

TRIBUNALE DI RAGUSA
GIUDIC ESECUTORE DOTT. CLAUDIO MAGGIONI



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



ESECUZIONE IMMOBILIARE: **N. R.G. 305/2017**

PROMOSSA DA: **Banca Agricola Popolare di Ragusa, Soc. Coop. per Azioni**

CONTRO:



TRIBUNALE DI RAGUSA
GIUDICE ESECUTORE DOTT. CLAUDIO MAGGIONI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



ESECUZIONE IMMOBILIARE: **N. R.G. 305/2017**

PROMOSSA DA: **Banca Agricola Popolare di Ragusa, Soc. Coop. per Azioni**

CONTRO:

Premessa

Con ordinanza del 26 luglio 2017 la S.V. nominava il sottoscritto ing. Vincenzo Tumino, con studio in Ragusa – via dei Mirti n.149 – ed iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Ragusa al n.664, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare di cui in epigrafe. Quindi in ottemperanza al mandato ricevuto ha ottenuto le visure e le planimetrie catastali degli immobili presso il N.C.E.U di Ragusa, si è inoltre recato presso l'archivio notarile di Modica per ricevere copia degli atti di acquisto degli immobili. Ha infine, effettuato ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale e l'Archivio Storico di Ragusa alla ricerca dei titoli autorizzativi relativi agli immobili in oggetto.

Avviso ai debitori ed accesso ai luoghi

Pertanto, previo accordo con il custode giudiziario d.ssa Antonietta La Terra ed avviso trasmesso alle parti, in data 16 gennaio 2018 ore 15.00 il sottoscritto ha effettuato l'accesso ai luoghi, prima visitando l'immobile di Via Stesicoro 52 e successivamente in data 22 gennaio 2018 gli immobili di Via Ercolano n.52 e quello in Via Prampolini n.13. Ivi ho avuto la presenza del debitore . Alla presenza dei predetti si è presa visione della documentazione ipo-catastale e dell'atto di pignoramento in relazione ai cespiti da visionare. Contestualmente, lo scrivente ha provveduto ad eseguire i rilievi grafici e fotografici degli immobili. (Cfr. All. 1 Verbale di sopralluogo).

Premessa sull'oggetto di pignoramento

Come verificato dalla documentazione in atti ed in sede di sopralluogo, i cespiti pignorati consistono nei beni in appresso.

- **Lotto 1** – *abitazione tipo civile sita in Via Stesicoro n.52 piano terzo a Ragusa, in catasto sez.urbana A, F°66 p.lla 334, sub.8 ,intestato al Sig. proprietario per 1/1;*

- **Lotto 2** – Ufficio sito in Via Prampolini n.13 piano terra a Ragusa, in catasto sez.urbana A, F°99 p.lla 240, sub.21, intestato al Sig. _____ i proprietario per 1/1;
- **Lotto 3** – Magazzino/locale deposito sito in Via Ercolano n.52 a Ragusa, in catasto sez.urbana A, F°66 p.lla 387, sub.39, intestato al Sig. _____ proprietario per 1/1;
- **Lotto 4** – Magazzino/locale deposito sito in Via Ercolano n.52 a Ragusa, in catasto sez.urbana A, F°66 p.lla 387, sub.40, intestato al Sig. _____ proprietario per 1/1;

Per una migliore comprensione della presente relazione, lo scrivente provvederà a svolgere i quesiti richiesti nel mandato, secondo l'ordine richiesto, relativamente a ciascun lotto come dettagliato in appresso.

Lotto 1 – abitazione tipo civile sita in Via Stesicoro n.52 piano terzo a Ragusa.

Identificazione del cespite, dati catastali e confini di proprietà

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa – Sezione Territorio, il cespite è riportato alla sezione urbana A, **foglio 66, particella 297 sub 4**, categoria A/2, classe 2, consistenza 9.5 vani, rendita euro 1.005,80; **precedentemente** riportato in catasto in sezione urbana A, **foglio 66, particella 334 sub 8**, categoria A/2, classe 2, consistenza 9.5 vani, rendita euro 1.005,80 per bonifica dell'identificativo catastale del 2015.

Il cespite pignorato è ubicato in Ragusa, nella Via Stesicoro n.52 al terzo piano interno 7 e confina con detta via, con vano scala/ascensore condominiale, con proprietà _____, con proprietà aventi causa alla _____, salvo altri.

(Cfr. All. 2-3 - Planimetria e Visura).

I dati catastali non coincidono con quanto riportato nell'atto di pignoramento in quanto sono stati variati d'ufficio per bonifica di identificativo catastale del 25/09/2015. Si è avuto riscontro, altresì, della planimetria catastale regolarmente censita presso l'Agenzia del Territorio.

Proprietà del cespite in capo al debitore

Con atto di donazione del 28 giugno 2010 – Repertorio 40575 – Raccolta 10172, registrato a Ragusa, presso lo studio del Notaio Dr. Giovanni Livia, Notaio in

Ragusa, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Ragusa e Modica, "(...) la sig.ra _____ dona e trasferisce al di lei figlio _____ (...)

piena proprietà (...) dell'appartamento posto al terzo piano elevato, (...)” (Cfr. All. 4 Atto donazione).

Provenienza del bene

*Come dichiarato nell'atto, “(...) che giusta edificazione fatta sul suolo acquistato con atti a rogito del **Notaio Dr. Giovannino Giampiccolo** fù di Ragusa stipulati in data 05 maggio 1957 rep. N.10306, reg. al n.1520 ed in data 16 luglio 1959 rep.10573, reg. al n. 143.*

Iscrizioni o Trascrizioni pregiudizievoli

Dall'ispezione ipotecaria e dalle ricerche eseguite si riporta l'elenco sintetico delle formalità relative al **Foglio 66 - Particella n.297 – Sub. 4.**

1. Iscrizione contro del 27/07/2016 – Registro Particolare 1946 Registro Generale 10665 nascente da pubblico ufficiale Tribunale di Ragusa- Repertorio 1463/2016 del 09/06/2016 – ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo - Immobili siti in Ragusa (RG).

