



# TRIBUNALE DI RAGUSA

PROV. DI RAGUSA

## Sezione Esecuzioni Immobiliari



Giudice dell'Esecuzione dott. Carlo Di Cataldo.



Procedura esecutiva immobiliare n. 144 /2024 R.G.E.I.



## RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE



Esperto Estimatore Ing. ....

Promossa da:



.....

Contro:

.....



III.mo Sig. Giudice del Tribunale Ordinario di Ragusa, Sezione Esecuzioni Immobiliari, dott. Carlo Di Cataldo.

## RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. ...., iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Ragusa al n. ...., è stato nominato esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n. 144/2024 R.G. Esec. Imm., pec del 20/06/2024, dal sig. Giudice dell'esecuzione, dott. Carlo Di Cataldo, tra ..... contro ..... In data 25/06/2024 lo stesso accettava l'incarico.

Per l'espletamento del mandato e per l'esposizione dei risultati dell'indagine veniva concesso il termine di consegna della perizia almeno trenta giorni prima dell'udienza del 19/03/2025.

Il sottoscritto per l'esposizione dei risultati dell'indagine si atterrà a quanto prescritto nel decreto di nomina ed in particolare:

Provvedere, in accordo col custode Avv....., dopo comunicazione scritta al debitore esecutato, dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, ad effettuare un primo sopralluogo, in data 07 agosto 2024 alle ore 10,00, presso il bene oggetto del pignoramento, in viale 1° Maggio n. 46, Scicli;

B) Come prescritto sono stati esaminati, confrontandosi col custode, l'atto di pignoramento immobiliare e la documentazione ipo-catastale verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio la completezza 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, le note di trascrizione e i titoli di trasferimento o ad eventuali iscrizioni

ipotecarie successive al pignoramento, la sussistenza di diritti di comproprietà, altri diritti reali parziari; la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Dopo aver preso visione degli atti depositati presso la cancelleria del Tribunale di Ragusa Sez. Esecuz. Imm., la parte veniva avvisata che le operazioni peritali sarebbero iniziate il giorno 07 del mese di agosto 2024, alle ore 10,00, presso l'immobile oggetto della stima, in viale 1° Maggio n. 46, Scicli.

Dalla lettura dell'atto di pignoramento del creditore ..... i beni immobili sottoposti a pignoramento, di proprietà del sig. ...., sono i seguenti:

- 1) Locale Commerciale a piano terra della superficie complessiva di mq 123, sito in Scicli (RG) nel viale 1° Maggio n. 16, piano terra, censito nel N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 57, part. 734, sub 10, Categoria C/1, per la quota di 1/1.

Si fa presente che dai registri catastali e dai sopralluoghi effettuati l'ubicazione attuale risulta in viale 1° Maggio n. 46.

In data 25/09/2024 e 07/11/2024, il sottoscritto si è recato presso l'ufficio tecnico del comune di Scicli al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati.

Sono stati verificati eventuali vincoli paesaggistici, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

Il giorno 07 del mese di agosto 2024, alle ore 10,00, il sottoscritto ed il custode Avv. ...., effettuavano l'accesso ai beni pignorati, in viale 1° Maggio n. 46, Scicli (RG), e davano inizio alle operazioni peritali (vedi verbale n. 1 del 07/08/2024).

Risultavano presenti, oltre al sottoscritto, l'avv. ...., il sig. ...., figlio del debitore esecutato ed il sig. ...., quale legale rappresentante dell'impresa "....." e locatario del locale commerciale.

Con la scorta della documentazione acquisita si è presa visione dello stato dei luoghi ed effettuato i rilievi necessari, procedendo sia ai rilievi

metrici che alle riprese fotografiche della parte del locale con accesso al pubblico; per quanto riguarda il locale retrostante adibito a laboratorio per la produzione di prodotti alimentari il sig. .... ha chiesto di proseguire con le operazioni peritali in un periodo di pausa della produzione per motivi igienico-sanitari, pertanto il completamento dei lavori veniva fissato alle ore 09,30 del giorno 27/09/2024.

Il giorno 27 del mese di settembre 2024, alle ore 09,30, il sottoscritto ed il custode Avv. ...., effettuavano il secondo accesso ai beni pignorati, in viale 1° Maggio n. 46, Scicli (RG), e proseguivano con le operazioni peritali (vedi verbale n. 2 del 27/09/2024).

Risultavano presenti, oltre al sottoscritto, l'avv. ...., il sig. ...., debitore esecutato, ed il sig. ...., locatario del locale commerciale.

Con la scorta della documentazione acquisita si è presa visione dello stato dei luoghi ed effettuato tutti i rilievi necessari, procedendo sia ai rilievi metrici che alle riprese fotografiche del bene oggetto di stima, al fine di verificarne la consistenza e l'esatta identificazione, accertarne lo stato di conservazione e verificarne la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alle planimetrie catastali.

Le ricerche condotte relativamente all'unità immobiliare hanno consentito di accertare che lo stesso è riportato al N.C.E.U.: Locale Commerciale al piano terra, comune di Scicli (RG), foglio 57, part. 734, sub 10, zona cens. 1, Categoria C/1, classe 3, consistenza 123,00 mq., rendita € 3.004,69.

#### STATO DI POSSESSO DEL BENE

Il bene sopradescritto risulta appartenere, proprietà 1/1, al signor ..... in virtù dell'atto di donazione del 07/03/1970, Notaio Favi Francesco, Repert. n. 19131, voltura n. 4758.1/2011, a favore di ..... contro ..... nato a Ragusa il 28/11/1915 e deceduto in Scicli il 24/10/2004.

Riguardo allo stato di possesso, nel certificato notarile del dottor

....., notaio in Milano, "l'immobile  
sopradescritto risulta catastalmente di  
..... per la quota di intera  
proprietà, mentre nei registri immobiliari si è rilevata esclusivamente  
la provenienza della quota di metà dell'immobile".

