



TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 91/2018



GIUDICE Dott. Rapisarda Giliberto Orazio



RELAZIONE



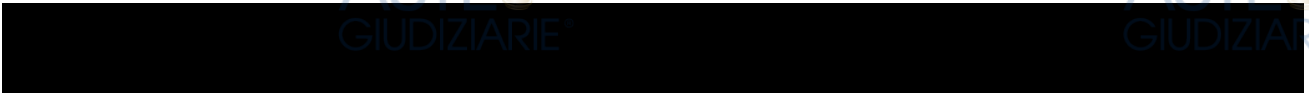
CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO





PREMESSA

La presente relazione di consulenza tecnica di ufficio viene redatta su incarico del G. E. dott. Rapisarda Giliberto Orazio con ordinanza del 22.01.2019, ricevuta a mezzo PEC in pari data tramite la quale il C.T.U. veniva a conoscenza dei quesiti posti.



di Ragusa al n.B70, comunicava alle parti, a mezzo PEC e raccomandata A/R, la convocazione del sopralluogo ed il contestuale inizio delle operazioni peritali. Il sopralluogo si è effettuato in data 16.07.2019 alle ore 16.30 e seguenti.

In tale sede si è proceduto alla verifica di rispondenza con le planimetrie catastali depositate, al rilievo geometrico ed al rilievo fotografico dei beni oggetto di esecuzione immobiliare.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente relazione sono tutti ubicati nel territorio di Modica e più precisamente, i fabbricati sono in Via Catagirasi n. 14 ed in Via Don Minzoni n. 9, mentre il terreno si trova in Contrada Carrubella.

Considerato che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare hanno percentuali di possesso differenti tra di loro, oltre che essere completamente indipendenti gli uni dagli altri, il sottoscritto ha deciso di procedere alla vendita degli stessi costituendo quattro distinti lotti che si elencano di seguito:

LOTTO -1-

Bene ubicato in Via Catagirasi n. 14

A)- Appartamento ad uso abitazione della superficie catastale di mq. 154 (piano secondo e terzo);

LOTTO -2-

Bene ubicato in Via Catagirasi n. 14

B)- Garage della superficie catastale di mq. 97 (piano seminterrato);

LOTTO -3-

Bene ubicato in Via Don Minzoni n.9:

C)- Appartamento ad uso abitazione della superficie catastale di mq. 73,00 (piano terra);

LOTTO -4-

Bene ubicato in Contrada Carrubella:

D)- Terreno della superficie di mq. 36.



DATI CATASTALI

LOTTO -1-

Immobile riportato al punto A):

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Indirizzo
46	1589	3	1	A/3	3	7 vani	m ² 154	Euro 451,90	Via Catagirasi n. 14 Piano 2-3

intestato nel modo seguente:

N.	DATI ANAGRAFICI	Codice Fiscale	Diritti ed oneri reali

LOTTO -2-

Immobile riportato al punto B)

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Indirizzo
46	1589	5	1	C/6	7	97 m ²	m ² 97	Euro 185,36	Via Catagirasi n. 14 Piano S1

intestato nel modo seguente:

N.	DATI ANAGRAFICI	Codice Fiscale	Diritti ed oneri reali

3

LOTTO -3-

Immobile riportato al punto C)

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Indirizzo
227	9053	9	1	A/4	4	4,5 vani	m ² 73	Euro 185,92	Via Don Minzoni n. 9 Piano T

e risulta intestato nel modo seguente:

N.	DATI ANAGRAFICI	Codice Fiscale	Diritti ed oneri reali

Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
46	970		--	CHIUSA	1	00 00 36	€. 0,32	€. 0,09

N.	DATI ANAGRAFICI	Codice Fiscale	Diritti ed oneri reali
 			

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

A)-Appartamento in Via Catagirasi n. 14 (piano secondo e terzo)

Si tratta di un ap
edificio condom

complessiva dell'imm
complessiva pari a n

ASTE GIUDIZIARIE®

anenti lati (Est, Sud

permette di accedere al piano seminterrato (anche agli autoveicoli) direttamente dalla Via Catagirasi.

