

TRIBUNALE DI RAGUSA

CAUSA CIVILE ISCRITTA AL N°191/07

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE**Tra** IRFIS-Mediocredito della Sicilia S.p.A

Rapp. e dif. dall'avv. Molè Giovanni

Contro [REDACTED]

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

PREMESSA

Con udienza del 08/05/2008 il G. E. Dott. V. SAITO del Tribunale di Ragusa nominava C.T.U. la sottoscritta Arch. DENISE DIGIACOMO, che giurava, ricevendo il mandato per:

- calcolare il valore commerciale degli immobili pignorati, con verifica dei titoli di proprietà e della regolarità edilizia dei fabbricati.

L'accesso ai luoghi è avvenuto in data 21 Maggio 2008 nell'abitazione sita a Comiso in via delle Betulle n.1, villetta a schiera composta da un piano interrato adibito a garage e deposito, da un piano terra e primo adibito a civile abitazione, successivamente è proseguito nell'immobile zona industriale della III fase, viale 15 n. 9 sito a Ragusa, previa comunicazione alle parti ai sensi di legge, in sede di sopralluogo si è proceduto al rilievo degli immobili.

A seguito dei dati derivati da Classamento del 29/07/1986 n. 5015/A. 20/1986 in atti dal 13/04/1999 e da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/05/1989 Voltura n. 4322.10/1989 in atti dal 25/09/1993 Repertorio n.:66500 Rogante: DR. Notaio DEMOSTENE Sede: COMISO Registrazione: UR Sede: VITTORIA n: 777 del 22/05/1989 (ASSEGNAZIONE ALLOGGI) si evince che:



C.T.U. Arch. Denise Digiaco

a) L'immobile individuato nell'atto di pignoramento è distinto nel N.C.E.U. al Foglio 12; Particella 278;Sub 1; Zona Cens. 1; Categoria A/3; Classe 3; Consistenza 7,5 vani; Rendita Euro 445,44. Via Nuova (oggi via delle Betulle n.1)Piano terra e primo-Comiso- (CESPITE 1)

A seguito dei dati derivati da Classamento del 29/07/1986 n. 5015/A. 20/1986 in atti dal 13/04/1999 e da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/05/1989 Voltura n. 4322.10/1989 in atti dal 25/09/1993 Repertorio n.:66500 Rogante: DR. Notaio DEMOSTENE Sede: COMISO Registrazione: UR Sede: VITTORIA n: 777 del 22/05/1989 (ASSEGNAZIONE ALLOGGI) si evince che:

b) L'immobile individuato nell'atto di pignoramento è distinto nel N.C.E.U. al Foglio 12; Particella 278;Sub 2; Zona Cens. 1; Categoria C/6; Classe 2; Consistenza 37 Mq; Rendita Euro 68,79. Via Nuova (oggi via delle Rose).Piano interrato-Comiso-.(CESPITE 2)

A seguito dei dati derivati da Classamento del 29/07/1986 n. 5015/A. 20/1986 in atti dal 13/04/1999 e da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/05/1989 Voltura n. 4322.10/1989 in atti dal 25/09/1993 Repertorio n.:66500 Rogante: DR. Notaio DEMOSTENE Sede: COMISO Registrazione: UR Sede: VITTORIA n: 777 del 22/05/1989 (ASSEGNAZIONE ALLOGGI) si evince che:

c) L'immobile individuato nell'atto di pignoramento è distinto nel N.C.E.U. al Foglio 12; Particella 278;Sub 3; Zona Cens. 1; Categoria C/2; Classe 2; Consistenza 25 Mq; Rendita Euro 52,94. Via Nuova (oggi via delle Rose.).Piano interrato-Comiso-..(CESPITE 3)

A seguito dei dati derivati da Frazionamento del 16/11/1995 n. 2279. 2/1995 in atti dal 16/11/1995 e da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/07/1996 Voltura n. 2930.1/1996 in atti dal 14/02/1997 Repertorio n.:2831 8 Rogante: DR. Notaio M. G. NICOSIA Sede: RAGUSA si evince che:

a) L'immobile individuato nell'atto di pignoramento è distinto nel N.C.T. al

Foglio 143; Particella 389; Qualità Seminativo; Classe 2; Superficie are 24 ca 48; Deduz. B;B1; Reddito Domenicale Euro 48,17 e Reddito Agrario Euro 18,96.- Ragusa zona industriale III fase viale 15 n. 9- .(CESPITE 4)