Il sottoscritto ha effettuato una serie di ricerche prima alla  
conservatoria di Ragusa e successivamente presso la conservatoria  
di Siracusa. Da tali ricerche è emerso quanto segue:

a) nella partita n 8870, in formato cartaceo tramite microfilm, risulta  
la donazione a favore di ..... per la quota di ½ del  
locale a piano terra;

b) esiste poi, sempre alla stessa partita, una compravendita, non  
riportata nei registri catastali informatizzati, in data 04/09/1972 a  
favore di ....., nato il 28/09/1944, contro  
..... per la quota dell'altra metà del locale a  
piano terra, registrato in data 11/09/1972 al n 1622.

c) attualmente tale locale risulta di proprietà dei coniugi  
.....nato a Scicli il 21/10/1951 e  
..... nata a Scicli il 05/06/1957.

Dopo aver effettuato le suddette ricerche il sottoscritto perveniva alle  
seguenti deduzioni: la particella 734, foglio 57, sub 1 di cui la  
donazione del 50% al sig. .... riguardava la  
metà del sub 1, successivamente soppresso. Venivano  
contestualmente costituiti i seguenti immobili, foglio 57, particella  
734, sub 10 e foglio 57, particella 734, sub 9. Di conseguenza il sig.  
..... risulta proprietario 1/1 del sub 10.

#### DESCRIZIONE DEL BENE

Zona di ubicazione

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare fa parte di un immobile,  
sito in Scicli (RG) nel viale 1° Maggio n. 46, ed è costituito da un  
locale commerciale ubicato al piano terra, superficie S=123,00 mq.

L'immobile si trova in una zona semiperiferica del comune di Scicli,  
in una posizione tra il centro storico e ed una zona in continua  
espansione, e con molti locali commerciali e di pubblica utilità nelle



vicinanze, caratteristiche che nell'insieme hanno un peso positivo sulla formulazione del valore di stima.

#### Descrizione dell'edificio

L'immobile nel suo complesso è composto da piano terra, n. 2 locali commerciali, primo, secondo e terzo piano; la facciata sul viale 1° Maggio si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, mentre sul lato retrostante sulla via dei Lillà si presenta allo stato rustico privo dell'intonaco esterno.

L'edificio è stato realizzato con struttura in cemento armato, i muri esterni sono stati realizzati in blocchi di calcare tenero; all'interno del piano terra, i muri divisorii sono stati realizzati con mattoni forati da cm. 10,00, i solai sono di tipo misto con laterizi e cemento armato.

La pavimentazione del locale commerciale è realizzata con mattoni con scaglie di marmo e cemento, mentre quella dei bagni è realizzata con mattonelle in ceramica.

Il locale si trova al piano terra di un fabbricato composto da n. 3 piani. Inizialmente il locale era adibito ad officina meccanica, attualmente trattasi di locale commerciale. In particolare risulta locato ad una ditta che svolge l'attività di panificio e dispone di impianti di produzione di pane e di altri prodotti da forno e assimilati svolgendo l'intero ciclo di produzione, dalla lavorazione delle materie prime alla cottura finale.

Il locale è ubicato nel viale 1° Maggio al numero civico 46; tale zona risulta abbastanza visibile e contornata da diverse attività commerciali.

Il locale è costituito da n. 2 ambienti, il primo sul viale 1° Maggio, adibito alla vendita ed il secondo sul retro adibito a laboratorio. Sul viale 1° Maggio è presente l'ingresso e l'unica vetrina per pubblicizzare i prodotti commercializzati. La chiusura esterna del locale commerciale è realizzata con saracinesca in acciaio.

In fondo al locale dalla parte opposta all'ingresso principale, sulla via dei Lillà, è presente un bagno con relativo antibagno ed un ripostiglio; sopra tali locali è presente un soppalco, H=1,70mt., superficie circa 21,00 mq.

Dai sopralluoghi si è constatato che il prospetto del locale sulla via dei Lillà risulta privo dell'intonaco esterno. Tutti i tramezzi sono realizzati con mattoni forati da cm. 10, e risultano intonacati con intonaco civile per interni. Altezza del locale commerciale, fino al controsoffitto, realizzato con pannelli mobili, H=3,40 mt, mentre l'altezza totale è pari a Ht=4,17 mt.

Il locale WC ed il locale ripostiglio sono provvisti di n. 2 finestre con vista sulla via dei Lillà.

Si accede alla zona vendite del locale commerciale dal viale 1° Maggio n 46, tramite una porta inserita in un'ampia vetrata.

Il locale commerciale confina, oltre che con il viale 1° Maggio e con la via dei Lillà, con l'altro locale commerciale, particella 734, sub 9, di proprietà dei coniugi ..... e con la particella 735 di proprietà del sig. ....

Verifica della conformità degli impianti

Il locale commerciale è dotato di impianto elettrico realizzato con linee sottotraccia. Inoltre è dotato di impianto idrico e fognario regolarmente allacciati alla condotta idrica comunale ed alla pubblica fognatura. Nel corso dei sopralluoghi non sono stati presentati dichiarazioni di conformità né dell'impianto elettrico, né di quello idrico.

Barriere architettoniche

Il locale commerciale oggetto della presente perizia si trova al piano terra dell'edificio ed è accessibile tramite un gradino di circa 16 cm rispetto al livello del marciapiede del viale 1° Maggio; per il resto non sono presenti barriere architettoniche di rilievo, in quanto risulta facilmente accessibile anche da persone con ridotte capacità motorie e sensoriali.

Descrizione sommaria del locale commerciale.

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo del locale commerciale, sito al piano terra, riscontrando la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, eseguendo il rilievo fotografico del bene ed il rilievo dello stato di manutenzione e di conservazione.

Il locale commerciale ha una superficie lorda di 123,00 mq. circa.