Relativo al **Foglio 66 - Particella n.334 – Sub. 8.**

2. Trascrizione a favore del 30/06/2010 - Registro Particolare 7718 Registro Generale 12609 - Pubblico ufficiale Livia Giovanni Repertorio 40575/10172 del 28 giugno 2010 – Atto tra vivi – Donazione accettata - Immobili siti in Ragusa (RG).
3. Iscrizione contro del 04/11/2010 – Registro Particolare 4818 Registro Generale 20349 - Pubblico ufficiale Livia Giovanni Repertorio 41030/10383 del 03 novembre 2010 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Immobili siti in Ragusa (RG).
4. Trascrizione contro del 29/06/2017 - Registro Particolare 6584 Registro Generale 9428 - Pubblico ufficiale ufficio UNEP Tribunale di Ragusa- Repertorio 2536 del 22 giugno 2017 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili. - Immobili siti in Ragusa (RG).

(Cfr. All. 5 Ispezione ipotecaria).

Completezza della documentazione prodotta

La documentazione in atti risulta completa, anche se i riferimenti catastali sono variati come esposto in precedenza.

Regolarità edilizia e conformità urbanistica

Nel P.R.G. vigente del Comune di Ragusa, l'edificio oggetto di pignoramento ricade in Zona B satura.

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, per l'edificio condominiale nel quale è ubicato il l'appartamento oggetto di pignoramento, risulta che lo stesso è stato edificato giusta licenza edilizia n°521 del 1957 e abitabilità pratica n.498 del 24 febbraio 1961. (Cfr. All. 6 – 7 Progetto ed abitabilità).

Dal confronto tra il progetto approvato e quanto rilevato in corso del sopralluogo emergono lievi difformità, e non sono stati reperiti altri titoli autorizzativi in merito (Cfr.All. 8 Pianta).

Accertamento di eventuali vincoli

In forza all'ubicazione del cespite, in relazione alla destinazione urbanistica descritta al precedente paragrafo, l'immobile non è soggetto a vincoli.

Caratteristiche intrinseche ed elementi utili verificati durante l'accesso

Durante il sopralluogo eseguito alla presenza del custode giudiziario, è stato possibile verificare la consistenza del cespite oggetto di pignoramento. L'immobile fa parte di un edificio condominiale realizzato con una struttura intelaiata in c.a. che si articola su quattro livelli fuori terra. È ubicato in zona centrale della città di Ragusa, ben servita dal trasporto pubblico, uffici, scuole e supermercati etc.

L'appartamento pignorato identificato al Sub. 4 è ubicato a piano terzo dell'edificio sito a Ragusa in Via Stesicoro n.52, lo stabile è un edificio in c.a di buona qualità architettonica e buona realizzazione. Mantiene un sufficiente stato di conservazione in linea con l'epoca di realizzazione. In dettaglio, ha un accesso dalla scala condominiale, all'interno dall'ingresso e tramite un corridoio si disimpegnano la zona notte e quella giorno, sulla destra si apre una ampio soggiorno pranzo con grandi vetrate avente affaccio su un ampio balcone, lo studio, una cucina con annessa lavanderia, ripostiglio e doppio servizio. Sulla sinistra si articola la zona notte con tre ampie camere da letto, una camera matrimoniale, una camera doppia, una camera singola ed il bagno padronale con vasca da bagno. La pavimentazione interna è in scaglie di marmo di buona qualità, le porte interne sono in legno, mentre le pareti sono rifinite con carta da parati, il bagno è rivestito con piastrelle a tutt'altezza.

L'appartamento gode di una buona illuminazione naturale, gli infissi sono in legno senza vetrocamera con serrande in parte metalliche ed in parte in plastica, tipici dell'epoca di realizzazione dell'immobile.

È presente l'impianto di riscaldamento con termosifoni alimentati da una caldaia a metano, gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia.

Eventuali accertamenti di natura condominiale

L'immobile fa parte di un piccolo condominio e non sono stati riscontrati oneri condominiali gravanti sull'immobile.

Eventuali verifiche dei terzi occupanti

In forza alla natura del cespite, non sono stati accertati elementi tali da ipotizzare eventuali terzi occupanti. Durante l'accesso è stato appurato che l'esecutato è il proprietario dell'appartamento e nello stesso vive con la propria famiglia.

Eventuali verifiche su provvedimenti di assegnazione al coniuge

Come appurato nell'atto di donazione, il cespite è stato donato al sig.

e non sono stati riscontrati provvedimenti tali da ipotizzare assegnazioni a familiari.

Valore di mercato del cespite

La stima del cespite pignorato è formulata attraverso **il procedimento sintetico**, metodo estimativo basato sulla comparazione del bene oggetto di valutazione, con altri beni aventi simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Nella dottrina estimativa, il criterio adottato terrà conto, quindi, dei parametri che potranno influenzare positivamente e/o negativamente il valore.

Previa analisi dei fattori comparativi, il procedimento per confronto diretto suggerisce l'adozione di un parametro tecnico – economico la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore del bene. Detto parametro è la superficie commerciale espressa in metri quadrati con il relativo prezzo.

La superficie commerciale è data da:

Superficie commerciale S_{comm} = superficie utile + pareti interne e perimetrali in quota parte di proprietà + balconi ragguagliate al 30% fino a 25 mq le eccedenze al 10 %, pertanto si ha:

$$S_{comm} = 241 \text{ mq} + 30\% * 25,00 \text{ mq} + 10\% * (54,00 - 25,00) \text{ mq} = 251,20 \text{ mq}$$

Trattandosi di un immobile realizzato alla fine degli anni '50, la stima sarà formulata prevalentemente sul valore commerciale del bene nello stato di conservazione in cui si trova. Poiché la zona in esame è centrale, e presenta degli immobili la cui tipologia edilizia è di natura corrente analoga a quello in oggetto. Va precisato che il cespite oggetto di stima presenta delle caratteristiche intrinseche normali.

