

TRIBUNALE DI RAGUSA

Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Causa Civile n. 266/2022 Ruolo Gen. Esecuzioni Immobiliari

promossa da:

contro:

Modica, 13 ottobre 2023

IL C.T.U.





messo Da: ARUBAPE C. S.P. A. NG CA 3 Serial#: 254232b68749632614c556a166da8169d





TRIBUNALE DI RAGUSA

Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

All'Ill.mo Sig. G.E. Dott



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Causa Civile n. 266/2022 R.G. Es. Im.



promossa da:

contro:



La presente Consulenza Tecnica d'Ufficio ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V.Ill.ma, con conferimento di incarico del 21/01/2023 notificato in data 23/01/2023, nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto, ed esattamente la stima ed altro, come da verbale d'incarico dalla lettera A) alla lettera I), degli immobili di cui al Verbale di Pignoramento Immobiliare dell'11/11/2022 notificato

, ed

esattamente:

- A. Fabbricato sito in Monterosso Almo, avente ingresso dalla Viale Papa Giovanni XXIII n° 178/D, da adibire a casa di riposo, composto da piano sotto strada, piano terra e piano primo allo stato rustico, secondo piano interamente completo e terzo piano anch'esso allo stato rustico, identificato al N.C.E.U. del Comune di Monterosso Almo al Foglio 15, mappali 1897/2, 1897/3, 1897/4 e 1897/6, senza dati di classamento perché allo stato rustico e mappale 1897/5, Viale Papa Giovanni XXIII piano secondo, di proprietà del comparente**

B.





C. Appartamento al piano primo di un edificio sito in Monterosso Almo, con ingresso condominiale dal numero civico 86 di Via Adua, e precisamente quello a destra salendo le scale, composto da quattro vani ed accessori e riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Monterosso Almo al Foglio 16, mappale 7/5, di proprietà



Ai fini di una migliore lettura ed esposizione della presente relazione, si procede sin da ora alla formazione, descrizione e stima dei lotti di vendita degli immobili esecutati di cui al citato atto di pignoramento del 11/11/2022.

FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA



LOTTO N° 1:

Intero Stabile da adibire a casa di riposo in Monterosso Almo, Viale Papa Giovanni XXIII n° 178/D, costituito da piano sotto strada, terra, primo, secondo e terzo, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Monterosso Almo al Foglio 15, mappali 1897/2, 1897/3, 1897/4 e 1897/6, senza dati di classamento perché allo stato rustico e mappale 1897/5, Viale Papa Giovanni XXIII piano secondo, di cui al punto A. del superiore elenco.



LOTTO N° 2:





LOTTO N° 3:

Appartamento al piano primo di un edificio sito in **Monterosso Almo**, con ingresso condominiale dal numero **civico 86 di Via Adua**, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di **Monterosso Almo al Foglio 16, mappale 7/5**, di cui al punto C. del superiore elenco.



DESCRIZIONE E STIMA LOTTI



LOTTO N° 1

(Intero Stabile adibito a casa di riposo in **Monterosso Almo, Viale Papa Giovanni XXIII n° 178/D**, costituito da piano sotto strada, terra, primo, secondo e terzo, di cui al punto A. del superiore elenco)

L'immobile esecutato in oggetto è uno stabile costituito oltre che da un piano sotto strada da quattro piani in elevazioni che si sviluppa sul **Viale Papa Giovanni XXIII**, nel Comune di **Monterosso Almo**, all'interno di una zona classificata nel vigente P.R.G. come B.1 (Zona territoriale omogenea residenziale e commerciale adiacente al centro storico con morfologia compatta).

Lo stabile trovasi ubicato all'interno del perimetro urbano del Comune di **Monterosso Almo**, lungo il **Viale Papa Giovanni XXIII** con ingresso principale allo stabile dal civico **172/D** (erroneamente indicato con il civico **178/D** nell'atto di pignoramento) oltre ad



accesso carrabile indipendente al piano sotto strada servito da una rampa che dal suddetto viale conduce alla porta carraia posta anch'essa sul prospetto principale dello stabile a quota inferiore con il civico 172/E. L'ingresso principale risulta essere posizionato a quota più alta rispetto al piano stradale ma allo stesso tempo è servito sia da una breve scalinata (costituita da cinque + due gradini) che da una rampa disabili che garantisce un comodo accesso anche ai fruitori con disabilità. Da tale ingresso si accede al piano terra attraverso un atrio che conduce ad una scala interna che serve tutti i piani, inoltre tutti i piani sono raggiungibili attraverso un ascensore posto alle spalle di detto vano scala e con accesso diretto ai piani.