Foglio 143; Particella 396; Qualità Seminativo; Classe 2; Superficie are 54 ca 83; Reddito Domenicale Euro 24,07 e Reddito Agrario Euro 14,16.-Ragusa zona industriale III fase viale 15 n. 9- .(CESPITE 4)

ELENCO BENI PIGNORATI

a) Immobile sito in Comiso in via delle Betulle,1.- piano terra e primo; facente parte di un complesso di villette a schira composto da tre corpi di fabbrica rispettivamente denominati corpo "A","B"e"C". La villetta in questione si trova nel corpo C composto da un piano interrato ad uso parcheggi e deposito e da un piano terra e primo adibito a civile abitazione.

(cespite 1)

b) Locale garage sito a Comiso in via delle Rose; piano interrato facente parte del cespite 1 su indicato.

(cespite 2)

c) Locale deposito sito a Comiso in via delle Rose, piano interrato facente parte del cespite 1 su indicato.

(cespite 3)

d) Opificio industriale, composto da un piano terra officina e un primo piano a uffici, sito a Ragusa nella zona industriale III fase viale 15 n. 9.

(cespite 4)

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Cespite 1-2-3



a) Proprietario: [redacted] nato a [redacted] per ½.
e [redacted] nata a [redacted] per ½.

b) Titolo di proprietà: Atto Notarile Pubblico in Notaio Giovanni Demostene con sede a Comiso del 05/05/1989, di Repertorio e N. 66500 della Raccolta N. 19676. Registrato a Vittoria il 22/05/1989 al n. 777 Mod. I e Trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Ragusa il 11/05/1989 ai n. 7368-6271.

c) L'immobile non risulta essere soggetto ad espropri e a vincoli di ogni genere.

d) Dati catastali:

Visura Catastale eseguita il 29/05/2008 al N.C.E.U. " Classamento del 29/07/1986 n. 5015/A. 20/1986 in atti dal 13/04/1999 e da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/05/1989 Voltura n. 4322.10/1989 in atti dal 25/09/1993 Repertorio n.:66500 Rogante: DR. Notaio DEMOSTENE Sede: COMISO Registrazione: UR Sede: VITTORIA n: 777 del 22/05/1989 (ASSEGNAZIONE ALLOGGI).

- Comune di Comiso, al Foglio 12; Particella 278; Sub 1; Zona Cens. 1; Categoria A/3; Classe 3; Consistenza 7,5 vani; Rendita Euro 445,44. Via Nuova (oggi via delle Betulle n.1) Piano terra e primo (CESPITE 1)
- Comune di Comiso, al Foglio 12; Particella 278; Sub 2; Zona Cens. 1; Categoria C/6; Classe 2; Consistenza 37 Mq; Rendita Euro



68,79. Via Nuova (oggi via delle Rose n....).Piano interrato-
(CESPITE 2)

- Comune di Comiso, al Foglio 12; Particella 278; Sub 3; Zona Cens. 1; Categoria C/2; Classe 2; Consistenza 25 Mq; Rendita Euro 52,94. Via Nuova (oggi via delle Rose.).Piano interrato-Comiso-
(CESPITE 3)

e) Descrizione della zona in cui ricadono i Cespiti 1-2-3:

I proprietari fanno parte di una società di cooperativa edilizia " VERDE CASA " ubicata nella zona 167 (edilizia economica popolare) di Comiso.

L'immobile fa parte di un complesso edilizio economica-popolare costituito da n.20 (diconsi venti) alloggi denominati corpo "A" "B" "C" avente le caratteristiche costruttive e tipologiche stabilite dalla normativa vigente per l'edilizia economico-popolare; e in particolare l'immobile in oggetto si trova nel corpo C avente tipologia a casa a schiera duplex costituiti ognuno da un piano interrato adibito a garage e deposito e da un piano terra e primo a civile abitazione.