Regolarità edilizia, conformità al progetto e discrete rifiniture, fanno sì che l'intervallo su cui impostare il valore medio, riferendosi all'andamento attuale del mercato immobiliare i valori di mercato per immobili simili per epoca di realizzazione, posizione, tipologia e finiture variano tra **un valore massimo di circa €.900,00 al metro quadro ed un valore minimo di circa €.500,00 al metro quadro.**

In forza alle citate considerazioni sul sufficiente stato di conservazione del cespite, si definisce il costo al metro quadrato che a giudizio di chi scrive ammonta ad **€.670,00/metro quadro.**

VALORE DELL'IMMOBILE STIMATO

il valore degli immobile stimato è pari a:

$$251.20 \text{ mq} * 670,00\text{€/mq} = \text{€}.168.304,00$$

Costi per la regolarizzazione difformità parziali

Regolarizzazione modifiche interne e chiusura Veranda comprensivi di spese tecniche pari circa €. 2.000,00

$$\text{€}.168.304,00 - \text{€}.2.000,00 = \text{€}.166.304,00$$

Il valore commerciale del lotto 1 è stimato in €.166.304,00

Abbattimento forfettario del valore venale

Come richiesto nel mandato conferito, al valore commerciale **si applica una riduzione del 15%** del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti.

$$\text{Valore commerciale del cespite } \text{€}.166.304,00 \times 15\% = \text{€}.24.495,60$$

Nuovo valore del cespite €.166.304,00 - €.24.495,60 = €.141.358,40

Operazioni di vendita

Trattandosi di un appartamento, la vendita andrebbe operata in unico lotto.

Quote di pertinenza del debitore

Come appurato negli atti di provenienza dei beni, la proprietà del cespite risulta all'esecutato Sig. _____, proprietario per 1/1.

Attestato di Prestazione Energetica - APE

In forza ai rilievi eseguiti durante il sopralluogo e degli appunti presi in separato foglio, si produce **APE redatto dal sottoscritto** (Cfr. All. 9 APE).



Riepilogo generale e conclusioni

Alla luce delle citate premesse e considerazioni sulla natura del cespite pignorato, nella presente relazione lo scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione sul territorio, dello suo stato di conservazione, nonché della sua regolarità urbanistica e catastale.

Il cespite pignorato, pertanto, contrassegnato al Foglio 66 – Particella 297 – Sub. 4 a giudizio dello scrivente ha un valore commerciale pari ad €.166.304,00, con l'abbattimento forfettario del valore venale per vizi occulti del 15% sarà di €.141.358,40

Lotto 2 – Ufficio sito in Via Prampolini n.13 piano terra a Ragusa.

Identificazione del cespite, dati catastali e confini di proprietà

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa – Sezione Territorio, il cespite è riportato alla sezione urbana A, **foglio 99, particella 240 sub 21**, categoria A/10, classe U, consistenza 8 vani, rendita euro 1.817,93;

Il cespite pignorato è ubicato in Ragusa, nella Via Prampolini n.13 al piano terra e confina con detta via, con parcheggio proprietà condominiale, con vano scala ed androne condominiale, salvo altri. (Cfr. All. 10-11 - Planimetria e Visura).

I dati catastali coincidono con quanto riportato nell'atto di pignoramento, si è avuto riscontro, altresì, della planimetria catastale regolarmente censita presso l'Agenzia del Territorio.

Proprietà del cespite in capo al debitore

Con **atto di vendita del 27 marzo 2008 – Repertorio 39675 – Raccolta 13700, registrato a Ragusa**, presso lo studio del **Notaio Dr. Filippo Morello**, Notaio in **Ragusa**, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Ragusa e Modica, "(...) il sig. _____ con ogni garanzia di legge vende e trasferisce in favore del sig. _____ locale a piano terra facente parte del fabbricato in località Croce tra le Vie Lisia e Prampolini avente ingressi autonomi da quest'ultima". (Cfr. All. 12 Atto vendita)



Provenienza del bene

Come dichiarato nell'atto, "(...) che giusta edificazione fattane sul suolo acquistato con atto a rogito del **Notaio Dr. Rosario Morello di Ragusa** stipulato in data 20 settembre 1971 rep. N.2560.

Iscrizioni o Trascrizioni pregiudizievoli

Dall'ispezione ipotecaria e dalle ricerche eseguite si riporta l'elenco sintetico delle formalità relativo al **Foglio 99 - Particella n.240 – Sub. 21.**

1. Trascrizione a favore del 24/08/2008 - Registro Particolare 5415 Registro Generale 8558 - Pubblico ufficiale Morello Filippo Repertorio 39675/13700 del 27 marzo 2008 – Atto tra vivi – Compravendita. - Immobili siti in Ragusa (RG).
2. Iscrizione contro del 04/11/2010 – Registro Particolare 4818 Registro Generale 20349 - Pubblico ufficiale Livia Giovanni Repertorio 41030/10383 del 03 novembre 2010 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario - Immobili siti in Ragusa (RG).
3. Iscrizione contro del 27/07/2016 – Registro Particolare 1946 Registro Generale 10665 nascente da pubblico ufficiale Tribunale di Ragusa- Repertorio 1463/2016 del 09/06/2016 – ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo - Immobili siti in Ragusa (RG).
4. Trascrizione contro del 29/06/2017 - Registro Particolare 6584 Registro Generale 9428 - Pubblico ufficiale Ufficio UNEP Tribunale di Ragusa- Repertorio 2536 del 22 giugno 2017 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili. - Immobili siti in Ragusa (RG). (Cfr. All. 13 Ispezione ipotecaria).

Completezza della documentazione prodotta

La documentazione in atti risulta completa. Si rappresenta che il n°174/79 di concessione edilizia riportato nell'atto di vendita è errato, dopo lunghe ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale ed dall'esame degli atti di acquisto relativi ad altri appartamenti del condominio si è risaliti alla C.E. che è la 154/79.

Regolarità edilizia e conformità urbanistica

Nel P.R.G. vigente del Comune di Ragusa, l'edificio oggetto di pignoramento ricade in Zona B satura.

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, dell'edificio condominiale nel quale è ubicato il cespito oggetto di pignoramento, risulta essere stato edificato giusta

concessione edilizia n°154 del 1979 e successiva variante del 1988 e abitabilità pratica n.63 del 15 dicembre 1988. (Cfr. All. 14 – 15 - 16 C.E., Progetto ed abitabilità).