È pervenuto all'odierno proprietario,

per averlo costruito sull'area (stacchi di terreno di cui al Foglio 15 p.lle 1609 e 1654) pervenutagli per atto di donazione del 16/04/2003, notaic

rep. 15789, da parte

e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa ai nn° 6865/5402 in data 29/04/2003, giuste Concessione Edilizia n° 13 del 16/07/2005, rilasciata dal Comune di Monterosso Almo, Autorizzazione Unica S.U.A.P. n° 002 del 31/07/2014 Autorizzazione Unica S.U.A.P. n° 001 del 12/01/2018 ed infine S.C.I.A. prot. 11325 del 20/12/2018; il tutto dichiarato agibile a seguito di Autorizzazione di Agibilità n° 02/2019 del 11/06/2019, prot. 4789.

L'immobile esecutato in oggetto, per come sopra sommariamente descritto, catastalmente è individuato da due distinti subalterni (non corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento per variazione di divisione e fusione del 07/03/2019 prat. RG001273 in atti dall'08/03/2019) ed esattamente **Foglio 15 p.lla 1897:**

- **Sub. 7**, categoria D/4 (casa di riposo), rendita € 6.677,00, Viale Papa Giovanni XXIII n. 172/D, piano S1-T-1-2-3;
- **Sub. 8**, categoria C/6 (rimessa), classe II, consistenza mq. 121,00, rendita € 331,20, Viale Papa Giovanni XXIII n. 172/E, piano S1-T.

Si è eseguito dettagliato rilievo metrico dell'intero stabile e relativa restituzione grafica allegata alla presente da cui risulta quanto appresso.

L'immobile esecutato distinto superiormente col sub. 7 è composto da:

- a) **Piano sotto strada**, avente una superficie netta calpestabile complessiva di circa **mq. 29,40** ed altezza interna netta di circa ml. 2,60, confinante con l'attigua rimessa individuata dal sub. 8 stessa ditta:

- Disimpegni della superficie netta di circa mq. 15,00;
- Ripostiglio della superficie netta di circa mq. 2,70;
- Dispensa della superficie netta di circa mq. 3,50;
- Locale tecnico (centrale idrica) della superficie netta di circa mq. 8,20.

b) **Piano Terra**, avente una superficie **interna netta calpestabile complessiva** di circa mq. **175,00** ed altezza interna netta di circa ml. 2,85:

- Atrio d'ingresso della superficie interna netta di circa mq. 12,30;
- ufficio della superficie interna netta di circa mq. 13,30;
- ambiente pluriuso della superficie interna netta di circa mq. 12,35;
- soggiorno-pranzo della superficie interna netta di circa mq. 78,80;
- vano della superficie interna netta di circa mq. 5,60;
- anti-WC della superficie interna netta di circa mq. 3,50;
- WC della superficie interna netta di circa mq. 2,30;
- WC della superficie interna netta di circa mq. 4,10;
- Cucina comunicante col suddetto soggiorno-pranzo, posta nell'attiguo spazio esterno presente nel retro prospetto dello stabile, e realizzata mediante struttura precaria, costituita da profili in acciaio e chiusure verticali ed orizzontali realizzate con pannelli sandwich (come anche gli ambienti appresso descritti), della superficie interna netta di circa mq. 26,05;
- spogliatoio della superficie interna netta di circa mq. 3,20;
- bagno della superficie interna netta di circa mq. 5,00;
- lavanderia della superficie interna netta di circa mq. 5,70;
- Vano caldaia della superficie interna netta di circa mq. 2,80;
- Oltre **veranda scoperta**, su detto spazio esterno, sul retro prospetto della superficie netta di circa mq. **34,40**.

c) **Piano Primo**, avente una superficie **interna netta calpestabile complessiva** di circa mq. **119,60** ed altezza interna netta di circa ml. 2,65:

- Corridoio della superficie interna netta di circa mq. 17,80;
- Camera n. 1 della superficie interna netta di circa mq. 9,40;
- Camera n. 2 della superficie interna netta di circa mq. 9,05;
- Bagno n. 1 della superficie interna netta di circa mq. 4,70;
- Camera n. 3 della superficie interna netta di circa mq. 15,60;