Le finiture dell'appartamento in oggetto risalgono alla fine degli anni settanta (data della edificazione dell'edificio), con intonaco interno rifinito a gesso, pavimentazione e rivestimenti in ceramica ed impianti tecnologici ormai obsoleti che necessitano di interventi di manutenzione e rinnovamento. Esternamente i prospetti sono stati lasciati solo con intonaco a due strati, mancante dello strato di finitura superficiale. Le opere in cemento armato (travi in elevazione e pensiline perimetrali) sono notevolmente ammalorate per effetto dell'azione degli agenti atmosferici che hanno ossidato in modo irreversibile le armature metalliche e necessitano di immediati ed urgenti lavori di manutenzione straordinaria. Anche gli infissi esterni in alluminio meritano di essere sostituiti per essere adeguati alla normativa in materia di risparmio ed efficientamento energetico. Nei vani del piano secondo (parti sottostanti il terrazzo di copertura) si evincono evidenti segni di infiltrazione di acque meteoriche provenienti dal sovrastante terrazzo, con distacco di porzioni di intonaco dal soffitto.

LOTTO -2-

B)-Garage a piano seminterrato.

Il piano seminterrato è destinato a garage ed è attualmente allo stato rustico, senza alcun tipo di finitura delle pareti, dei soffitti e dei pavimenti. Ha una superficie lorda complessiva pari a m^2 109,99 ed ha accesso carrabile attraverso una serranda avvolgibile in lamierino zincato.

Confina a nord con altro ambiente destinato a garage identificato con il Sub. 4, mentre a Est e sud con area di manovra per accedere a detti ambienti. Ad Ovest confina con terrapieno, dato che detto immobile si trova ad una quota di circa m 4,00 dal piano stradale per l'accesso al piano terra.

LOTTO -3-

C)-Abitazione

Si tratta di un immobile edificato negli anni settanta da parte dell'Istituto Autonomo Case Popolari di Ragusa, giusta regolare rilascio di Concessione Edilizia.

Ha una superficie lorda complessiva pari a m^2 63,71, oltre ad una veranda esterna di pertinenza pari a m^2 8,34 , ed è composto da un vano cucina, un soggiorno, due vani letto, un bagno ed un disimpegno.

Fa parte di un piccolo edificio condominiale composto da un piano terra e primo. La struttura portante è in muratura con solaio intermedio a struttura mista in latero cemento. Confina a Nord, Est e Sud con la via Don Minzoni, mentre ad Ovest con appartamento complanare identificata con il Sub. 8. Presenta finiture mediocri, con impianti tecnologici che meriterebbero un intervento di manutenzione straordinaria per la messa in sicurezza ai sensi della vigente normativa. Sull'area esterna antistante il vano soggiorno (lato Sud) è stata realizzata una chiusura verticale con una struttura in alluminio preverniciato e copertura in lastre termoisolanti. La predetta opera non risulta autorizzata in quanto priva del preventivo assenso edilizio.

LOTTO 4-

D) Terreno

La particella di terreno in esame è ubicata in C.da Carrubella (Via Catagirasi), ha una estensione complessiva pari a mq. 36 e risulta essere una porzione della strada di accesso agli immobili di cui ai superiori punti A) e B), oltre che alla confinante particella n. 854 dove insiste un altro edificio condominiale a destinazione residenziale.

E' pavimentata in via provvisoria da un battuto cementizio e confina a Nord con la particella 1643, ad Est e Sud con le particelle 854, 1589 e 680, ed a Ovest con altra porzione stradale identificata con la particella 1153.

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Gli immobili di cui ai lotti n. 1, 2 e 4 sono pervenuti in possesso della parte procedente e della parte creditrice, per le rispettive quote, in virtù della Successione ereditaria di [REDACTED] in data 11.09.2014 (prot. n. RG0180549) in atti dal 05.12.2014, registrata presso l'Ufficio del Registro di Modica in data 24.11.2014 al n. 962 Vol. 9990.

Solo l'immobile identificato con il lotto n. 3 è pervenuto in piena proprietà al debitore (ma in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra [REDACTED] con atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di Modica in data 02.12.1986, rep. n. 60128.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

In base alle risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale Territorio di Ragusa, in nome del debitore, sui beni riportati alle superiori lettere A), B), C) e D), risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

	NOTA	F/C	Data presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
1	ISCRIZIONE	CONTRO	29.05.1998	6878	792
2	TRASCRIZIONE	FAVORE	20.11.2001	18271	15001
3	TRASCRIZIONE	FAVORE	03.07.2002	10209	8268
4	ISCRIZIONE	CONTRO	10.09.2004	19488	6398
5	ISCRIZIONE	CONTRO	31.01.2005	2246	816
6	ISCRIZIONE	CONTRO	26.05.2006	12744	3725
7	TRASCRIZIONE	CONTRO	07.07.2006	16698	9533
8	TRASCRIZIONE	CONTRO	07.07.2006	16700	9535
9	ISCRIZIONE	CONTRO	16.11.2012	17228	2443
10	ISCRIZIONE	CONTRO	18.03.2014	3416	431

La Iscrizione di cui al punto 1 risulta estinta con cancellazione totale eseguita in data 12.02.2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993).

