerciale degli immobili è così suddiviso, considerata nel complesso la superficie utile residenziale e non residenziale:

1) Piano primo adibito ad appartamento residenziale;

sub 5.....€. 110.000,00

2) Piano secondo, lastrico solare adibito in parte a terrazzo e sottotetto non abitabile;

sub. 6..... €. 40.000,00

3) Porzione di piano terra adibito a garage e accessori;

sub. 7 €. 30.000,00

2) Piano terra, unità abitativa residenziale;

sub. 8..... €. 45.000,00

Totale **€. 225.000,00**



Stima analitica:

la stima analitica del valore attuale si risolve nella capitalizzazione dei redditi netti, applicando un opportuno saggio ordinario, sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità dal reddito lordo annuo, si può determinare il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario, quali spese di manutenzione straordinaria, detrazioni ordinarie per sfitto, aliquote per ammortamento, oneri fiscali etc.... Per l'intero immobile è ipotizzato un reddito mensile pari ad €. 750,00, e quindi in €. 9.000,00 il reddito lordo annuo che, detratto del 20% dovuto alle spese, darà un reddito netto "Rn" pari a €. 7.200,00. Assumendo un saggio di capitalizzazione "r" pari al 3,5%, si stima il più probabile valore di mercato "V_M" dell'immobile applicando la seguente formula:

$$V_M = R_n / r = 7.200,00 / 0,035 = \mathbf{€.205.714,28}$$

Tenuto conto di quanto precedentemente esposto, fatta la media aritmetica dei valori trovati, applicando le due stime sia sintetica che analitica, per cui si ha:

€. 225.000,00 (Valore stima sintetica) + €.205.714,28 (valore stima analitica) = €.430.714,28/2 = €.215.357,14, inoltre come detto in precedenza, al piano secondo identificato catastalmente al Sub/6 (lastrico solare) si dovrà apportare una variazione planimetrica come ampliamento da presentare all'Agenzia del Territorio di Ragusa, che

tale si andrebbe incontro ad una spesa di €. 250,00 circa, che tale somma da decurtare al valore dell'immobile sopra stimato, pertanto si ha €. 215.357,14 – 250,00= €. 215.107,14, detto ciò lo scrivente ritiene congruo attribuire al cespite in oggetto, il valore finale (arrotondato) di €. 215.000,00 cifra che rappresenta il valore di mercato, dell'intero immobile oggetto di esecuzione descritto alla lettera "A" del punto 2) relativo all'elenco dei beni pignorati, naturalmente da attribuire al (_____ tta eseguita) la quota spettante e cioè 1000/1000.

5. CONCLUSIONI :

In merito alla risposta ai requisiti posti, il sottoscritto ha articolato le proprie deduzioni nel modo seguente:

1. è stata accertata la coerenza tra i dati catastali dei beni pignorati, secondo quanto riportato nei titoli di proprietà, nell'atto di pignoramento, nonché, secondo quanto risulta dai relativi atti catastali;
2. per i beni oggetto dell'esecuzione sono stati evidenziati i dati catastali, l'ubicazione e i confini;
3. è stata accertata la destinazione urbanistiche dell' immobile;
4. è stato calcolato il valore commerciale dell' immobile pignorato;

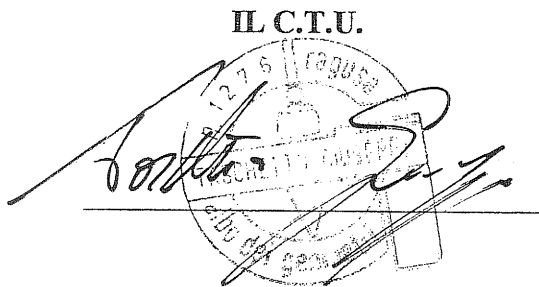
Sperando di avere risposto con sufficiente chiarezza ai quesiti che mi sono stati proposti, in fede rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Il prezzo base di vendita dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare promossa da "Banca Agricola Popolare di Ragusa" è, pertanto di € 215.000,00.



Tanto il C.T.U. doveva.

Vittoria li 21 FEB. 2007



TRIBUNALE DI RAGUSA

L'anno 2007 il giorno 13 del mese di MARZO
nella cancelleria del Tribunale è presente il Sig. Tasehutto
Giuseppe



il quale deposita la suddetta relazione di consulenza che sottoscrive alla mia presenza.

Il C.T.U.
[Signature]

Il Cancelliere
[Signature]