- Camera n. 4 della superficie interna netta di circa mq. 11,15;
- Bagno n. 3 della superficie interna netta di circa mq. 5,95;
- Camera n. 5 della superficie interna netta di circa mq. 17,85;
- Camera n. 6 della superficie interna netta di circa mq. 23,95;
- Bagno 2 della superficie interna netta di circa mq. 4,15;
- Oltre **superficie accessoria esterna** a livello della superficie complessiva di circa mq. **48,90**, costituita da balcone n. 1 posto sul prospetto principale della superficie netta di circa mq. 12,85 e balcone n. 2 posto sul retro prospetto della superficie netta di circa mq. 36,05.



d) **Piano Secondo**, avente una superficie **interna netta calpestabile complessiva** di circa mq. **119,05** ed altezza interna netta di circa ml. 2,65:

- Corridoio della superficie interna netta di circa mq. 18,15;
- Camera n. 1 della superficie interna netta di circa mq. 9,60;
- Camera n. 2 della superficie interna netta di circa mq. 9,25;
- Bagno n. 1 della superficie interna netta di circa mq. 3,60;
- Camera n. 3 della superficie interna netta di circa mq. 14,95;
- Camera n. 4 della superficie interna netta di circa mq. 10,95;
- Bagno n. 3 della superficie interna netta di circa mq. 5,95;
- Camera n. 5 della superficie interna netta di circa mq. 18,20;
- Camera n. 6 della superficie interna netta di circa mq. 24,40;
- Bagno 2 della superficie interna netta di circa mq. 4,00;
- Oltre **superficie accessoria esterna** a livello della superficie complessiva di circa mq. **30,00**, costituita da balcone n. 1 posto sul prospetto principale della superficie netta di circa mq. 12,85 e balcone n. 2 posto sul retro prospetto della superficie netta di circa mq. 17,15.



e) **Piano Terzo**, avente una superficie **interna netta calpestabile complessiva** di circa mq. **66,50**:

- Corridoio della superficie interna netta di circa mq. 18,65 avente altezza interna netta variabile da circa ml. 2,06 a circa ml. 2,95;
- Camera n. 1 della superficie interna netta di circa mq. 10,05 avente altezza interna netta variabile da circa ml. 2,32 a circa ml. 2,95;





- Camera n. 2 della superficie interna netta di circa mq. 9,95 avente altezza interna netta variabile da circa ml. 2,32 a circa ml. 2,95;
- Bagno della superficie interna netta di circa mq. 6,05 avente altezza interna netta variabile da circa ml. 2,34 a circa ml. 2,94;
- Camera n. 3 della superficie interna netta di circa mq. 10,30 avente altezza interna netta variabile da circa ml. 2,06 a circa ml. 2,65;
- Camera n. 4 della superficie interna netta di circa mq. 9,60 avente altezza interna netta variabile da circa ml. 2,06 a circa ml. 2,55;
- Ripostiglio della superficie interna netta di circa mq. 1,90 avente altezza interna netta variabile da circa ml. 2,65 a circa ml. 2,95;
- Oltre **superficie accessoria esterna** a livello della superficie complessiva di circa **mq. 24,70**, costituita da terrazzino n. 1 posto sul retro prospetto della superficie netta di circa mq. 12,70 (ivi compra la superficie del vano caldaia di mq. 0,30) e terrazzino n. 2 posto sul prospetto principale della superficie netta di circa mq. 6,00, e terrazzino n. 3 posto sul prospetto principale della superficie netta di circa mq. 6,00.

L'immobile esecutato distinto superiormente col sub. 8 trovasi a piano sotto strada con rampa di accesso avente inizio dal piano terra, è composto da:

- Ambiente unico destinato a rimessa avente una superficie interna netta calpestabile di circa mq. 103,65 ed altezza interna netta di circa ml. 2,60;
- Vano 1 avente una superficie interna netta calpestabile di circa mq. 5,30 ed altezza interna netta di circa ml. 1,90;
- Vano 2 avente una superficie interna netta calpestabile di circa mq. 12,05 ed altezza interna netta di circa ml. 1,90;

il tutto per una superficie interna netta calpestabile di **mq. 121,00**, oltre a rampa di accesso dal piano terra di circa mq. 26,80.