7

VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE E DELLA PROCEDURA

Per gli immobili sopra elencato non vi sono vincoli a carico dell'acquirente, né della procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

A)- Foglio: 46 Particella: 1589 Sub.: 3

Periodo	Proprietà	Atti		
Fino al 28.06.1984	[REDACTED]	Costituzione Impianto meccanografico del 30.06.1987		
Dal 01.01.1992	[REDACTED]	Istrumento (Atto pubblico) (n. 8426.1/1984)		
		Rogante	Data	Repertorio n.
		[REDACTED]	28.06.1984	3059
Dal 11.09.2014	[REDACTED]	Rettifica di intestazione all'attualità del 10.09.2014 prot. n. RG0180549 in		

		atti dal 05.12.2014 (Successione di [REDACTED])		
		Rogante	Data	Repertorio n.
		[REDACTED]	24.11.2014	962

B)- Foglio: 46 Particella: 1589 Sub.: 5

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 28.06.1984	[REDACTED]	<i>Costituzione</i> del 28.06.1984 in atti dal 12.05.1992 Registrazione: n. 8426.2/1984		
		Rogante	Data	Repertorio n.
		[REDACTED]	28.06.1984	3059
Dal 11.09.2014	[REDACTED]	Rettifica di intestazione all'attualità del 10.09.2014 prot. n. RG0180549 in atti dal 05.12.2014 (Successione di [REDACTED])		
		Rogante	Data	Repertorio n.
		[REDACTED]	24.11.2014	962

C)- Foglio: 227 Particella: 9053 Sub.: 9

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 02.12.1986		Istrumento (Atto pubblico) del 02.12.1986 in atti dal 30.11.1989 Registrazione: n. 262/1987		
		Rogante	Data	Repertorio n.
			28.06.1986	60128
Dal 04.01.1999				
Dal 28.03.2011		Istrumento (Atto pubblico) Compravendita (n. 996.1/1991)		
		Rogante	Data	Repertorio n.
			28.03.2011	84169
Dal 11.09.2014		Rettifica di intestazione all'attualità del 10.09.2014 prot. n. RG0180549 in atti dal 05.12.2014 (Successione di)		
		Rogante	Data	Repertorio n.
		Paternò	24.11.2014	962

D)- Foglio: 46 Particella: 970

Periodo	Proprietà	Atti		
Impianto meccanografico		Costituzione Impianto meccanografico del 29.10.1985		

Dal 05.02.1992		<i>Istrumento</i> (Atto pubblico) Vendita (n. 1540.1/1992)						
		<table><tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio n.</th></tr><tr><td></td><td>05.02.1992</td><td>33155</td></tr></table>	Rogante	Data	Repertorio n.		05.02.1992	33155
Rogante	Data	Repertorio n.						
	05.02.1992	33155						
Dal 11.09.192014		Rettifica di intestazione all'attualità del 10.09.2014 prot. n. RG0180549 in atti dal 05.12.2014 (Successione di)						

		Rogante	Data	Repertorio n.
			24.11.2014	962

Si allegano le visure storiche di ciascun bene sopra elencato.

STATO DI OCCUPAZIONE

LOTTO -1-

A)-Appartamento

Al momento dell'accesso agli immobili, lo stesso risultava sfitto e disabitato.

LOTTO -2-

B)-Garage

L'ampio vano destinato ad autorimessa è risultato occupato da autoveicoli e masserizie di proprietà del [REDACTED] e della [REDACTED] comproprietari per 4/16 ciascuno.

Lotto -3-

C)-Appartamento

[REDACTED]
delle Entrate (Ufficio Territoriale di Modica) in data 05.11.2018 al n. 1992, Serie 3T.

Lotto -4-

D)-Terreno

Al momento dell'accesso all'immobile, lo stesso risulta utilizzato dai condomini dei due immobili residenziale confinanti, in quanto è, a tutti gli effetti, una strada pubblica, non ancora espropriata dal Comune di Modica. Dal certificato di destinazione urbanistica n. 1950 del 25.10.2019 rilasciato

in data 31.10.2019 (prot. n. 53814) il Responsabile del Settore VI – Urbanistica e Centro storico – ha certificato che detto terreno ricade in zona denominata E3 (**strada di previsione**) di Verde agricolo.