Dall'ingresso, locale vendita, di dimensioni  $S1=(5,07 \times 5,26)=26,70\text{mq.}$ , si accede nel laboratorio in cui avviene la preparazione di prodotti da forno, di dimensioni  $S2=(11,14 \times 5,26)=58,60\text{mq.}$ , in fondo al locale, a sinistra è presente un locale W.C. di dimensioni  $S3=(2,32 \times 2,57)+(1,81 \times 2,57)=6,00+4,65=10,65\text{mq.}$  ed altezza  $H_{wc}=2,26\text{ mt.}$ , a destra è presente un locale adibito a magazzino di dimensioni  $S4=(4,15 \times 2,56)=10,60\text{mq}$  e altezza  $H_m=2,26\text{ mt.}$  Al di sopra di tali locali è stato realizzato un soppalco, adibito a ripostiglio di dimensioni  $S5=(10,65+10,60)=21,25\text{ mq.}$ , ed altezza pari a  $H_s=1,70\text{ mt.}$

Tale locale soppalco, risulta presente nella planimetria catastale ma non è presente nella pratica per il passaggio da locale artigianale a locale commerciale.

Pertanto la superficie totale netta calpestabile del locale commerciale risulta:

$$\text{Stot} = S1+S2+S3+S4 = 26,70+58,60+10,65+10,60=106,55\text{mq.}$$

Le pareti risultano pitturate con colori a tempera, il soffitto è realizzato con pannelli mobili installati ad un'altezza  $H=3,40\text{ ml.}$

Alla data dei n. 2 sopralluoghi il locale commerciale si trovava in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Il locale commerciale, nel complesso, ha finiture interne classificabili nella fascia media.

Le porte del locale WC e del locale magazzino sono in legno di tipo leggero. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, privi di scuri. Tutte le porte e le finestre sono in buono stato di conservazione e manutenzione.

Stato di possesso del bene.

Il bene risulta locato al sig. ...., titolare dell'omonima ditta ".....".

#### ESISTENZA DI FORMALITA'

Dall'ispezione catastale e dal confronto con la certificazione ipocatastale allegata all'atto di pignoramento si evince che sui beni gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. Iscrizione: Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Iscritto a Ragusa il 08/08/201, Reg. Part. 2853, Reg. Gen. 14452. A favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA- Contro .....
2. Trascrizione contro, atto Giudiziario o cautelare, verbale di

pignoramento immobili. Iscritto a Ragusa il 14/08/2020 repertorio 1614/2020 UNEP C/O TRIBUNALE di Ragusa Reg. part. 9344, Reg. gen. 12773 A favore di BANCA BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA. sede di RAGUSA. Contro .....

3. Trascrizione contro, atto Giudiziario o cautelare, verbale di pignoramento immobili. Iscritto a Ragusa il 20/05/2024 repertorio 888/2024 UFFICIALE GIUDIZIARIO di Ragusa Reg. part. 6177, Reg. gen. 8596 A favore di ..... sede di ROMA. Contro .....

### REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

In data il 27/08/2024 ed in data 25/09/2024 sottoscritto ha richiesto la pratica urbanistica dell'immobile, oggetto della presente perizia, all'ufficio tecnico del Comune di Scicli, tramite Pec:protocollo@pec.comune.scicli.rg.it.

In data 31/10/2024 il comune di Scicli, tramite piattaforma "URBANISTICA IN CLOUD" metteva a disposizione del sottoscritto copia conforme dei documenti relativi all'immobile di proprietà del sig. ....

Il progetto originale fu redatto con nulla osta del sindaco del comune di Scicli in data 18/09/1965, pratica n. 2712. Il progetto riguardava la costruzione di "UN FABBRICATO AD USO ABITAZIONE E RIMESSE SITO SULLA PROVINCIALE SCICLI DONNALUCATA – PROPRIETARIO .....".

In data 07/10/1994 veniva rilasciata concessione edilizia in sanatoria, n. 0071/941906D, relativa a sopraelevazione al terzo piano in difformità alla L.E. n. 2712 del 18/09/1965.

In data 19/02/2010 veniva presentato, un progetto per "CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, DA LOCALE ARTIGIANALE A LOCALE COMMERCIALE", progettista arch. ....

Nella pratica urbanistica dell'immobile non è presente il certificato di agibilità o abitabilità. Tale certificazione può essere facilmente ottenibile da un tecnico abilitato con un importo pari a € 2.000,00 circa.

Poiché il tramezzo presente all'interno del locale commerciale non risulta dalla pratica per il passaggio da locale artigianale a locale commerciale, nel caso in cui si volesse regolarizzare tale stato di fatto si deve procedere eliminando tale difformità con una spesa complessiva di circa € 5.000,00; oppure, in alternativa, si potrebbe ripristinare lo stato dei luoghi abbattendo la parete divisoria.

#### ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

I presumibili costi per la redazione del certificato di attestazione di prestazione energetica (APE) dipendono da diversi fattori, tra cui la complessità dell'immobile e le eventuali difficoltà incontrate durante i sopralluoghi. In media, tuttavia si può ritenere che il costo di una APE effettuata da un professionista abilitato si aggiri intorno a 500€.

Nel corso del sopralluogo non è stato presentato il libretto di impianto ed il relativo rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005.

Il futuro acquirente avrà l'obbligo di mettersi in regola facendo redigere il libretto di impianto e dotarlo degli allegati richiesti compreso un valido rapporto di efficienza energetica, il cui costo si aggira intorno a 250€ circa. L'importo di 500€ + 250€ = 750€ verrà detratto dal valore di stima.

#### VALUTAZIONE E STIMA DEL BENE

Locale commerciale a piano terra.

Caratteristiche costruttive e stato di manutenzione.

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante i sopralluoghi effettuati in data 07/08/2024 ed in data 27/09/2024.

Il locale si trova al piano terra di un fabbricato composto da n. 3 piani. Inizialmente era adibito ad officina meccanica, attualmente trattasi di locale commerciale; in particolare risulta locato ad una ditta che svolge l'attività di panificio e dispone di impianti di produzione di pane e di altri prodotti da forno e assimilati svolgendo l'intero ciclo di produzione, dalla lavorazione delle materie prime alla cottura finale. Il locale è ubicato nel viale 1° Maggio al numero civico 46; tale zona risulta abbastanza visibile e contornata da diverse attività commerciali.