Da quanto sopra risulta che la superficie netta calpestabile complessiva dell'intero stabile adibito a casa di riposo può essere raggruppata, ai fini della stima, come appresso:

1. Superficie interna netta calpestabile al piano sotto strada:

- Sub. 7 pari a mq. 29,40
- Sub. 8 pari a mq. 121,00

Tot. mq. 150,40



2. Superficie interna netta calpestabile al piano terra, primo, secondo e terzo (facenti tutti parte del solo sub. 7):

- Piano terra pari a mq. 175,00
- Piano primo pari a mq. 119,60
- Piano secondo pari a mq. 119,05
- Piano terzo pari a mq. 66,50

Tot. mq. 480,15

3. Superficie esterna accessoria al piano terra, primo, secondo e terzo (facenti tutti parte del solo sub. 7):

- Piano terra pari a mq. 34,40
- Piano primo pari a mq. 48,90
- Piano secondo pari a mq. 30,00
- Piano terzo pari a mq. 24,70

Tot. mq. 138,00

L'intero stabile in oggetto è costituito da un edificio di recente fattura realizzato in maniera organica relativamente all'utilizzo per il quale lo stesso oggi risulta destinato (casa di riposo). Si ha:

- una comoda rimessa al piano sotto strada, con la presenza di locali accessori (adibiti a deposito, dispensa, centrale idrica) anch'essa servita sia dalla scala interna che dall'ascensore che conducono a tutti i piani superiori, dotata inoltre di comodo accesso diretto dall'esterno attraverso la rampa che conduce al piano strada;
- un piano terra destinato a zona comune di utilizzo dell'intera casa di riposo dotata di tutti i locali accessori necessari a tale destinazione (atrio d'ingresso, soggiorno-pranzo, ufficio, sala pluriuso, servizi dedicati, cucina, spogliatoio, bagno, lavanderia, locale caldaia), e si affaccia sia sul Viale Papa Giovanni XXIII che su spazio esterno accessorio presente sul retro prospetto;
- un piano primo con la presenza di n° 6 camere, di cui n° 3 camere singole, n° 2 camere e doppie e n° 1 camera tripla, per una capienza complessiva al piano di 10 posti letto, oltre n° 3 bagni. Tutte le suddette camere sono inoltre dotate di spazio esterno costituito da ampi balconi a livello, come sopra descritti;
- un piano secondo con la presenza di n° 6 camere, di cui n° 3 camere singole, n° 2 camere e doppie e n° 1 camera tripla, per una capienza complessiva al piano di 10

posti letto, oltre n° 3 bagni. Tutte le suddette camere sono inoltre dotate di spazio esterno costituito da ampi balconi a livello, come sopra descritti;

- un piano terzo con la presenza di n° 4 camere singole, per una capienza complessiva al piano di 4 posti letto, oltre n° 1 bagno e ripostiglio. Tutte le suddette camere sono inoltre dotate di spazio esterno costituito o da ampi balconi o da terrazzini a livello, come sopra descritti. Inoltre a questo piano sono presenti due vani sottotetto direttamente collegati con detto piano;

in totale quindi la capienza complessiva della struttura casa di riposo è di 24 posti letto (10+10+4).

La struttura portante dell'intero stabile risulta essere costituita da una struttura del tipo intelaiato in cemento armato in opera, mentre i solai d'interpiano sono costituiti da solai piani del tipo latero cementizio, ed inoltre per quanto riguarda gli ambienti cucina, spogliatoio, bagno, lavanderia e vano caldaia, tutti posti nel retro prospetto dello stabile al piano terra all'interno della superficie accessoria esterna, per come sopra individuati, essi sono realizzati mediante una struttura precaria costituita da profili scatolari in acciaio e chiusure verticali e di falda costituiti da pannelli del tipo sandwich.

La copertura dell'intero stabile risulta essere costituita da tetto a falde inclinate ed in parte con soprastante manto di tegole mentre la rimanenza con pannelli sandwich.

Per quel che riguarda le pavimentazioni interne esse sono costituite:

- al piano sotto strada da piastrelle di tipo ceramico;
- al piano terra si ha marmo per l'atrio, come anche per tutta la scala, pavimentazione in ceramica con finitura finto legno per gli ambienti comuni, mentre per i locali nell'area accessoria esterna e per la stessa (cucina, spogliatoio, bagno lavanderia e vano caldaia) e per la stessa abbiamo pavimento in ceramica tipo cotto;
- ai piani primo secondo e terzo la pavimentazione risulta in ceramica con finitura finto legno per tutti gli ambienti interni, mentre per le aree esterne accessorie abbiamo pavimento in ceramica tipo cotto.

Le pareti e le volte interne dell'intero stabile sono rifinite in gesso (con alcune pareti colorate) ad eccezione dei bagni (a tutti i piani) e della cucina che si presentano rivestiti in ceramica (vedi documentazione fotografica allegata).