Il **cespite 1** confina con distacco da lotto 1, con appartamento complanare, con strada comunale, con distacco da tangenziale comunale.

Il **cespite 2** confina con piano di zona 167, con via delle Rose e col deposito di proprietà denominato cespite 3 su due lati.

Il **cespite 3** confina con piano di zona 167, con la ditta Turtula Salvatore e col garage (cespite 2).

f) Descrizione del Cespite 1:

Dal sopralluogo, il bene oggetto di stima ha accesso da via delle Betulle

ASTE
GIUDIZIARIE.it

segnata al civico n. 1. Attraverso un cancelletto in ferro si accede ad un'area a verde privato. Qui troviamo una porta blindata rivestita in legno che consente l'accesso all'abitazione. Al piano terra troviamo il soggiorno-pranzo; la cucina; un locale lavanderia; un ripostiglio. Sia dal pranzo che dalla cucina si accede al verde privato prospiciente su via delle Rose.

All'interno del soggiorno troviamo una scala la quale consente solo il collegamento verticale al piano superiore adibito a zona notte; vi sono tre camere da letto, un bagno e un disimpegno con annesso armadio a muro. Solo due camere da letto sono munite di superficie balconata rispettivamente prospicienti una su via delle Rose e una su via delle Betulle.

La superficie lorda è di Mq. 137,60 (escluso le verande, verde e balconi).

Nello specifico le superficie nette dei vari vani sono distinte in:

-Piano terra-

Ingresso – soggiorno - pranzo di mq. 28,75

Ripostiglio di mq. 2,115

Cucina di mq. 14,18

lavanderia di mq.3,00

-Piano primo-

Camera da letto di mq.10,80

Camera da letto di mq.14,65

Camera da letto matrimoniale di mq.17,01

Bagno di mq.6,16

Disimpegno di mq.2,90

Esistono due Verande a piano terra sia a nord che a sud; rispettivamente di mq. 35,50; e mq. 42,44. E due balconi orientati sia a nord che a sud di mq. 3,22 e mq. 2,67 al piano primo.

La struttura dell'intero fabbricato risulta di epoca recente, precisamente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. Arch. Denise Digiacomo

risale al 1986. Il materiale utilizzato per i tamponamenti esterni è stato realizzato con doppia foderia di mattoni forati, interponendo tra essi del coibente (lana di vetro), mentre per i tramezzi sono stati utilizzati mattoni forati da 8 cm rivestiti da uno strato di intonaco e gesso e successivamente da una pittura semplice di colore giallo paglierino. In tutti i vani principali i proprietari hanno valorizzato e rifinito i soffitti con l'applicazione di greche in gesso. La pavimentazione e i rivestimenti sono in ceramica. Gli infissi esterni sono tutti realizzati a doppi infissi in alluminio per un'altezza di mt. 2,15 e sono provvisti di cassonetto per l'avvolgibile, mentre le porte interne che consentono l'accesso ai vani sono in legno tamburato.

la scala interna presenta un rivestimento in marmo tipo botticino e l'inferriata è realizzata in ferro, il portone principale d'ingresso è blindato rivestito in legno. Esternamente nelle due aree a verde si è utilizzata per la parte pavimentata del gres e come rivestimento delle due facciate per un'altezza da terra fino a mt. 1,00 dei conci di pietra di Comiso Bocciardata.

Tutta l'impiantistica risulta essere a regola con l'epoca di costruzione; l'impianto di riscaldamento è a gasolio con elementi in ghisa.

Nell'immobile è compreso il garage e deposito posti a piano interrato, avente accesso mediante una rampa da via delle Rose. Tali ambienti verranno illustrati di seguito e denominati cespite 2 e 3.

g) Descrizione del Cespite 2:

Dal sopralluogo, il bene oggetto di stima ha accesso da via delle Rose attraverso un cancello che permette di accedere alla scivola che collega il piano terra con il piano interrato.

Ai lati del locale garage troviamo esternamente un ripostiglio e un locale

caldaia, mentre internamente si trova un altro ripostiglio e deposito.

La superficie netta è di Mq. 37 (escluso il locale deposito denominato cespite 3).