Il locale è costituito da n. 2 ambienti, il primo sul viale 1° Maggio, adibito alla vendita ed il secondo, sul retro, adibito a laboratorio. Sul viale 1° Maggio è presente l'ingresso e l'unica vetrina per pubblicizzare i prodotti commercializzati. La struttura dell'edificio è realizzata in cemento armato. In fondo al locale dalla parte opposta all'ingresso principale, sulla via dei Lilla, è presente un bagno con relativo antibagno ed un ripostiglio; sopra tali locali è presente un soppalco, H=1,70mt. Dai sopralluoghi si è constatato che il prospetto del locale sulla via dei Lilla risulta privo dell'intonaco esterno. Tutti i tramezzi sono realizzati con mattoni forati da cm. 10, e risultano finiti con intonaco civile per interni. Altezza del locale commerciale, fino al controsoffitto H=3,40 mt.

Verifica della conformità degli impianti

Presso gli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Scicli non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Metodo di accertamento e di stima.

Per la valutazione dell'unità immobiliare si è ritenuto opportuno adottare diversi metodi di stima e considerare il valore medio ottenuto.

Valori rilevati tramite "Osservatorio del mercato immobiliare" per la città di Scicli (prov. di Ragusa)

Valore minimo OMI (1° semestre 2024) €/mq 560,00

Valore massimo OMI (1° semestre 2024) €/mq 860,00

Il valore medio di mercato è  $(560,00+860,00)/2 = 710,00$  €/mq

Valore immobile, secondo valore medio OMI:

123,0mq x 710,00€/mq = 87.330,00euro

(ottantasettemilatrecentotrenta/00 euro);

Stima analitica (in base alla capitalizzazione dei redditi)

Questo procedimento calcola il prezzo di mercato di un bene in funzione del valore attuale dei redditi futuri che può fornire.

Il reddito netto è pari a :  $R_n=R-S$

R= reddito lordo, S= spese (circa il 40% del canone)

Essendo in una zona semicentrale del comune di Scicli, l'immobile viene affittato al prezzo medio di 800,00 euro al mese, si ha pertanto

un reddito annuo lordo di € 800,00 x 12 = 9.600,00 euro.

Detraendo le spese pari circa al 40 % del canone annuo, risulta un reddito netto di € 9.600,00 - 40% x 9.600,00 = 5.760,00 euro.

Occorre capitalizzare il suddetto reddito con un adeguato tasso di capitalizzazione.

Analizzando i valori di mercato, la situazione economica, il tasso di interesse, ritenuto più adeguato per la capitalizzazione di tale reddito è risultato pari a  $r = 3,00\%$ .

Pertanto il valore dell'immobile è pari a  $V_m = R_n/r$

€ 5.760,00/0.03 = 192.000,00 euro (/00 euro)

Valore immobile, secondo Stima analitica: 192.000,00 euro (centonovantaduemila/00 euro)

Stima in base al valore di mercato.

Il valore dell'immobile viene determinato applicando il metodo della stima sintetica comparativa, ossia assegnando il prezzo unitario che potrebbero avere immobili di caratteristiche simili nel libero mercato delle compravendite.

Considerate, le condizioni estrinseche (ubicazione, stato delle finiture, struttura non antisimica, costruzione realizzata senza regolare c.e. ecc) in cui si trova il bene da stimare e le relative pertinenze, si è del parere che alla individuazione del valore normale ricercato si può arrivare con la massima attendibilità possibile sinteticamente, desumendo i dati necessari in regime di equivalenza ipotetica con beni simili sia per tipologia e qualità costruttiva che ubicazionale, che hanno saputo, in buona sostanza, esprimere un prezzo noto e remunerativo nel mercato locale.

Scelto, pertanto, il criterio di stima più vicino alla individuazione sicuramente equa del valore cercato, cioè attraverso il metodo "comparativo", nonché noto il "costo" di beni simili, possiamo arrivare alla individuazione del "quantum" estimativo che il bene de quo è capace di rappresentare nella sua interezza, ed ottenere il valore assai attendibile di mercato allo stato attuale.

Da tali indagini si è dedotto che il prezzo di mercato medio per la compravendita di unità immobiliari dello stesso tipo e con simile data

di costruzione, ubicate in zone con le medesime caratteristiche è pari a circa euro 1.000,00 a mq. si ha:

superficie complessiva = 123,00 mq.

valore immobile:

123,00 mq x 1.000,00 €/mq = 123.000,00 euro  
(centoventitremila/00 euro);

Facendo la media dei tre valori ottenuti si ha:

$(87.330,00 + 192.000,00 + 123.000,00)/3 = € 134.110,00$  euro  
(centotrentaquattromilacentodieci/00 euro).

Abbattimento forfettario

Trattandosi di vendita all'asta di natura esecutiva e non contrattuale, considerato che non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 CC, nonché l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente, dal valore di mercato stimato bisogna applicare un abbattimento forfettario nella misura del 15%, oltre agli oneri di ristrutturazione, regolarizzazione urbanistica e le competenze tecniche del professionista abilitato:

a) valore stimato	€ 134.110,00
b) abbattimento forfettario del 15%	-€ 20.116,50
c) redazione APE e libretto impianto	-€ 750,00
Totale	€ 113.243,50

#### VALORE FINALE DEL BENE

Si attesta che il valore finale del bene, Locale commerciale a piano terra, arrotondato ed al netto delle correzioni e decurtazioni e arrotondamento è di € 113.243,00  
(centotredicimiladuecentoquarantatrè/00 euro).

#### CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver risposto al mandato affidatogli e di aver portato a conoscenza della S.V. tutto quanto è stato possibile accertare ed acquisire sui beni oggetto di stima.

Alla presente si allega la seguente documentazione:

- All. 1 – Rilievo fotografico locale commerciale.
- All. 2 – Copia del verbale di accettazione incarico.
- All. 3 – Copia verbale di sopralluogo n 1.

ASTE GIUDIZIARIE®  
All. 4 – Copia verbale di sopralluogo n 2.

All. 5 – Certificati catastali;

- a) visura catastale per soggetto;
- b) visura catastale cartacea tramite microfilm;
- c) nota di trascrizione, donazione ½ proprietà, a .....
- d) nota di trascrizione, vendita ½ proprietà, a .....

e) Planimetria catastale foglio 57, particella t34;

f) Planimetria catastale foglio 57, particella t34, ingrandita.