Le pareti esterne risultano essere rifinite con tonachino di diverso colore tra il prospetto principale su Viale Papa Giovanni XXIII (che risulta essere di colore lilla con marcapiani e parapetti pieni di colore bianco), ed il retro prospetto (che risulta essere di colore salmone),

con la presenza per quasi tutte le aperture esterne di stipiti e architravi rivestiti in materiale lapideo.

I balconi di affaccio sono realizzati:

- quelli prospicienti il Viale Papa Giovanni XXIII, come i solai interni, con struttura portante del tipo latero cementizia, pavimentati con piastrelle ceramiche tipo cotto e tutti presentano porzione di ringhiere di protezione in ferro battuto a semplice disegno e parapetti ciechi rifiniti come suddetto e con sovrastante copertina in materiale lapideo;
- quelli prospicienti il retro prospetto, come i solai interni, con struttura portante del tipo latero cementizia, pavimentati con piastrelle ceramiche tipo cotto e tutti presentano porzione di ringhiere di protezione in ferro battuto a semplice disegno e parapetti ciechi rifiniti come suddetto e con sovrastante copertina in materiale lapideo, a meno del piano primo in cui non sono presenti ringhiere.

Gli infissi esterni sono tutti in alluminio a taglio termico di colore bianco e vetrocamera con persiane anch'esse in alluminio di colore marrone scuro, a meno degli infissi esterni dei locali di servizio posti a piano terra nel retro prospetto che risultano essere in alluminio di colore bianco e vetro. Il portoncino d'ingresso all'atrio a piano terra risulta essere in alluminio di colore marrone scuro, mentre la saracinesca di accesso alla rimessa al piano sotto strada, come pure l'accesso pedonale ad esso limitrofo, risultano essere in acciaio.

Gli infissi interni risultano essere tutti del tipo in legno tamburato.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici l'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, fognario, di riscaldamento (attraverso la presenza di n° 4 caldaie a GPL del tipo a condensazione) e raffrescamento (mediante pompe di calore poste per ogni stanza) autonomo, di solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria, oltre ad impianto TV, citofonico, telefonico tutti di tipo centralizzato.

Lo stabile risulta anche dotato, come suddetto, di ascensore con portata di 450 Kg (pari a 6 persone) che serve tutti i piani da quello sotto strada fino al terzo

Da quanto riportato sull'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) redatto dal

ed allegato alla S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità),

del 07/05/2019 (avente validità di anni 10 dall'emissione) la classe energetica dell'intero stabile risulta essere "C".

L'immobile nel suo insieme risulta essere in ottimo stato manutentivo, data la sua recentissima ultimazione e messa in funzione degli impianti descritti, con solo qualche lieve manutenzione da operare sulle facciate del retro prospetto.

In atto l'immobile è utilizzato come casa di riposo ed è gestito dalla società affittuari

con sede legale in Monterosso Almo,

con P.IVA: e con Amministratore Unico e legale rappresentante la

come dichiarato dall'esecutato in seno al

sopralluogo del 21/09/2023 (così come anche riportato nel verbale di sopralluogo allegato di pari data), e come dal contratto d'affitto di Azienda del 24/02/2023 autenticato dal notaio e fatto pervenire al sottoscritto dal custode delegato in data 16/03/2023.

La rappresentazione planimetrica catastale dell'intero stabile (p.lla 1897, subb. 7-8 del foglio 15 del N.C.E.U. del Comune di Monterosso Almo) in atti è datata 08/03/2019, e risulta conforme allo stato attuale dei luoghi, ed il tutto risulta intestato all'esecutato in proprietà 1/1.

È stata effettuata ricerca urbanistica, al fine di individuare i Titoli Edilizi relativi all'immobile in oggetto, da cui è emerso che l'intero stabile è stato realizzato giuste:

- Concessione Edilizia n° 13 del 16/07/2005, rilasciata dal Comune di Monterosso Almo,
- Autorizzazione Unica S.U.A.P. n° 002 del 31/07/2014
- Autorizzazione Unica S.U.A.P. n° 001 del 12/01/2018
- S.C.I.A. prot. 11325 del 20/12/2018;

il tutto dichiarato agibile a seguito di Autorizzazione di Agibilità n° 02/2019 del 11/06/2019, prot. 4789.

Dal confronto con il rilievo eseguito ed allegato alla presente si riscontra che il progetto allegato ai superiori titoli edilizi risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, a meno di qualche piccola difformità interna nelle partizioni che non inficia la conformità dello stato dei luoghi, né la superiore Autorizzazione di Agibilità.