Dal confronto tra il progetto approvato e quanto rilevato in corso del sopralluogo emergono lievi difformità, dovute ad opere interne di realizzazione di partizioni in cartongesso ottenendo di fatto due uffici collegati internamente tramite una porta che allo stato è stata chiusa con un pannello in cartongesso. (Cfr. All. 17 Pianta).

Accertamento di eventuali vincoli

In forza all'ubicazione del cespite, in relazione alla destinazione urbanistica descritta al precedente paragrafo, l'immobile non è soggetto a vincoli.

Caratteristiche intrinseche ed elementi utili verificati durante l'accesso

Durante il sopralluogo eseguito alla presenza del Custode giudiziario, è stato possibile verificare la consistenza del cespite oggetto di pignoramento. L'immobile fa parte di un edificio condominiale realizzato con una struttura intelaiata in c.a. che si articola su sette livelli fuori terra ed un livello interrato destinato a parcheggio.

Il locale pignorato identificato al Sub. 21 è ubicato a piano terra dell'edificio, sito a Ragusa in Via Prampolini n.13, lo stabile è un edificio in c.a di discreta realizzazione. L'edificio nel suo complesso mantiene un ottimo stato di conservazione in quanto le facciate ed il cortile sono stati oggetto di recenti lavori di manutenzione straordinaria.

In dettaglio, il locale ha un accesso da ampi infissi vetrati dal cortile parcheggio di pertinenza esclusiva, con servitù di passaggio da parte dei condomini. Si compone di 6 stanze adibite ad ufficio e due bagni.

La pavimentazione interna è parquet melaminico, le porte interne sono in legno, mentre le pareti sono rifinite a gesso.

L'immobile gode di sufficiente illuminazione naturale, anche se gli infissi hanno ridotto la superficie illuminante di alcuni ambienti. I serramenti sono in alluminio senza vetrocamera e dotati di saracinesche metalliche e/o grate all'esterno.

È presente l'impianto di riscaldamento con termosifoni alimentati da una caldaia a metano, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. L'immobile mostra evidenti segni di infiltrazione dalla parete su via Prampolini e dal cortile di proprietà esclusiva, carente è nel complesso lo stato di manutenzione.

Eventuali accertamenti di natura condominiale

L'immobile fa parte di un condominio, da ricerche effettuate sono stati riscontrati oneri condominiali gravanti sull'immobile per quote non corrisposte. Da quanto riportato

dall'amministratore di condominio del Condominio Orchidea il sig. _____ risulta avere quote non versate per un importo di € 1.003,48. (Cfr. All. 18 Situazione contabile condominiale).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Eventuali verifiche dei terzi occupanti

Durante l'accesso si è appreso, in quanto dichiarato dal sig. _____ i che nell'immobile hanno sede legale la _____, società in liquidazione di cui il sig. _____ dichiara essere il liquidatore e la

_____ di cui il sig. _____ dichiara essere il Legale rappresentante e che la stessa non è al momento operativa.

Eventuali verifiche su provvedimenti di assegnazione al coniuge

Come appurato nell'atto di vendita, il cespite è stato acquistato dal sig. _____ e non sono stati riscontrati provvedimenti tali da ipotizzare assegnazioni a familiari.

Valore di mercato del cespite

La stima del cespite pignorato è formulata attraverso **il procedimento sintetico**, metodo estimativo basato sulla comparazione del bene oggetto di valutazione, con altri beni aventi simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Nella dottrina estimativa, il criterio adottato terrà conto, quindi, dei parametri che potranno influenzare positivamente e/o negativamente il valore.

Previa analisi dei fattori comparativi, il procedimento per confronto diretto suggerisce l'adozione di un parametro tecnico – economico la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore del bene. Detto parametro è la superficie commerciale espressa in metri quadrati con il relativo prezzo.

Superficie commerciale $S_{comm} =$ superficie utile + pareti interne e perimetrali in quota parte di proprietà + superfici scoperte di proprietà esclusiva al 10% pertanto si ha:

$$S_{comm} = 176.00 \text{ mq}$$

La stima sarà formulata prevalentemente sul valore commerciale del bene nello stato di conservazione in cui si trova. Poiché la zona in esame è periferica, e presenta degli immobili la cui tipologia edilizia è di natura corrente. Va precisato che il cespite oggetto di stima presenta delle caratteristiche intrinseche normali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Regolarità edilizia, conformità al progetto, e discrete rifiniture, fanno sì che l'intervallo su cui impostare il valore medio, possa prevedere **un valore massimo di circa €.900,00 al metro quadro ed un valore minimo di circa €.600,00 al metro quadro.**

In forza alle citate considerazioni sul sufficiente stato di conservazione del cespite, del fatto che non vi è molta richiesta di immobili ad uso ufficio, si definisce il costo al metro quadrato che a giudizio di chi scrive ammonta ad **€.750,00/metro quadro.**

VALORE DELL'IMMOBILE STIMATO

il valore degli immobile stimato è pari a:

$$176.00 \text{ mq} * 750,00\text{€/mq} = 132.840,00 \text{ €}$$

Costi per la regolarizzazione difformità parziali

Regolarizzazione modifiche interne comprensivi di spese tecniche pari circa €.1.500,00.

$$\text{€ } 132.840,00 - \text{€ } 1.500,00 = \text{€ } 130.500,00$$

Il valore commerciale del lotto 2 è stimato in €.130.500,00

Abbattimento forfettario del valore venale

Come richiesto nel mandato conferito, al valore commerciale **si applica una riduzione del 15%** del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti.

$$\text{Valore commerciale del cespite } \text{€ } 130.500,00 * 15\% = \text{€ } 19.575,00$$

Nuovo valore del cespite €.130.500,00 - € 19.575,00= € 110.925,00.

Operazioni di vendita

La vendita andrebbe operata in unico lotto.

Quote di pertinenza del debitore

Come appurato negli atti di provenienza dei beni, la proprietà del cespite risulta all'esecutato , proprietario per 1/1.

Attestato di Prestazione Energetica - APE

In forza ai rilievi eseguiti durante il sopralluogo e degli appunti presi in separato foglio, si produce **APE a firma del sottoscritto** (Cfr. All. 19 APE).