INFORMAZIONI SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI NONCHÉ SULLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI

LOTTO -1-

A)-Appartamento destinato alla civile abitazione.

Dalle indagini esperite dal sottoscritto C.t.u. presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modica è stato accertato che per l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato giusta Concessione Edilizia del 08.08.1974 e successive Varianti in data 16.07.1975 (Verb. n.438) e del 25.06.1976 (Verb. n.319). E' stata altresì inoltrata al Sindaco del Comune di Modica istanza per il rilascio della Concessione edilizia in sanatoria con prot. n. 4322 del 31.03.1995, fascicolata con il n. 6343.

Allo stato attuale la suddetta Concessione edilizia in sanatoria non è stata ancora rilasciata in quanto, a seguito della determinazione del 10.12.2007 (prot. n. 65952), la ditta proprietaria non ha versato le somme dovute per la corresponsione degli oneri concessori che, alla data del 20.07.2010, ammontavano ad €. 3.684,92.

Ai fini della definitiva regolarizzazione urbanistica, è necessario redigere il Certificato di abitabilità della porzione immobiliare in narrativa, con costi che possono determinarsi in complessive €.1.000,00 oltre IVA ed oneri accessori.

LOTTO – 2 –

B)-Garage.

Dalle indagini esperite dal sottoscritto C.t.u. presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modica è stato accertato che per l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato giusta Concessione Edilizia del 08.08.1974 e successive Varianti in data 16.07.1975 (Verb. n.438) e del 25.06.1976 (Verb. n.319). E' stata altresì inoltrata al Sindaco del Comune di Modica istanza per il rilascio della Concessione edilizia in sanatoria con prot. n. 4321 del 31.03.1995 fascicolata con il n. 6342.

La pratica edilizia risulta essere stata esaminata dall'Ufficio Tecnico di Modica e, alla data odierna, non è stata ancora rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria.

Ai fini della definitiva regolarizzazione urbanistica, è necessario redigere il Certificato di agibilità della porzione immobiliare in narrativa, con costi che possono determinarsi in complessive €.500,00 oltre IVA ed oneri accessori.

LOTTO -3-

C)-Appartamento per civile abitazione

L'immobile in narrativa è stato edificato con regolare Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Modica all'Istituto Autonomo Case Popolari di Ragusa e successivamente, con atto di compravendita a rogito del [REDACTED] di Modica, in data 02.12.1986 rep. n. 60128, il debitore e la moglie, in comunione legale dei beni, hanno acquistato la suddetta unità immobiliare.

In sede di sopralluogo ho preso atto della realizzazione di una copertura con struttura precaria della veranda esterna, antistante i vani che prospettano sulla via Don Minzoni (lato Sud). E' possibile regolarizzare la suddetta copertura procedendo a inoltrare al Comune di Modica la richiesta di esecuzione di opere interne ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 04/2003, previo pagamento degli oneri che si possono presuntivamente quantificare in €. 450,00 , oltre le spese tecniche per un importo di €. 1.500,00.

Alla data attuale il fascicolo edilizio è privo del certificato di abitabilità ed i costi per la sua regolarizzazione sono quantificabili in circa € 1.000,00 oltre IVA e cassa di previdenza.

13

LOTTO - 4 -

D)-Terreno

Per il suddetto immobile il sottoscritto ha inoltrato istanza per ottenere il certificato di destinazione urbanistica. Lo stesso è stato rilasciato in data 31.10.2019, prot. n. 53814 e si allega alla presente relazione.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Lotto - 1 -

Appartamento Via Catagirasi n. 14 – Piano secondo e terzo

Dai rilievi eseguiti si è rilevato che l'indice di prestazione energetica globale per l'abitazione in oggetto, riportata alla lettera A), è di 280,5250 KWh/m²anno, con Classe Energetica "G".

Lotto - 3 -

Appartamento Via Don Minzoni n. 9 – Piano Terra

Per il suddetto immobile l'A.P.E. era già stato redatto dal tecnico all'uopo incaricato ed allegato, ai sensi di legge, al contratto di locazione regolarmente registrato come sopra riportato.

L'indica di prestazione globale per la suddetta abitazione è di 240,4850 KWh/m²anno con Classe Energetica "E".

I relativi Attestati di Prestazione Energetica si allegano alla presente relazione.

ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto ritiene che il metodo di stima più idoneo sia quello sintetico per comparazione. La stima si basa sulla comparazione tra il bene da stimare e una serie di altri beni che sono simili allo stesso per caratteristiche e ubicazione. Per procedere alla stima occorre fissare un'unità di consistenza di riferimento, che, nel caso specifico, risulta essere il "metro quadrato commerciale".

Ai fini del computo della superficie commerciale vendibile necessaria per la valutazione del bene si considera:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, cortili, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Per quanto riguarda la superficie commerciale vendibile, il computo viene effettuato con i criteri seguenti:

- 100% della superficie lorda comprensiva delle pareti interne e di quelle esterne;
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali di confine sino ad uno spessore massimo di cm 25, (100% qualora si tratti di immobili indipendenti o pareti esclusive dell'immobile);
- La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati;

Per il computo delle superfici scoperte sono considerati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti e chiuse su tre lati;
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 10% del lastrico solare di proprietà ad uso esclusivo;
- 15% dei giardini di appartamento;



- 10% dei giardini di ville e villini.

Per la determinazione del valore di mercato di immobili simili si sono tenute in conto e prese di riferimento le seguenti caratteristiche:



CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

- ubicazione rispetto al centro abitato di particolare importanza e di richiamo turistico;
- salubrità della zona, presenza di parchi e aree attrezzate, bassa concentrazione di fabbriche o industrie inquinanti, efficienza dei servizi e della viabilità della zona e panoramicità;
- possibilità di parcheggio nella zona;
- densità edilizia della zona;



CARATTERISTICHE INTRINSECHE

- destinazione d'uso;
- composizione e disposizione degli ambienti interni;
- stato e caratteristiche dei prospetti esterni;
- vetustà dell'immobile ed il relativo grado di manutenzione;
- orientamento e luminosità con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva;
- il grado di rifinitura dell'immobile e dei materiali adoperati;
- lo stato degli impianti;



15

CARATTERISTICHE TECNICHE

- grado di finitura del fabbricato, numero di unità abitative nell'immobile, grandezza media dei singoli vani, grado di funzionalità ed efficienza degli impianti interni all'immobile e assenza/presenza di box auto o garage.



LOTTO -1-

ABITAZIONE

TIPO DI SUPERFICIE	SUPERFICIE LORDA (MQ)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE (%)	SUP. COMMERCIALE (MQ)
Superficie coperta	162,10	100%	162,10
Superficie scoperta	155,33	25%	38,83
TOTALE			200.93



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO -2-

GARAGE

TIPO DI SUPERFICIE	SUPERFICIE LORDA (MQ)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE (%)	SUP. COMMERCIALE (MQ)
Superficie coperta	109,99	100%	109,99
TOTALE			109.99

LOTTO - 3 -

ABITAZIONE

TIPO DI SUPERFICIE	SUPERFICIE LORDA (MQ)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE (%)	SUP. COMMERCIALE (MQ)
Superficie coperta	63,71	100%	63,71
Superficie scoperta	8,34	25%	2,08
TOTALE			65.79

LOTTO - 4 -

TERRENO

TIPO DI SUPERFICIE	SUPERFICIE LORDA (MQ)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE (%)	SUP. COMMERCIALE (MQ)
Terreno agricolo (F. 46 – part. 970)	36,00	100%	36,00
TOTALE			36,00

16

Oltre alle caratteristiche prima descritte, per le abitazioni e per il garage sono stati presi in considerazione anche i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia delle Entrate, nello specifico O.M.I., nel quale sono riportati un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie site in una data zona omogenea, riferiti all'ultimo dato pubblicato e più precisamente al 1° semestre 2019.

Per il terreno, invece, si è scelto di assegnare un valore simbolico di vendita, data da esigua estensione e la destinazione "strada di previsione".

Inoltre sono state fatte delle indagini conoscitive intese a rilevare compravendite avvenute per beni simili a quello preso in esame. A tale proposito sono stati interpellati soggetti diversi operanti nella piazza locale, quali tecnici, imprenditori edili, mediatori immobiliari ed agenzie specializzate nel settore, i quali sono stati in grado di fornire a tal proposito dati concreti ed attendibili.

Dalle indagini di mercato effettuate secondo le caratteristiche sopra individuate ed in conseguenza all'esperienza del sottoscritto, il valore di mercato più probabile, per ogni unità immobiliare costituenti i beni in narrativa, viene determinato nelle tabelle seguenti ed è riferito al costo per €/mq commerciale come sopra determinato.