Ai fini dell'utilizzo odierno, lo stabile esecutato in oggetto è direttamente utilizzabile come casa di riposo alla luce anche dei superiori Titoli edilizi rilasciati e della conformità dello stesso alla superiore Autorizzazione di Agibilità.

Alfine di eseguire la stima del suddetto immobile costituito da un intero stabile composto da piano sotto strada e da n° 4 piani fuori terra, destinato il tutto a casa di riposo (identificata col sub. 7 e 8) e rimessa (per sola porzione del piano sotto strada identificata col sub. 8), si evidenzia anche che:

- l'immobile, costituente oggi un'unica attività organica e funzionale, è sito in zona centrale periferica del Comune di Monterosso Almo, esattamente lungo il Viale Papa Giovanni XXIII;
- l'immobile pur essendo costituito da cinque piani risulta essere direttamente collegato nel senso verticale e per tutti i piani sia da una comoda scala interna che da un impianto di sollevamento per persone e cose (ascensore di portata pari a 450 Kg);
- il prospetto principale dello stesso gode di una pregevole vista panoramica verso la sottostante vallata posta a Sud dello stesso;
- l'immobile nel suo insieme costituisce oggi una valida ed unica attività produttiva nel settore dei servizi, sia a servizio della comunità di Monterosso Almo che dei comuni limitrofi, e a tal proposito si evidenzia che in atto la casa di riposo in oggetto risulta occupata mediamente da 16 ospiti su una capienza totale massima di n. 24;
- la zona in cui è ubicato lo stabile adibito a casa di riposo è centrale periferica, ed adiacente ad un'arteria stradale ampia e panoramica che consente ad un eventuale ospite della struttura di poter passeggiare liberamente;
- la zona è munita di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché della presenza di molti servizi essenziali (banca, posta, attività di vicinato, ect.);
- nel Comune di Monterosso Almo non esistono altre strutture similari destinate cioè a casa di riposo e pertanto non si hanno termini di paragone ai fini della stima immobiliare dello stabile in oggetto, per cui si ricorrerà ai valori di stima di immobili similari con uguale destinazione siti nei Comuni vicini, e tenendo conto anche dell'elevato costo di costruzione sostenuto per la realizzazione e la pregiata rifinitura dello stabile in oggetto;

per tutto quanto sopra esposto ed evidenziato, si ritiene di valutare l'immobile nel suo insieme, costituito da piano sotto strada e da n° 4 piani fuori terra, a:

- € 1.250,00 per mq. di superficie netta calpestabile, per i piani terra, primo, secondo e terzo;



- € 625,00 per mq. di superficie netta calpestabile per il piano sotto strada;
- € 375,00 di superficie netta calpestabile per quanto riguarda le superfici accessorie esterne (verande, balconi e terrazzi).

Per cui si ha:

- piani terra, 1° e 2° = mq. 480,15 x 1.250,00 €/mq. = € 600.187,50
- piano sotto strada = mq. 150,40 x 625,00 €/mq. = € 94.000,00
- superfici accessorie esterne = mq. 138,00 x 375,00 €/mq. = € 51.750,00

Totale € 745.937,50

Infine si effettua un abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, per cui si ha il seguente **valore di vendita:**

$$€ 745.937,50 \times 0,85 = € 634.046,88$$

Che si arrotonda a € **634.000,00** (di consi *Euro seicentotrentaquattromila/00*).

LOTTO N° 2





LOTTO N° 3

(Appartamento al piano primo di un edificio sito in **Monterosso Almo**, con ingresso condominiale dal numero **civico 86** di **Via Adua**, di cui al **punto C.** del superiore elenco)

L'immobile esecutato in oggetto, facente parte di un edificio multipiano a destinazione residenziale ai piani superiori e commerciale a piano terra, oltre rimessa al piano sotto strada, è ubicato all'interno del perimetro urbano del Comune di **Monterosso Almo**, lungo la **Via Adua** con ingresso dal **civico 86**, all'interno di una zona classificata nel vigente P.R.G. come **B.1** (Zona territoriale omogenea residenziale e commerciale adiacente al centro storico con morfologia compatta).

L'accesso all'appartamento avviene direttamente dal **civico 86** suddetto a destra salendo dalla scala interna che serve tutti i piani. Si evidenzia che lo stabile è privo di ascensore.



L'appartamento è pervenuto all'odierno proprietario,
per averlo acquistato con atto del 09/03/1994, notaio
rep. 71823, da parte e trascritto presso

la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa ai nn° 3167/2938 in data 31/03/1994.