ASTE GIUDIZIARIE®  
All. 6 – Certificato ipotecario;

- a) Ispezione ipotecaria per dati anagrafici;
- b) Ispezione ipotecaria locale commerciale.

All. 7 – Contratto di locazione ad uso commerciale.

All. 8 – Autorizzazione cambio di destinazione d'uso.

All. 9 – Progetto cambio di destinazione d'uso.

All. 10 – Planimetria catastale piano terra.

Modica, li 03 febbraio 20025

ASTE GIUDIZIARIE®  
Il C.T.U.

(Ing. ....)

(firmato con firma digitale)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



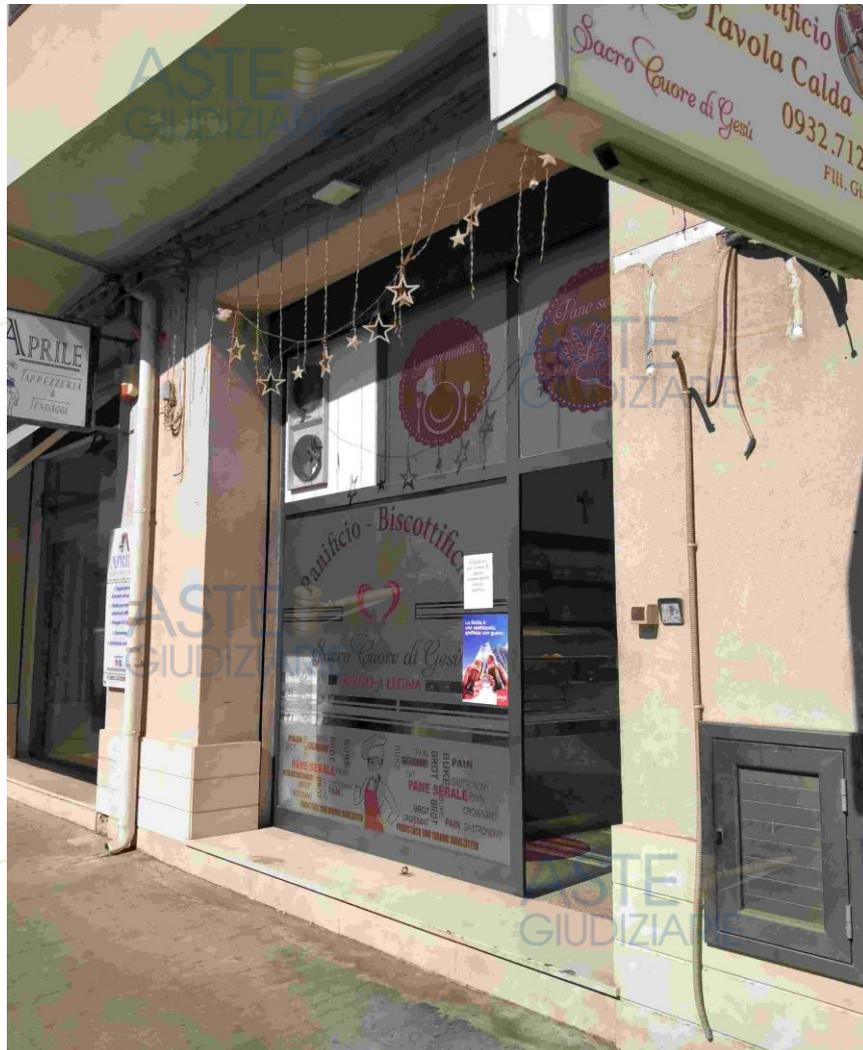


Foto n. 1 – Ingresso locale commerciale di viale 1° Maggio n.46, in Scicli (RG).