Il materiale utilizzato per i tamponamenti esterni è stato realizzato con doppia fodera di mattoni forati, interponendo tra essi del coibente (lana di vetro), mentre per i tramezzi sono stati utilizzati mattoni forati da 8 cm rivestiti da uno strato di intonaco e gesso. La pavimentazione è in mattoni di cemento. La chiusura del locale garage è garantito da una saracinesca in metallo.

h) Descrizione del Cespite 3:

Dal sopralluogo, il bene oggetto di stima ha accesso da via delle Rose e nello specifico dal garage (cespite 2) attraverso una porta in legno.

La superficie netta è di Mq. 25. Il materiale utilizzato per i tamponamenti esterni è stato realizzato con doppia fodera di mattoni forati, interponendo tra essi del coibente (lana di vetro), mentre per i tramezzi sono stati utilizzati mattoni forati da 8 cm rivestiti da uno strato di intonaco e gesso. La pavimentazione è in mattoni di cemento.

I cespiti 1-2-3 sia internamente che esternamente si trovano in ottime condizioni.

i) Regolarità edilizia:

Da un attento esame dello stato del luogo si evince che il cespite 1 è composto da 5 vani + accessori + bagni; il cespite 2 è composto da 1 vano garage + caldaia; il cespite 3 è composto da 1 vano.

Tutte tre i cespiti, sono correttamente registrati al NCTU, da visure

eseguite il 29/05/2008; il 09/06/2008 e il 13/06/2008, altresì si è appurato che le planimetrie catastali non corrispondono a realtà; in quanto la sagoma dell'abitazione e relative distribuzioni, risultano invertite con quelle della ditta confinante [REDACTED]; quindi si dovrà procedere ad una rettifica delle sole planimetrie.

- Successivamente da un'indagine eseguita all'U.T.C. di Comiso l'immobile, nonché tutto il complesso è stato realizzato in conformità alla Concessione Edilizia n. 1296 Pratica n. 67 anno 1980, successivo rinnovo n. 1561 Pratica n. 67 anno 1980 e Concessione definitiva N. 2707 Pratica 105 Anno 1985.

Le planimetrie corrispondono esattamente al costruito.

- Inoltre è stato Dichiarato Abitabile ed Agibile dalle competenti autorità di Comiso il 10 gennaio 1987 n. pratica 1.

i) Stima del valore commerciale dei Cespiti 1-2-3:

La cooperativa "Verde Casa" ha beneficiato di due mutui fondiari giusti gli atti del 22 dicembre 1983 e 26 febbraio 1982 autorizzabili in anni venti ed anni venticinque è stato edificato con mutuo agevolato ai sensi delle leggi regionali 20 dicembre 1975 n.79 e 6 maggio 1981, n.86 e garantiti da ipoteca sull'intero complesso, successivamente frazionati in quote gravanti singolarmente sugli appartamenti, e precisamente per la ditta in specie:

- a) la frazione n.8 del mutuo concesso con atto del notaio Giovanni Demostene del 26 febbraio 1982 reg.to al n. 847 e nascente dall'atto del 10 dicembre 1987 reg.to al n. 2850 con quota di capitale L. 25.725.000. in Euro pari a 13.285,85
- b) la frazione n. 9 del mutuo concesso con atto del notaio Giovanni Demostene del 22 dicembre 1983 reg.to al n. 3664 e nascente dall'atto

del 10 dicembre 1987 reg.to al n. 2851 con una quota di capitale di L. 24.224,091. in Euro pari a 12.510,70

Valore degli immobili assegnati lire settantamillioni (L. 70.000,00). in Euro pari a 36.151,98