Riepilogo generale e conclusioni

Alla luce delle citate premesse e considerazioni sulla natura del cespite pignorato, nella presente relazione lo scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche

ed estrinseche del bene, della sua ubicazione sul territorio, dello suo stato di conservazione, nonché della sua regolarità urbanistica e catastale.

Il cespite pignorato, pertanto, contrassegnato al Foglio 99 – Particella 240 – Sub. 21 a giudizio dello scrivente ha un valore commerciale pari ad €.130.500,00

Con l'abbattimento forfettario del valore venale per vizi occulti del 15% sarà di €.110.925,00.

Lotto 3 – Magazzino/locale deposito sito in Via Ercolano n.52.

Identificazione del cespite, dati catastali e confini di proprietà

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa – Sezione Territorio, il cespite è riportato alla sezione urbana **foglio 66, particella 865 sub 36**, categoria C/2, classe 4, consistenza 126 mq, rendita euro 475,04; **precedentemente** riportato in catasto in sezione urbana A, **foglio 66, particella 387 sub 39**, categoria C/2, classe 4, consistenza 126 mq, rendita euro 475,04 per modifica dell'identificativo catastale del 2014.

Il cespite pignorato è ubicato in Ragusa, nella Via Ercolano n.52 al secondo piano sottostrada e confina con detta via, con sub.37 con Via Sofocle e con stradella privata, salvo altri., (Cfr. All. 20-21 - Planimetria e Visura).

I dati catastali non coincidono con quanto riportato nell'atto di pignoramento in quanto si è avuto un aggiornamento per modifica identificativo catastale del 05/02/2014, si è avuto riscontro, altresì, della planimetria catastale regolarmente censita presso l'Agenzia del Territorio.

Proprietà del cespite in capo al debitore

Con **atto di divisione del 6 settembre 1994 – Repertorio 92671 – Raccolta 26524, registrato a Vittoria (RG) il 26/9/1994**, presso lo studio del **Notaio Dr. Giovanni Demostene, Notaio in Ragusa**, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Ragusa e Modica, “al sig. (...) f) due locali al secondo piano sottostrada in Ragusa via Ercolano n.52 (...) descritti con consistenza, confini, dati catastali al n.18) della premessa.” (Cfr. All. 22 Atto di divisione).

Provenienza del bene

Come dichiarato nell'atto, “(...) in virtù della successione del rispettivo marito e padre
, deceduto a Ragusa il - den.35 vol.374 ufficio
del registro di Ragusa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni o Trascrizioni pregiudizievoli

Dall'ispezione ipotecaria e dalle ricerche eseguite si riporta l'elenco sintetico delle formalità relative al **Foglio 66 - Particella n.865 – Sub. 36.**

1. Iscrizione contro del 27/07/2016 – Registro Particolare 1946 Registro Generale 10665 nascente da pubblico ufficiale Tribunale di Ragusa- Repertorio 1463/2016 del 09/06/2016 – ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo - Immobili siti in Ragusa (RG).

Relativo al **Foglio 66 - Particella n.387 – Sub. 39.**

2. Trascrizione a favore e contro del 08/09/1994 - Registro Particolare 8135 Registro Generale 10253 - Pubblico ufficiale Demostene Giovanni Repertorio 92671 del 06 settembre 1994 – Atto tra vivi – Divisione - Immobili siti in Ragusa (RG).
3. Trascrizione a favore del 19/03/1999 - Registro Particolare 3029 Registro Generale 3916 - Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 35/374 del 29 marzo 1996 – Atto causa morte – Certificato di denuncia di successione - Immobili siti in Ragusa (RG).
4. Iscrizione contro del 04/11/2010 – Registro Particolare 4818 Registro Generale 20349 - Pubblico ufficiale Livia Giovanni Repertorio 41030/10383 del 03 novembre 2010 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Immobili siti in Ragusa (RG).
5. Trascrizione contro del 29/06/2017 - Registro Particolare 6584 Registro Generale 9428 - Pubblico ufficiale ufficio UNEP Tribunale di Ragusa- Repertorio 2536 del 22 giugno 2017 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili. - Immobili siti in Ragusa (RG). (Cfr. All. 23 Ispezione ipotecaria).

Completezza della documentazione prodotta

La documentazione in atti risulta completa. Sono state effettuate ricerche presso i pubblici uffici per verifiche catastali ed urbanistiche, ed è stato riscontrato che i riferimenti catastali sono variati come esposto in precedenza. La planimetria catastale è uguale a quella del sub.37 e pertanto andrebbe rettificata ed aggiornata. (Cfr. All. 20 – Planimetria catastale).

Regolarità edilizia e conformità urbanistica

Nel P.R.G. vigente del Comune di Ragusa, l'edificio oggetto di pignoramento ricade in Zona B satura.

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, dell'edificio condominiale nel quale è ubicato il cespito oggetto di pignoramento, risulta essere stato edificato giusta licenza edilizia n°682 del 1966 e successiva variante del 1970 e abitabilità pratica n.68 del 15 marzo 1971. (cfr. All.24 C.E. - abitabilità)

Dal confronto tra il progetto approvato e quanto rilevato in corso del sopralluogo emergono lievi difformità dovute al fatto che in progetto il locale è un unico, oggi una parte è stata chiusa delimitando il sub 37 e definendo la rimanente parte come sub.36. (cfr. All.25 Progetto – 26 Pianta)

Accertamento di eventuali vincoli

In forza all'ubicazione del cespite, in relazione alla destinazione urbanistica descritta al precedente paragrafo, l'immobile non è soggetto a vincoli.

Caratteristiche intrinseche ed elementi utili verificati durante l'accesso

Durante il sopralluogo eseguito alla presenza del Custode giudiziario, è stato possibile verificare la consistenza del cespite oggetto di pignoramento. L'immobile fa parte di un edificio condominiale realizzato con una struttura intelaiata in c.a. che si articola su sei livelli fuori terra ed un livello interrato destinato a parcheggio ed un secondo livello interrato destinato a cantine/ deposito.

Il locale pignorato, identificato al Sub. 36, è ubicato al secondo piano sottostrada, dell'edificio sito a Ragusa in Via Ercolano n.52, lo stabile è un edificio in c.a di discreta realizzazione. L'edificio nel suo complesso mantiene un sufficiente stato di conservazione.