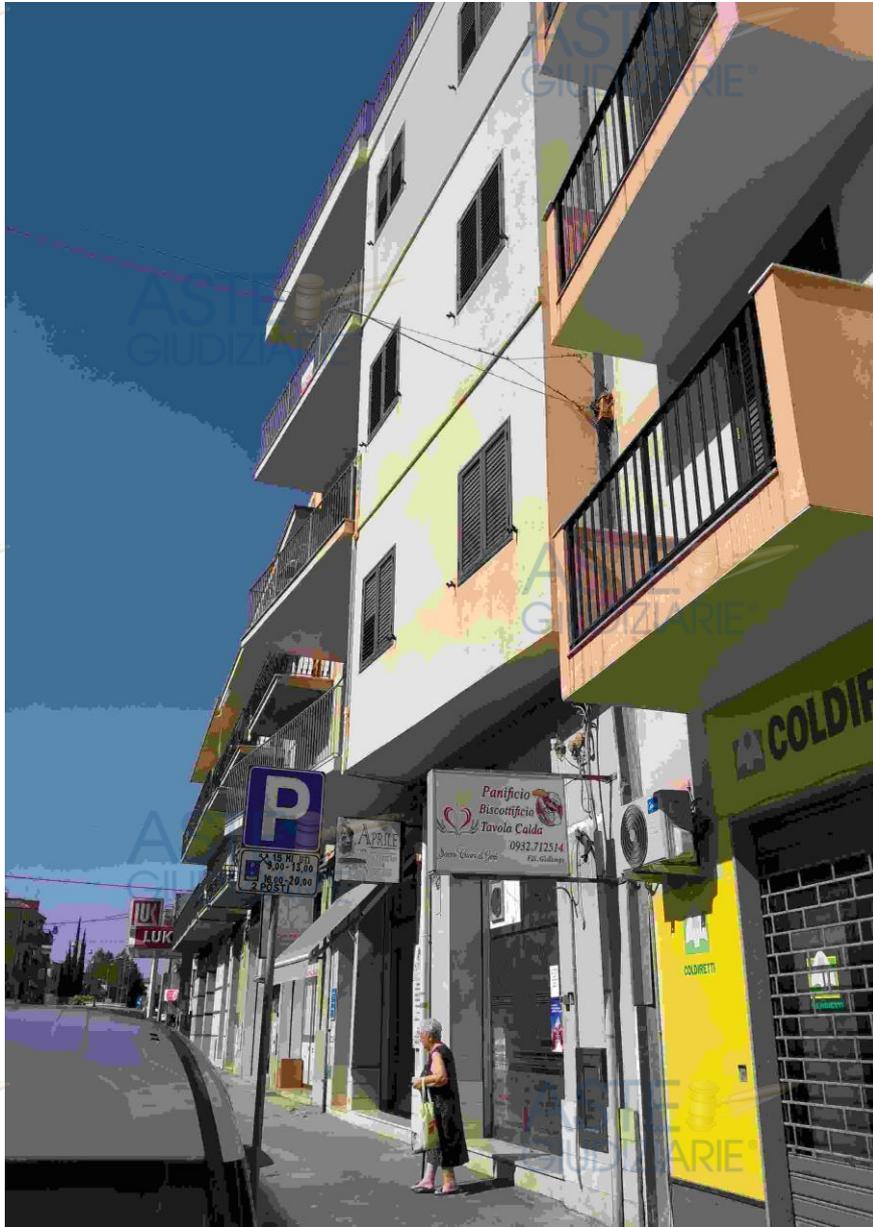


Foto n. 2 – Vista principale edificio.





Foto n. 3 – Vista del locale commerciale dalla via dei Lillà.





Foto n. 4 – Locale ingresso e vendita lato sinistro dal viale 1° Maggio.



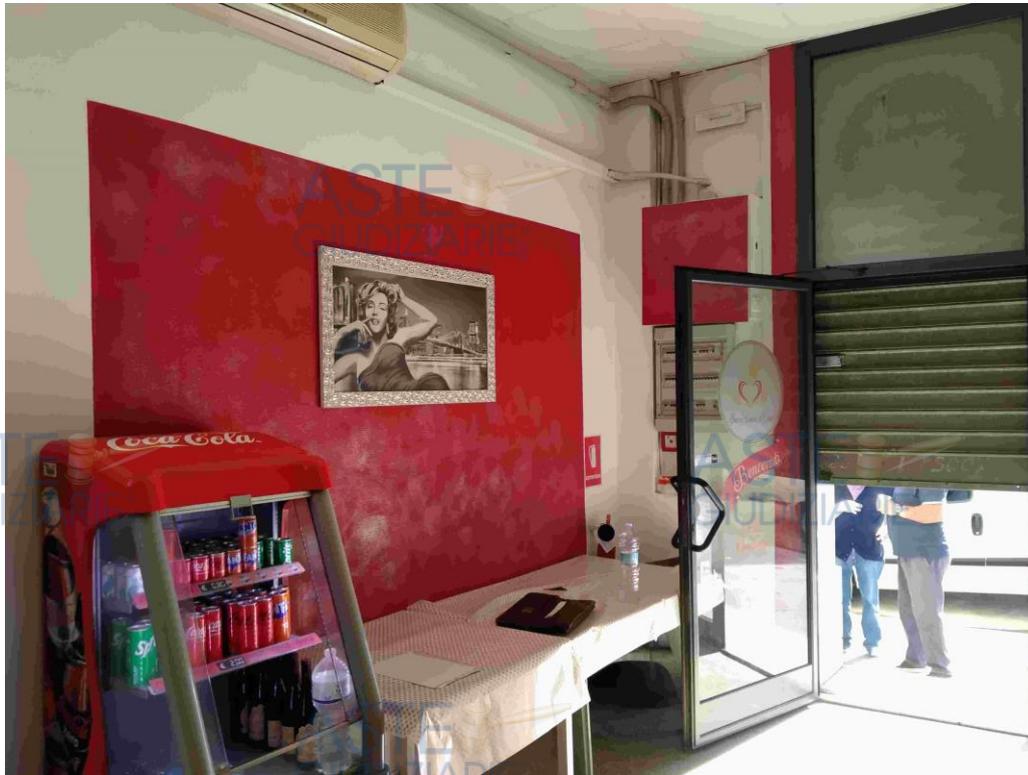


Foto n. 5 – Locale ingresso e vendita lato destro dal viale 1°  
Maggio.





Foto n. 6 – Locale ingresso e vendita lato locale laboratorio.



Foto n. 7 – Locale laboratorio lato zona vendite.





Foto n. 8 – Locale laboratorio lato destro.





Foto n. 9 – Parte posteriore locale laboratorio con porta ingresso W.C.





Foto n. 10 – Locale W.C.





Foto n. 11 – Locale W.C.