Considerando una superficie abitativa lorda di mq. 137,60 del Cespite 1; di mq37,00 del Cespite 2 e di mq. 25,00 del Cespite 3, tenuto conto dell'ottimo stato di conservazione del manufatto e considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci e di quanto sopra accennato è stata operata una valutazione sulla base dei prezzi correnti desunti da un indagine di mercato direttamente esperita dalla sottoscritta (procedura comparativa) per cui il valore economico al metro quadrato lordo del cespite 1 (villetta a schiera) composta dal piano terra e primo risulta essere pari a:

a) € $800,00 \times 137,60 = \text{€ } 110.080,00$

il valore economico al metro quadrato lordo del cespite 2 (garage) sito a piano interrato risulta essere pari a:

b) € $400,00 \times 37,00 = \text{€ } 14.800,00$

il valore economico al metro quadrato lordo del cespite 3 (deposito) sito a piano interrato risulta essere pari a:

c) € $400,00 \times 25,00 = \text{€ } 10.000,00$

Valore Complessivo dei Cespiti 1-2-3

$(a+b+c) = \text{€ } 110.080,00 + 14.800,00 + 10.000,00 = \text{€ } 134.880,00$

Pertanto la sottoscritta determina gli oneri di rettifica al catasto

CALCOLO ONERI PER PRESENTAZIONE RETTIFICA PLANIMETRIE:

N.3 (Sub 1-2-3) x € 50.00 = € 150,00

Competenze tecniche € 200,00

Totale spese € 350,00

Cespite 4

a) Proprietario: [REDACTED] nato a [REDACTED]

b) Titolo di proprietà: Atto Notarile Pubblico In Notalo Maria Giuseppa Nicosia con sede a Ragusa del 11 luglio 1996 n. 28318 di Repertorio e n. 7916 di Raccolta. Registrato a Ragusa il 29/07/1996 al N 1280 serie 1V.

Vendita del solo suolo nel 1994 a L. 19.216.813 in € 9.924,65 ; cui vanno sommate spese di Atto e relative RegISTRAZIONI.

c) L'immobile non risulta essere soggetto ad espropri e a vincoli di ogni genere.

d) Dati catastali:

Visura Catastale eseguita il 29/05/2008 al N.C.T. " Frazionamento del 16/11/1995 n. 2279. 2/1995 in atti dal 16/11/1995 e da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/07/1996 Voltura n. 2930.1/1996 in atti dal 14/02/1997 Repertorio n.:2831 8 Rogante: DR. Notaio M. G. NICOSIA Sede: RAGUSA"

COMUNE DI RAGUSA- zona industriale III fase viale 15 n. 9-

- Foglio 143; Particella 389; Qualità Seminativo; Classe 2; Superficie are 24 ca 48; Deduz. B;B1; Reddito Domenicale Euro 48,17 e Reddito Agrario Euro 18,96.
- Foglio 143; Particella 396; Qualità Seminativo; Classe 2; Superficie are 54 ca 83; Reddito Domenicale Euro 24,07 e Reddito Agrario Euro 14,16.-Ragusa zona industriale III fase viale 15 n. 9-

e) Descrizione della zona in cui ricade il Cespite:

Il cespite è costituito da due corpi i quali confinano da un lato con strada di penetrazione lotti, da due lati con proprietà consortile, e con proprietà fratelli Licitra.

f) Descrizione del Cespite:

Dal sopralluogo, il bene oggetto di stima è composto da un due corpi di fabbrica con destinazione d'uso a opificio industriale destinato ad officina per veicoli industriali. Il capannone principale di mq. 1671,74 è costituito da un accesso principale che consente il ricovero dei mezzi , nonché lo svolgimento del lavoro stesso e di un ingresso laterale per gli uffici.

Il vano scala presenta un rivestimento in granito e l'inferriata è realizzata in ferro verniciato, il portone principale d'ingresso è in alluminio con l'abbinamento del vetro. Gli uffici posti a quota 4,40 presentano una pavimentazione in gres ; per i tramezzi sono stati utilizzati mattoni forati da 8 cm rivestiti da uno strato di intonaco e gesso e successivamente da una pittura semplice di colore giallo paglierino. Per i rivestimenti dei bagni si è utilizzata della ceramica. Le porte interne sono in legno; mentre gli infissi esterni sono in alluminio. Per il capannone la pavimentazione è in pavimento industriale; per i rivestimento delle pareti si è utilizzata della resina. L'accettazione è costituita da una struttura in alluminio e vetro;

La scala realizzata in ferro consente il collegamento al magazzino sito a quota +4.40. Le chiusure esterne sono realizzate in lamiera di ferro e verniciati in blu.