LOTTO - 1 -

IMMOBILE	Foglio	P.Ila	sub	SUP. COMMERCIALE Mq	PREZZO UNITARIO €	VALORE IMMOBILIARE €
A Appartamento piano secondo e terzo	46	1589	3	200,93	750,00	150.697,50

LOTTO - 2 -

IMMOBILE	Foglio	P.Ila	sub	SUP. COMMERCIALE mq	PREZZO UNITARIO €	VALORE IMMOBILIARE €
B Garage a piano seminterrato	46	1589	5	109,99	400,00	43.996,00

LOTTO - 3 -

IMMOBILE	Foglio	P.Ila	sub	SUP. COMMERCIALE Mq	PREZZO UNITARIO €	VALORE IMMOBILIARE €
A Appartamento piano terra	46	1589	3	65,79	750,00	49.342,50

LOTTO - 4 -

IMMOBILE	Foglio	P.Ila	Porz.	SUP. COMMERCIALE Mq	PREZZO UNITARIO €	VALORE IMMOBILIARE €
D Terreno (Chiusa)	46	970	-	36,00	10,00	360,00

- a) **Abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.**

INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEI BENI

LOTTO – 1 –	Appartamento piano secondo e terzo di Via Catagirasi n. 14	
VALORE DI MERCATO		€ 150.697,50
COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEL BENE (spese tecniche e oneri concessori)		-€ 4.684,92
ABBATTIMENTO PER CONDIZIONI DI VENDITA ED ONERI A CARICO DELL'ASSEGNETARIO 15% del valore di mercato al netto dei costi di regolarizzazione		-€ 22.604,63
PREZZO A BASE D'ASTA		€ 123.407,95

Si approssima il valore a € 123.400,00

LOTTO – 2 –	Garage a piano seminterrato in Via Catagirasi n. 14	
VALORE DI MERCATO		€ 43.996,00
COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEL BENE (spese tecniche ed oneri concessori)		-€ 500,00
ABBATTIMENTO PER CONDIZIONI DI VENDITA ED ONERI A CARICO DELL'ASSEGNETARIO 15% del valore di mercato al netto dei costi di regolarizzazione		-€ 6.599,40
PREZZO A BASE D'ASTA		€ 36.896,60

Si approssima il valore a € 36.900,00

LOTTO – 3 –	Appartamento piano terra in Via Don Minzoni n. 9	
VALORE DI MERCATO		€ 49.342,50
COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEL BENE (spese tecniche)		-€ 2.950,00
ABBATTIMENTO PER CONDIZIONI DI VENDITA ED ONERI A CARICO DELL'ASSEGNETARIO 15% del valore di mercato al netto dei costi di regolarizzazione		-€ 7.401,38
PREZZO A BASE D'ASTA		€ 38.991,12

Si approssima il valore a € 39.000,00

LOTTO – 4 –	Terreno in Contrada Carrubella	
VALORE DI MERCATO		€ 360,00
ABBATTIMENTO PER CONDIZIONI DI VENDITA ED ONERI A CARICO DELL'ASSEGNETARIO 15% del valore di mercato al netto dei costi di regolarizzazione		-€ 54,00
PREZZO A BASE D'ASTA		€ 306,00

Si approssima il valore a € 300,00

CONCLUSIONI

Con quanto sino ad adesso esposto il C.T.U. ritiene di aver risposto in modo esauriente ai quesiti posti nel mandato di incarico che considera quindi assolto.

Una copia della presente relazione viene notificata al creditore procedente tramite posta certificata PEC all'indirizzo: [REDACTED] mentre viene trasmessa via posta raccomandata al debitore esecutato.

L'originale della stessa unitamente alle attestazioni di invio della suddetta PEC ed alla ricevuta di trasmissione della raccomandata postale A/R viene depositata presso la Cancelleria del G.E. dott. Rapisarda Giliberto Orazio.

Si rimane a disposizione del G.E. per ogni ulteriore integrazione necessaria.

Scicli, 12.11.2019

IL C.T.U.

Ing. Angelo Aprile

31

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- Convocazione sopralluogo e inizio operazioni peritali - Verbale di sopralluogo;
- Estratto di Mappa - Visure storiche catastali - Planimetrie catastali;
- Attestati di Prestazione Energetica;
- Certificato di destinazione urbanistica del terreno;
- Copia contratto di locazione immobile Via Don Minzoni;
- Trasmissione relazione alle parti.