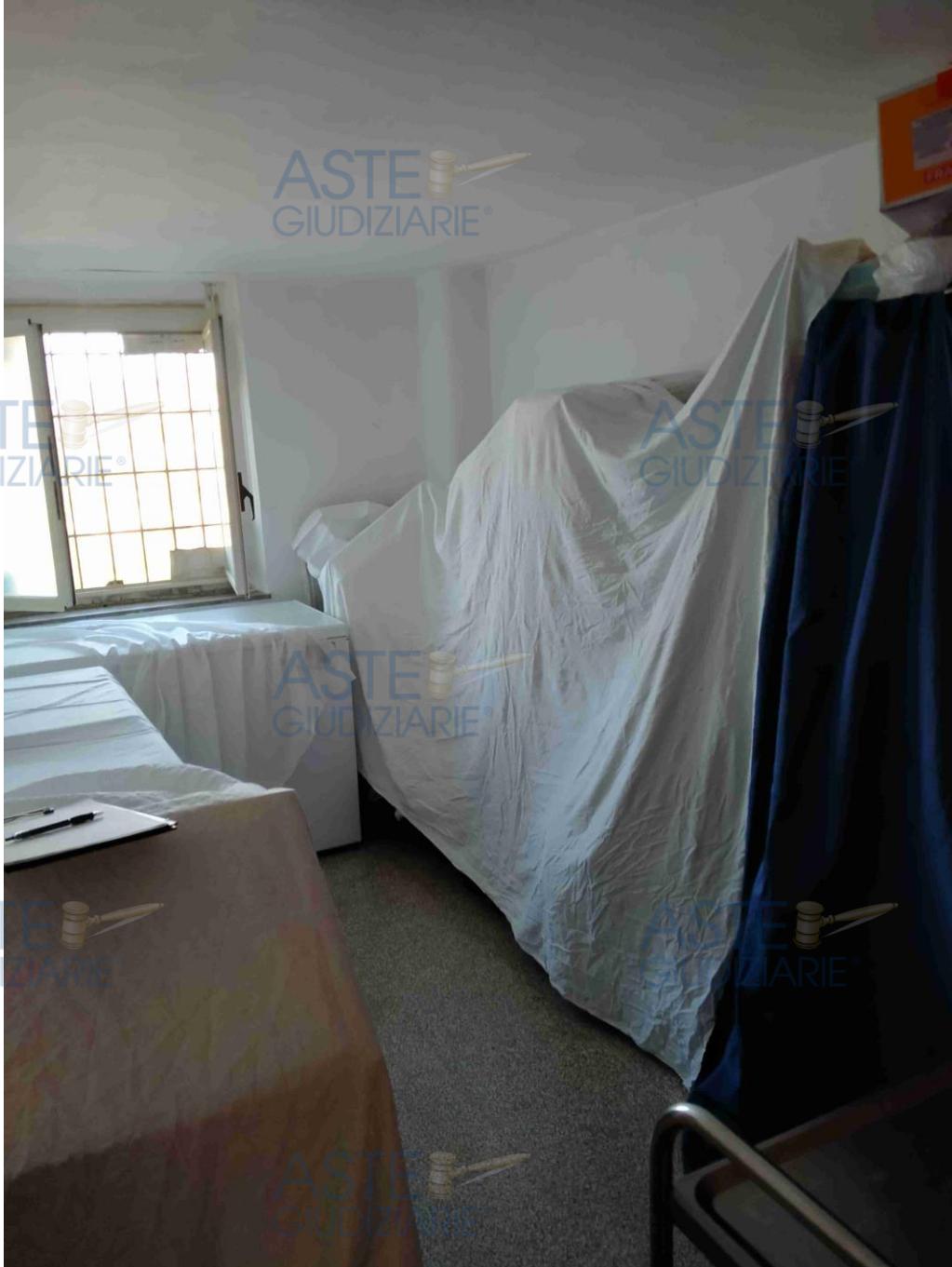


Foto n. 12 - Locale ripostiglio.





Comune: (RG) SCICLI  
Foglio: 57

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

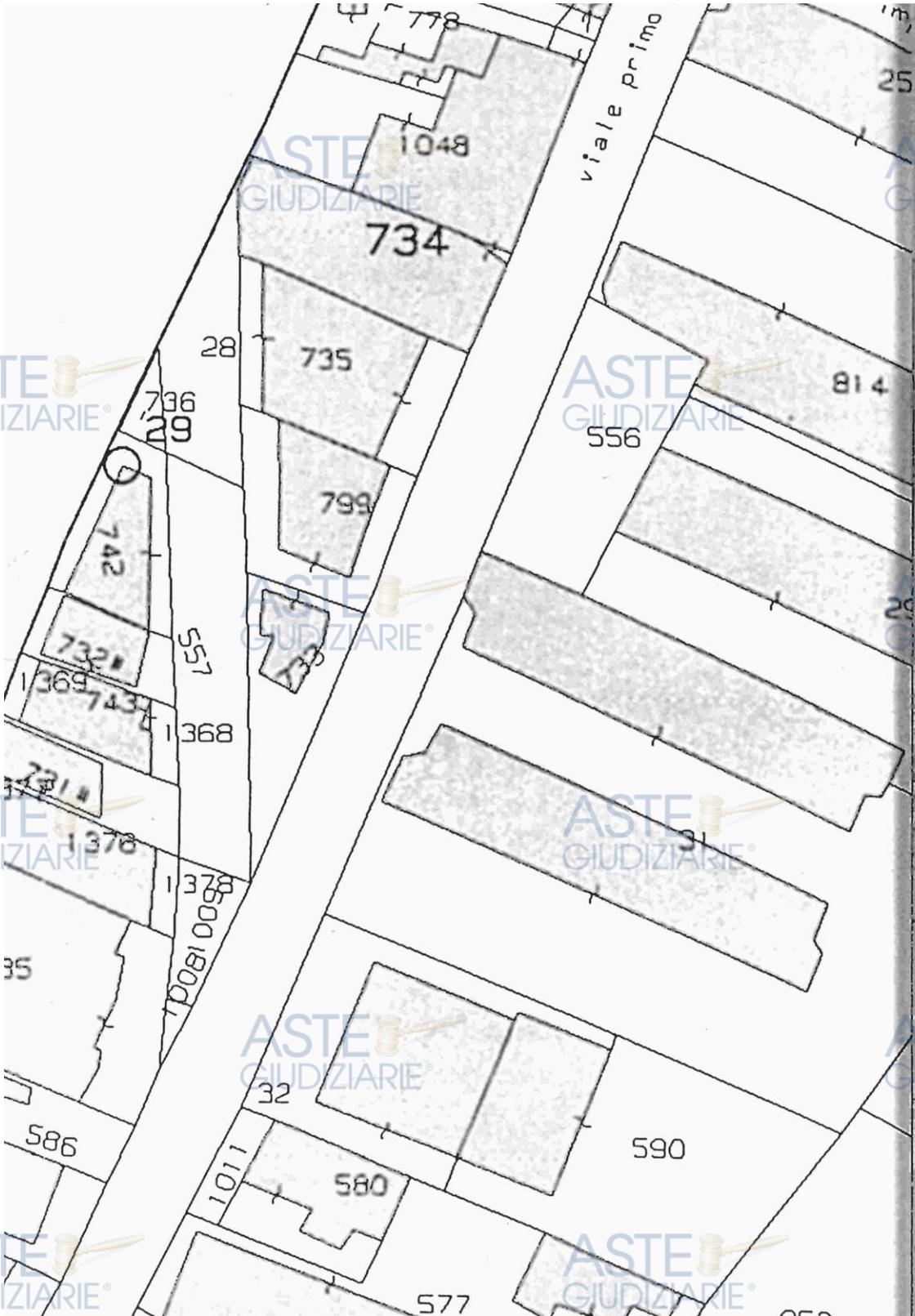
3-Lug-2024 12:46:45  
Protocollo pratica T188340/2024