Il capannone di dimensioni minori; esattamente di mq. 198,00 è situato sulla parte posteriore, ed è destinato a ospitare le attrezzature necessarie alla revisione dei veicoli industriali che non possono essere posizionate all'interno del capannone principale. Sono realizzati dei box prefabbricati (alluminio e

pannelli oscuranti) atti a contenere le apparecchiature di controllo della revisione stessa, gli archivi e una piccola sala d'attesa.

La struttura del capannone è realizzata in elementi prefabbricati (pilastri e travi di copertura). La copertura è realizzata con travi ad Y con interposti cupolini sia opachi che trasparenti, mentre le tamponature laterali sono in pannelli prefabbricati. I grandi infissi esterni sono realizzati con struttura metallica mentre le finestre sono realizzate in alluminio preverniciato.

Riassumendo:

- a) La superficie lorda di entrambi edifici è di mq. 1.869,74
- b) La superficie destinata a parcheggio esterno è di mq. 549,60;
- c) La superficie destinata a verde è di mq. 1.194,64
- d) La superficie libera esterna è di mq. 3.897,92
- e) uffici mq. $33,00+247,50+34,50=$ mq.315,00
- f) magazzini mq. $120,00+82,50=$ mq.202,50
- g) zona ampliamento futura =mq. 419,10

La struttura dell'intero fabbricato risulta di epoca recente, precisamente risale al 1997 per il capannone principale e nel 2004 per la realizzazione del capannone minore.

L'impianto elettrico e tutti gli altri impianti tecnologici sono progettati secondo le vigenti normative.

L'immobile sia internamente che esternamente, si trova in ottime condizioni.

Esternamente la pavimentazione è realizzata in pavimento industriale e la recinzione è in calcestruzzo armato con sovrastante inferriata in ferro e i cancelli sono anch'essi realizzati in ferro con apertura scorrevole automatica .

g) Regolarità edilizia:

Da un attento esame dello stato del luogo si evince che il cespite 4 è composto da due corpi di fabbrica di dimensioni mq. 1671,74 e di mq. 198,00.

Dalla visura catastale eseguita il 29/05/2008 e il 09/06/2008; non esiste nessuna planimetria, Pertanto si dovrà procedere all'accatastamento e inserimento in mappa.

Successivamente da un indagine eseguita all'U.T.C. di Ragusa l'immobile, nonché tutto il complesso è stato realizzato in conformità alla Concessione Edilizia n. 399/96/97 del 10/06/1997, successivo rinnovo n. 362/200 del 04/07/2006 e variante per ampliamento n. 240/00 del 04/07/2006.

Inoltre per entrambi i progetti si ha il parere favorevole n. 28/RG del 04.10.2000 e n. 110 del 08/09/2004 da parte dell'ASI (consorzio per l'area di sviluppo industriale).

Denuncia per l'esecuzione di opere in c.a. ai sensi dell'art.17 della Legge 02/02/74 n.64.del 12.marzo 1998 prot. 13936.

Conformità da parte dei vigili del fuoco prot. 10589 del 19 gennaio 2002.

Manca ancora il certificato di agibilità.

h) Stima del valore commerciale:

L'intero complesso di opificio industriale è sito nella zona industriale di Ragusa (terza fase).

Considerando:

a) La superficie lorda di entrambi edifici è di mq. 1.869,74

b)La superficie destinata a parcheggio esterno è di mq. 549,60;

c)La superficie destinata a verde è di mq. 1.194,64

d)La superficie libera esterna è di mq. 3.897,92

e)uffici mq. 33,00+247,50+34,50= mq.315,00

f) magazzini mq. 120,00+82,50=mq.202,50

g) zona ampliamento futura =mq. 419,10

Tenuto conto dell'ottimo stato di conservazione del manufatto e considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci e di quanto sopra accennato è stata operata una valutazione sulla base dei prezzi correnti desunti da un'indagine di mercato direttamente esperita dalla sottoscritta (procedura comparativa) per cui il valore economico al metro quadrato lordo dell'intero cespite risulta essere rispettivamente pari a:

a) Capannoni mq. 1.869,74x€900,00= **€1.682.766,00**

b)La sup.a parcheggio esterno è di mq. 549,60x€150,00=**€82.440,00**

c)La sup. a verde è di mq. 1.194,64x€100,00= **€119.464,00**

d)La sup.libera esterna è di mq. 3.897,92x €150,00= **€ 584.688,00**

e)uffici mq. 33,00+247,50+34,50= mq.315,00x€1.400,00= **€441.000,00**

f) magazzini mq. 120,00+82,50=mq.202,50x€800,00= **€162.000,00**

g) zona ampliamento futura =mq. 419,10x€300,00= **€125.730,00**

h) Totale della Stima del valore commerciale del CESPITE 4:

Considerando l'intero complesso dell'opificio industriale il valore risulta essere:

TOTALE costo cespite (a+b+c+d+e+f+g)=

€ (1.682.766,00+82.440,00+119.464,00+584.688,00+441.000,00+162.000,00+125.730,00) = **€ 3.198.088,00**

Pertanto la sottoscritta determina gli oneri inserimento in mappa e accatastamento e oneri derivati dal certificato di Agibilità .

CALCOLO ONERI PER INSERIMENTO IN MAPPA E ACCATAMENTO DEI DUE FABBRICATI

ONERI DA VERSARE AL CATASTO= € 320,00

ONORARIO PER LO SVOLGIMENTO DELLA PRATICA=€ 1.500,00

TOTALE: € (320,00+1.500,00)= €1.820,00

CALCOLO ONERI PER CERTIFICATO DI AGIBILITA':

ONERI DA VERSARE ALL'UTC:

n.2 marche da € 14,62= € 29,24

Diritti di Segreteria € 25,82

Tassa da pagare al fine del rilascio €4,39x(mq. 1.869,74/25)=€ 328,33

ONORARIO PER LO SVOLGIMENTO DELLA PRATICA=€ 1.000,00

TOTALE € (29,24+25,82+328,33+1.000,00)= €1.383,39

Totale della stima:

Cespite n°1-2-3= € 134.880,00**Cespite n° 4 = € 3.198.088,00****Totale € 3.332.968,00**

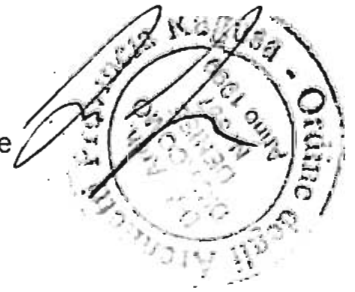
Tanto in adempimento all'incarico ricevuto;
allegati alla presente sono:

- Verbale di accesso



Allegato "Cespite 1-2-3":

- Rilievo planimetrico
- Rilievo fotografico
- Titolo di proprietà
- ~~Visure Catastali~~
- ~~Planimetrie catastali della ditta oggetto di esecuzione immobiliare~~
- ~~Planimetrie catastali del confinante~~
- Concessione Edilizia
- Elaborati allegati alla Concessione Edilizia
- Certificato di Abitabilità



Allegato "Cespite 4":

- Rilievo planimetrico
- Rilievo fotografico
- Titolo di proprietà
- ~~Visure Catastali~~
- ~~Estratto di mappa~~
- Concessione edilizia
- Variante della Concessione Edilizia
- Elaborati allegati alla Concessione Edilizia
- Comunicazione inizio e fine dei lavori
- Approvazione dell'ASI



- Deposito calcoli al Genio Civile
- Parere di conformità dei vigili del fuoco
- Concessione Edilizia del capannone piccolo
- Elaborati allegati alla Concessione Edilizia
- Comunicazione inizio lavori



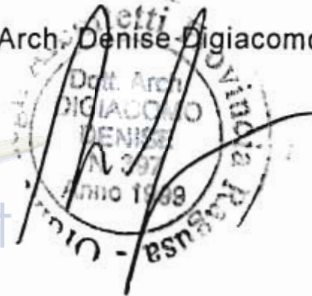
- Parcella



Comiso li, 18/06/08

Il C.T.U.

Arch. Denise Digiacomò



TRIBUNALE DI RAGUSA

Il giorno 18 del mese di Giugno

all'aula del Tribunale è presente il Sig.

Arch. Denise Digiacomò

che deposita la suesata relazione di consulenza che

...

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