In dettaglio, il locale ha un accesso dal vano scala condominiale, a questo si potrebbe accedere anche da una stradella privata (riportata in catasto terreni al f°66 p.lla 862), che da quanto dichiarato dal _____ è in comproprietà di un terzo tra lo stesso ed i due edifici condominiali che hanno accesso ai loro garage da questa. La stradella è chiusa da barra/cancello, sulla eventuale servitù di accesso al sub.36 non vi è traccia nei titoli di proprietà. Pertanto l'accesso può avvenire attraverso la scala interna al condominio.

L'immobile trovasi allo stato rustico, privo di impianti e finiture di alcun tipo, senza parete di tamponamento esterna verso lo spazio aperto a confine con la struttura portante della sovrastante Via Euripide (prosecuzione di Via Sofocle), mentre è

delimitato da pareti in blocchi dal vano scala e dalle rocce di scavo. All'interno dell'immobile si trova diversi materiali stoccati di proprietà del sig.

Eventuali accertamenti di natura condominiale

L'immobile fa parte di un condominio, da ricerche effettuate non risultano oneri a carico.

Eventuali verifiche dei terzi occupanti

In forza alla natura del cespite, non sono stati accertati elementi tali da ipotizzare eventuali terzi occupanti. Durante l'accesso è stato appurato che è utilizzato come deposito di materiali.

Eventuali verifiche su provvedimenti di assegnazione al coniuge

Come appurato nell'atto di divisione, il cespite è di proprietà del sig.

e non sono stati riscontrati provvedimenti tali da ipotizzare assegnazioni a familiari.

Valore di mercato del cespite

La stima del cespite pignorato è formulata attraverso **il procedimento sintetico**, metodo estimativo basato sulla comparazione del bene oggetto di valutazione, con altri beni aventi simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Nella dottrina estimativa, il criterio adottato terrà conto, quindi, dei parametri che potranno influenzare positivamente e/o negativamente il valore.

Previa analisi dei fattori comparativi, il procedimento per confronto diretto suggerisce l'adozione di un parametro tecnico – economico la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore del bene. Detto parametro è la superficie commerciale espressa in metri quadrati con il relativo prezzo.

Superficie commerciale $S_{comm} = 120.00$ mq

La stima sarà formulata prevalentemente sul valore commerciale del bene nello stato di conservazione in cui si trova.

Poiché l'immobile in questione è privo di qualsivoglia tipo di finitura e impianti, non ha allo stato una possibilità di accesso carrabile che lo renderebbe utilizzabile come deposito non solo come cantina, per tale ragioni l'immobile ha valore commerciale

molto basso **un valore massimo di circa €.250,00 al metro quadro ed un valore minimo di circa €.100,00 al metro quadro.**

In forza alle citate considerazioni sullo stato di conservazione del cespite, si definisce il costo al metro quadrato che a giudizio di chi scrive ammonta ad **€.150,00/metro quadro.**

VALORE DELL'IMMOBILE STIMATO

il valore degli immobile stimato è pari a:

$$120.00 \text{ mq} * 150,00\text{€/mq} = 18.000,00 \text{ €}$$

Costi per la regolarizzazione difformità parziali, quali oneri catastali di aggiornamento planimetrico:

$$\text{€ } 18.000,00 - \text{€ } 400,00 = \text{€ } 17.600,00$$

Il valore commerciale del cespite contrassegnato con il Sub.36 è stimato in €.17.600,00

Abbattimento forfettario del valore venale

Come richiesto nel mandato conferito, al valore commerciale **si applica una riduzione del 15%** del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti.

$$\text{Valore commerciale del cespite } \text{€ } 17.600,00 * 15\% = \text{€ } 2.640,00$$

Nuovo valore del cespite €.17.600,00 - €.2.640,00= €.14.960,00.

Operazioni di vendita

Si consiglia la vendita in unico lotto.

Quote di pertinenza del debitore

Come appurato negli atti di provenienza dei beni, la proprietà del cespite risulta all'esecutato Sig. _____, proprietario per 1/1.

Attestato di Prestazione Energetica - APE

Trattandosi di deposito/cantina, privo di impianto non è necessario redigere l'attestato di prestazione energetica.

Riepilogo generale e conclusioni

Alla luce delle citate premesse e considerazioni sulla natura del cespite pignorato, nella presente relazione lo scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione sul territorio, dello suo stato di conservazione, nonché della sua regolarità urbanistica e catastale.

Il cespite pignorato, pertanto, contrassegnato al Foglio 66 – Particella 865 – Sub. 36 a giudizio dello scrivente ha un valore commerciale pari ad € 17.600,00
Con l'abbattimento forfettario del valore venale per vizi occulti del 15% sarà di € 14.960,00.

Lotto 4 – Magazzino/locale deposito sito in Via Ercolano n.52.

Identificazione del cespite, dati catastali e confini di proprietà

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa – Sezione Territorio, il cespite è riportato alla sezione urbana **foglio 66, particella 865 sub 37**, categoria C/2, classe 4, consistenza 105 mq, rendita euro 395,86; **precedentemente** riportato in catasto in sezione urbana A, **foglio 66, particella 387 sub 40**, categoria C/2, classe 4, consistenza 105 mq, rendita euro 395,86 per modifica dell'identificativo catastale del 2014.

Il cespite pignorato è ubicato in Ragusa, nella Via Ercolano n.52 al secondo piano sottostrada e confina con detta via, con sub. 36, con Via Sofocle e con stradella privata, salvo altri., (Cfr. All. 27 -28 - Planimetria e Visura)

I dati catastali non coincidono con quanto riportato nell'atto di pignoramento in quanto si è avuto un aggiornamento per modifica identificativo catastale del 05/02/2014, si è avuto riscontro, altresì, della planimetria catastale regolarmente censita presso l'Agenzia del Territorio.