Al venditore detto immobile è pervenuto per averlo edificato giuste
C.E. rilasciate dal Comune di Monterosso Almo in data 05/01/1984 col n° 6, in data
01/10/1984 col n. 71, in data 02/12/1985 col n. 65, in data 20/10/1987 col n. 69 ed infine in
data 30/06/1989 col n. 68.

L'appartamento esecutato è composto (come pure riportato nell'allegata Planimetria
catastale) da:

- ingresso soggiorno-pranzo della superficie interna netta di circa mq. 25,90;
- cucina della superficie interna netta di circa mq. 13,50;
- disimpegno della superficie interna netta di circa mq. 8,30;
- letto doppio della superficie interna netta di circa mq. 15,60;
- bagno della superficie interna netta di circa mq. 7,00;
- letto singolo della superficie interna netta di circa mq. 11,80;
- bagno lavanderia della superficie interna netta di circa mq. 5,65;
- letto singolo della superficie interna netta di circa mq. 16,15;

il tutto per un'altezza interna netta di circa ml. 2,75.

La superficie interna netta calpestabile complessiva è di circa:

mq. $(25,90+13,50+8,30+15,60+7,00+11,80+5,65+16,15) = \mathbf{mq. 103,90}$.

mentre la superficie accessoriaria pertinenziale è rappresentata:

- dal balcone di affaccio sulla Via Adua è di mq. 8,05;
- e dalla terrazza a livello posta sul retro prospetto dello stabile è di mq. 47,10.

La struttura portante dell'intero fabbricato risulta essere costituita da una struttura del tipo
intelaiato in cemento armato in opera, con solai d'interpiano costituiti da solai piani del tipo
latero cementizio. La copertura dell'intero fabbricato risulta essere a falde.

Per quel che riguarda le pavimentazioni interne esse sono costituite tutte da piastrelle di
tipo ceramico.

Le pareti interne sono rifinite in gesso con diversa pitturazione e con la presenza in alcuni
ambienti di decori in carta da parati, ad eccezione del bagno e dalla cucina che presentano
rivestimenti in ceramica anche sulle pareti.

Per quanto riguarda gli infissi interni essi sono del tipo in legno tamburato, mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato e vetro con la presenza di tapparelle in PVC, infine il portoncino d'ingresso risulta essere in legno.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici l'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, fognario e di climatizzazione del tipo a termosifoni con caldaia autonoma (quest'ultima collocata in un vano tecnico condominiale posto al piano sotto strada), in buono stato manutentivo a meno di adeguamenti.

L'appartamento internamente risulta essere in buono stato manutentivo bisognoso solo di una normale manutenzione ordinaria o di revisione.

Esternamente lo stabile nel suo complesso è rifinito con solo l'intonaco cementizio e si presenta in cattivo stato manutentivo a causa di mancata manutenzione negli anni.

In atto l'appartamento è utilizzato _____ come abitazione principale della sua famiglia.

Nell'atto di pignoramento dell'11/11/2022 l'appartamento in oggetto viene indicato per come oggi riportato in Catasto Urbano del Comune di Monterosso Almo al **foglio 16, p.lla 7, sub. 5**, categoria A2, classe I e consistenza 6,5 vani, rendita 335,70 €, il tutto in ditta _____

La rappresentazione planimetrica catastale in atti è datata 27/06/1990, e risulta conforme allo stato attuale dei luoghi.

L'appartamento esecutato in oggetto dal punto di vista urbanistico, risulta conforme al progetto allegato alla Variante n° 3 della C.E. n° 6/84 del 05/01/194, di cui alla C.E. n. 69 del 20/10/1987, inoltre successivamente per lo stesso è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità prot. n° 11548, pratica n° 378, del 27/07/1990.

Ai fini dell'utilizzo odierno, l'appartamento esecutato è direttamente utilizzabile come abitazione permanente unica per un nucleo familiare anche di medie dimensioni.

Alfine di eseguire la stima del suddetto immobile si evidenzia anche che, oltre a quanto tutto sopra esposto ed evidenziato:

- L'immobile, costituente oggi un'unica unità immobiliare, è sito in zona centrale-periferica su uno degli ingressi principali del Comune di Monterosso Almo;
- L'immobile nel suo insieme costituisce oggi un'abitazione permanente unica su un unico livello posto al piano primo dello stabile (facilmente accessibile anche da persone anziane), con l'utile pertinenza della terrazza a livello sopra menzionata della superficie netta di mq. 47,10;

ASTE
GIUDIZIARIE

- la zona di che trattasi è munita di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché della presenza di molti servizi essenziali (banca, posta, attività di vicinato, ect.);
- la zona di che trattasi è comunque in atto interessata da contrattazioni di compravendita a valori moderati.