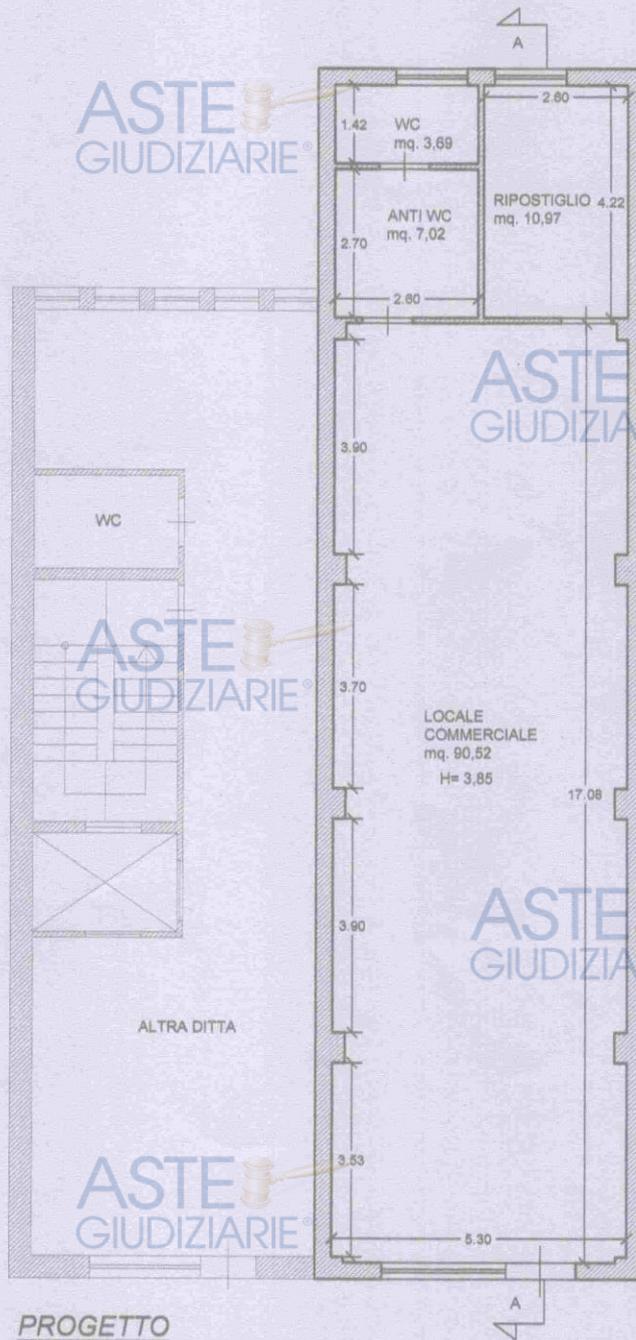
Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore NICOLA LAMADDALENA

Vis. Tel. (0 90) euro.



f) Planimetria catastale foglio 57, particella 734, ingrandita;





PROGETTO  
PIANTA PIANO TERRA  
Scala 1:100



ASTE  
GIUDIZIARIE®



PROSPETTO VIALE 1° MAGGIO  
Scala 1:100

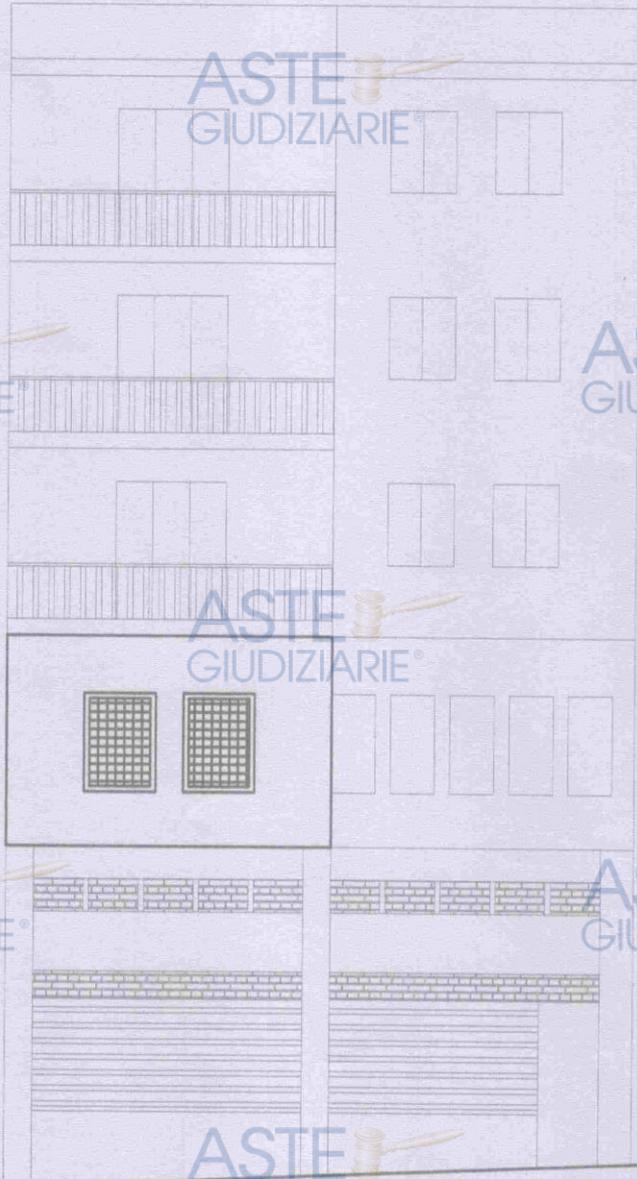
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





PROSPETTO VIA DEI LILLA'  
Scala 1:100

SEZIONE