Proprietà del cespite in capo al debitore

Con **atto di divisione del 6 settembre 1994 – Repertorio 92671 – Raccolta 26524, registrato a Vittoria (RG) il 26/9/1994**, presso lo studio del **Notaio Dr. Giovanni Demostene, Notaio in Ragusa**, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Ragusa e Modica, “al sig. (...) f) due locali al secondo piano sottostrada in Ragusa via Ercolano n.52 (...) descritti con consistenza, confini, dati catastali al n.18) della premessa.” (Cfr. All. 22 Atto di divisione).

Provenienza del bene

Come dichiarato nell'atto, “(...) in virtù della successione del rispettivo marito e padre geom. , deceduto a Ragusa il den.35 vol.374 ufficio del registro di Ragusa.

Iscrizioni o Trascrizioni pregiudizievoli

Dall'ispezione ipotecaria e dalle ricerche eseguite si riporta l'elenco sintetico delle formalità relative al **Foglio 66 - Particella n.865 – Sub. 37.**

1. Iscrizione contro del 27/07/2016 – Registro Particolare 1946 Registro Generale 10665 nascente da pubblico ufficiale Tribunale di Ragusa- Repertorio 1463/2016 del 09/06/2016 – ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo - Immobili siti in Ragusa (RG).

Relativo al **Foglio 66 - Particella n.387 – Sub. 40.**

2. Trascrizione a favore e contro del 08/09/1994 - Registro Particolare 8135 Registro Generale 10253 - Pubblico ufficiale Demostene Giovanni Repertorio 92671 del 06 settembre 1994 – Atto tra vivi – Divisione - Immobili siti in Ragusa (RG).

3. Trascrizione a favore del 19/03/1999 - Registro Particolare 3029 Registro Generale 3916 - Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 35/374 del 29 marzo 1996 – Atto causa morte – Certificato di denuncia di successione - Immobili siti in Ragusa (RG).

4. Iscrizione contro del 04/11/2010 – Registro Particolare 4818 Registro Generale 20349 - Pubblico ufficiale Livia Giovanni Repertorio 41030/10383 del 03 novembre 2010 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Immobili siti in Ragusa (RG).

5. Trascrizione contro del 29/06/2017 - Registro Particolare 6584 Registro Generale 9428 - Pubblico ufficiale ufficio UNEP Tribunale di Ragusa- Repertorio 2536 del 22 giugno 2017 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili. - Immobili siti in Ragusa (RG).

(Cfr. All. 29 Ispezione ipotecaria).

Completezza della documentazione prodotta

La documentazione in atti risulta completa. Sono state effettuate ricerche presso i pubblici uffici per verifiche catastali ed urbanistiche, ed è stato riscontrato che i riferimenti catastali sono variati come esposto in precedenza. La planimetria catastale è uguale a quella del sub.36 e pertanto andrebbe rettificata ed aggiornata. (Cfr. All. 27 – Planimetria catastale).

Regolarità edilizia e conformità urbanistica

Nel P.R.G. vigente del Comune di Ragusa, l'edificio oggetto di pignoramento ricade in Zona B satura.

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, dell'edificio condominiale nel quale è ubicato il cespito oggetto di pignoramento, risulta essere stato edificato giusta licenza edilizia n°682 del 1966 e successiva variante del 1970 e abitabilità pratica n.68 del 15 marzo 1971. (cfr. All.24 C.E. - abitabilità)

Dal confronto tra il progetto approvato e quanto rilevato in corso del sopralluogo emergono lievi difformità dovute al fatto che in progetto il locale è un unico, oggi una parte è stata chiusa delimitando il sub 37 e definendo la rimanente parte come sub. 36. (cfr. All.25 Progetto – 30 Pianta)

Accertamento di eventuali vincoli

In forza all'ubicazione del cespite, in relazione alla destinazione urbanistica descritta al precedente paragrafo, l'immobile non è soggetto a vincoli.

Caratteristiche intrinseche ed elementi utili verificati durante l'accesso

Durante il sopralluogo eseguito alla presenza del Custode giudiziario, è stato possibile verificare la consistenza del cespite oggetto di pignoramento. L'immobile fa parte di un edificio condominiale realizzato con una struttura intelaiata in c.a. che si articola su sei livelli fuori terra ed un livello interrato destinato a parcheggio ed un secondo livello interrato destinato a cantine/ deposito.

Il locale pignorato, identificato al Sub. 37, è ubicato al secondo piano sottostrada, dell'edificio sito a Ragusa in Via Ercolano n.52, lo stabile è un edificio in c.a di discreta realizzazione. L'edificio nel suo complesso mantiene un sufficiente stato di conservazione.

In dettaglio, il locale ha un accesso dal vano scala condominiale, a questo si potrebbe accedere anche da una stradella privata (riportata in catasto terreni al f°66 p.lla 862), che da quanto dichiarato dal sig. _____ è in comproprietà di un terzo tra lo stesso ed i due edifici condominiali che hanno accesso ai loro garage da questa. La stradella è chiusa da barra/cancello, sulla eventuale servitù di accesso al sub.37 non vi è traccia nei titoli di proprietà. Pertanto l'accesso può avvenire attraverso la scala interna al condominio.

L'immobile trovasi allo stato rustico, privo finiture di alcun tipo è presente un impianto di illuminazione ed elettrico esterno. L'immobile è tamponato con muratura in blocchi e dispone di una saracinesca metallica verso lo spazio aperto a confine con la struttura

portante della sovrastante Via Euripide (prosecuzione di Via Sofocle). All'interno dell'immobile si trova diversi materiali stoccati di proprietà del sig

Eventuali accertamenti di natura condominiale

L'immobile fa parte di un condominio, da ricerche effettuate non risultano oneri a carico.

Eventuali verifiche dei terzi occupanti

In forza alla natura del cespite, non sono stati accertati elementi tali da ipotizzare eventuali terzi occupanti. Durante l'accesso è stato appurato che è utilizzato come deposito di materiali.

Eventuali verifiche su provvedimenti di assegnazione al coniuge

Come appurato nell'atto di donazione, il cespite è stato donato al sig.

e pertanto non sono stati riscontrati provvedimenti tali da ipotizzare assegnazioni a familiari.

Valore di mercato del cespite

La stima del cespite pignorato è formulata attraverso **il procedimento sintetico**, metodo estimativo basato sulla comparazione del bene oggetto di valutazione, con altri beni aventi simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Nella dottrina estimativa, il criterio adottato terrà conto, quindi, dei parametri che potranno influenzare positivamente e/o negativamente il valore.