Per tutto quanto sopra esposto ed evidenziato, si ritiene di valutare l'immobile nel suo insieme, costituito da appartamento a piano primo e pertinenziale terrazza e balconcino a livello, ad € 950,00 per mq. di superficie netta calpestabile del solo appartamento, in esso valore unitario compreso tutte le pertinenze ed accessori di cui l'immobile è dotato.

Per cui si ha:

$$\text{mq. } 103,90 \times 950,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 98.705,00$$

Da tale valore si effettua un abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, per cui si ha il seguente **valore di vendita:**

$$\text{€ } 98.705,00 \times 0,85 = \text{€ } 83.899,25$$

Che si arrotonda a € **84.000,00** (diconsi *Euro ottantaquattronila/00*).

LOTTO N° 4

ASTE
GIUDIZIARIE



RIEPILOGO E RIMODULAZIONE LOTTI



A seguito della superiore esposizione si ha:

LOTTO N° 1:

Intero Stabile da adibire a casa di riposo in Monterosso Almo, **Viale Papa Giovanni XXIII n° 172/D-E**, costituito da piano sotto strada, terra, primo, secondo e terzo, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Monterosso Almo al **Foglio 15, mappali 1897, subb. 7 e 8.**

Valore di vendita € 634.000,00



LOTTO N° 2:



LOTTO N° 3:

Appartamento al piano primo di un edificio sito in **Monterosso Almo**, con ingresso condominiale dal numero **civico 86** di **Via Adua**, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Monterosso Almo al **Foglio 16, mappale 7, sub. 5.**

Valore di vendita € 84.000,00



LOTTO N° 4:



LOTTO N° 5:



Si allega alla presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, la seguente documentazione:

- Allegato 1: Verbali di sopralluogo;

Allegati LOTTO n° 1:

- Allegato 2: Visure storiche catastali Catasto Fabbricati della p.lla 1897 sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, e 8 del foglio 15 di Monterosso Almo;
- Allegato 3: Visura storica catastale Catasto Terreni delle p.lle 1654, 1609 e 1897 del foglio 15 di Monterosso Almo;
- Allegato 4: Estratto di mappa della p.lla 1897 del foglio 15 di Monterosso Almo;
- Allegato 5: Elaborato Planimetrico della p.lla 1897 del foglio 15 di Monterosso Almo (dimostrazione grafica dei subaltemi);
- Allegato 6: Planimetrie catastali dei subb. 7 e 8 della p.lla 1897 del foglio 15 di Monterosso Almo;
- Allegato 7: Atto di Donazione del 16/04/2003 ricevuto dal notaio rep. 15789, da parte
- Allegato 8: Restituzione grafica dello stabile destinato a casa di riposo, per come rilevato;
- Allegato 9: Relazione fotografica LOTTO N° 1;
- Allegato 10: Documentazione urbanistica: Provvedimento Autorizzativo Unico Suap n. 002 del 31/07/2014, Provvedimento Autorizzativo Unico Suap n. 001 del 12/01/2018; Tavola Grafica allegata alla S.C.I.A. prot. 11325 del 20/12/2018, Agibilità n. 02/2019 del 13/05/2019;

Allegati LOTTO n° 2:

-
-
-
-



Allegati LOTTO n° 3:

- Allegato 20: Visura storica catastale Catasto Fabbricati della p.lla 7, sub. 5 del foglio 16 di Monterosso Almo;
- Allegato 21: Estratto di mappa della p.lla 7 del foglio 16 di Monterosso Almo;
- Allegato 22: Elaborato Planimetrico della p.lla 7 del foglio 16 di Monterosso Almo (dimostrazione grafica dei subaltemi);
- Allegato 23: Planimetria catastale del sub. 5 della p.lla 7 del foglio 16 di Monterosso Almo;
- Allegato 24: Atto di acquisto del 09/03/1994, notaio rep. 71823 da parte di
- Allegato 25: Concessione Edilizia n° 69 del 20/10/1987 con tavola grafica di progetto e Autorizzazione di Abitabilità del 27/07/1990 prat. 378;
- Allegato 26: Relazione fotografica LOTTO n° 3;





In Modica, il 13/10/2023



Il C.T.U.