Previa analisi dei fattori comparativi, il procedimento per confronto diretto suggerisce l'adozione di un parametro tecnico – economico la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore del bene. Detto parametro è la superficie commerciale espressa in metri quadrati con il relativo prezzo.

Superficie commerciale $S_{comm}= 110.00$ mq

La stima sarà formulata prevalentemente sul valore commerciale del bene nello stato di conservazione in cui si trova.

Poiché l'immobile in questione è privo di qualsivoglia tipo di finitura e impianti, non ha allo stato una possibilità di accesso carrabile che lo renderebbe utilizzabile come deposito non solo come cantina, per tale ragioni l'immobile ha valore commerciale molto basso **un valore massimo di circa € 250,00 al metro quadro ed un valore minimo di circa € 100,00 al metro quadro.**

In forza alle citate considerazioni sullo stato di conservazione del cespite, si definisce il costo al metro quadrato che a giudizio di chi scrive ammonta ad **€.180,00/metro quadro.**



VALORE DELL'IMMOBILE STIMATO

il valore degli immobile stimato è pari a:

$$110.00 \text{ mq} * 180,00\text{€/mq} = 19.800,00 \text{ €}$$

Costi per la regolarizzazione difformità parziali

Oneri catastali di aggiornamento planimetrico

$$\text{€}.19.800,00 - \text{€}.400,00 = \text{€}.19.400,00$$

Il valore commerciale del cespite contrassegnato con il Sub.37 è stimato in €.19.400,00

Abbattimento forfettario del valore venale

Come richiesto nel mandato conferito, al valore commerciale **si applica una riduzione del 15% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti.**

$$\text{Valore commerciale del cespite } \text{€}.19.400,00 * 15\% = \text{€}.2.910,00$$

Nuovo valore del cespite €.19.400,00 - €.2.910,00= €.16.490,00.

Operazioni di vendita

Si consiglia la vendita in unico lotto.



Quote di pertinenza del debitore

Come appurato negli atti di provenienza dei beni, la proprietà del cespite risulta all'esecutato Sig. _____, proprietario per 1/1.

Attestato di Prestazione Energetica - APE

Trattandosi di deposito/cantina, privo di impianto non è necessario redigere l'attestato di prestazione energetica.

Riepilogo generale e conclusioni

Alla luce delle citate premesse e considerazioni sulla natura del cespite pignorato, nella presente relazione lo scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione sul territorio, dello suo stato di conservazione, nonché della sua regolarità urbanistica e catastale.



**Il cespite pignorato, pertanto, contrassegnato al Foglio 66 – Particella 865 – Sub. 37 a giudizio dello scrivente ha un valore commerciale pari ad €.19.400,00
Con l'abbattimento forfettario del valore venale per vizi occulti del 15% sarà di €.16.490,00.**

Riepilogo generale sulla stima dei cespiti

Chi scrive fa presente di aver formulato il giudizio di valore, analizzando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei cespiti pignorati. Si precisa, infine, che il valore commerciale ottenuto, fa riferimento a condizioni di mercato immobiliare attuali, motivo per cui la stima formulata oggi, potrebbe subire e/o risentire, in un prossimo futuro, delle oscillazioni economiche del mercato immobiliare.

- **Lotto 1** - Il cespite contrassegnato al Foglio 66 - Particella n.334 – Sub. 8 ha un valore commerciale pari ad **€.166.304,00**

Con l'abbattimento forfettario del 15% - **€.141.358,00.**

- **Lotto 2** - Il cespite contrassegnato al Foglio 99 – Particella 240 – Sub. 21 ha un valore commerciale pari ad **€.130.500,00**

Con l'abbattimento forfettario del 15% - **€.110.925,00.**

- **Lotto 3** - Il cespite contrassegnato al Foglio 66 – Particella 387 – Sub. 39 ha un valore commerciale pari ad **€.17.600,00**

Con l'abbattimento forfettario del 15% - **€.14.960,00.**

- **Lotto 4** - Il cespite contrassegnato al Foglio 66 – Particella 387 – Sub. 40 ha un valore commerciale pari ad **€.19.400,00**

Con l'abbattimento forfettario del 15% - **€.16.490,00.**

CONCLUSIONI

Con quanto sopra esposto ritengo di aver esaurito il mandato conferitomi. Rimango, tuttavia, a completa disposizione dell'Autorità Giudiziaria per ogni chiarimento.

Gli allegati alla presente relazione sono i seguenti:

- all. 1) Verbale di sopralluogo;
- all. 2) Planimetrie catastali cespite 1;
- all. 3) Visure catastali cespite 1;
- all. 4) Titoli di provenienza cespite 1;
- all. 5) Ispezione ipotecaria cespite1;

- all. 6) Progetto cespite1;
- all. 7) Abitabilità cespite 1;
- all. 8) Pianta cespite 1;
- all. 9) A.P.E. cespite 1;
- all. 10) Planimetrie catastali cespite 2;
- all. 11) Visure catastali cespite 2;
- all. 12) Titoli di provenienza cespite 2;
- all. 13) Ispezione ipotecaria cespite 2;
- all. 14) Concessione edilizia cespite 2;
- all. 15) Abitabilità cespite 2;
- all. 16) Progetto cespite 2;
- all. 17) Pianta cespite 2;
- all. 18) Situazione contabile condominio;
- all. 19) A.P.E. cespite 2;
- all. 20) Planimetrie catastali cespite 3;
- all. 21) Visure catastali cespite 3;
- all. 22) Titoli di provenienza cespite 3;
- all. 23) Ispezione ipotecaria cespite 3;
- all. 24) C.E -Abitabilità cespite 3;
- all. 25) Progetto cespite 3;
- all. 26) Pianta cespite 3;
- all. 27) Planimetrie catastali cespite 4;
- all. 28) Visure catastali cespite 4;
- all. 29) Ispezione ipotecaria cespite 4;
- all. 30) Pianta cespite 4;
- all. 31) Documentazione fotografica;



F.to II C.T.U.

(Ing. Vincenzo Tumino)

