



Studio Tecnico - Dott. Ing. Mezzasalma Carmelo

Via Mongibello, 155 - Ragusa

T 0932/643174

M 338 8872998

e-mail: carmelo@mtplan.it



ALLEGATO N°4

RELAZIONE DI STIMA LOTTO N°2

Integrativa



CAUSA CIVILE N. 396/2016



RELAZIONE DI STIMA – LOTTO N°2

Integrativa

Ill.mo sig. Giudice Esecutore dott. Fabrizio Cingolani della Sezione Civile del Tribunale di Ragusa, in riferimento alla causa civile iscritta al n. 396/2016 Reg. Es. [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] si chiariscono di seguito alcuni aspetti che si ritengono utili ai fini del prosieguo della procedura tenuto conto anche di quanto ulteriormente rilevato in occasione del sopralluogo del 08/04/2024, giusto verbale di accesso in pari data.

A. Premessa

La presente relazione di stima si riferisce al lotto n°3 che comprende il seguente cespite:

1. Cespite 3: immobile sito a Vittoria in Via Fratelli Bandiera n°217- al fg. 221, p.lla 60, sub 3, Piano 2, cat. A/5, superficie catastale mq. 42.

B. Relazione di stima

B.a Identificazione del bene

È censito al N.C.E.U. del Comune di Vittoria come di seguito specificato:

1. Cespite 3: immobile sito a Vittoria in Via Fratelli Bandiera n°217- al fg. 221, p.lla 60, sub 3, Piano 1, cat. A/5, superficie catastale mq. 42.

Per quanto riguarda la corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi si precisa quanto segue:

- Cespite 3: nella planimetria catastale non è riportato un locale ripostiglio.

Relativamente alla corrispondenza dei dati catastali contenuti nella visura e lo stato dei luoghi, si precisa che erroneamente nella visura di tale cespite è indicato il piano 1°, mentre in realtà si tratta del piano 2°.

Al fine di procedere alla relativa regolarizzazione catastale è necessario sostenere i costi già specificati nella relazione già depositata in data 19/05/2017, senza nessun onere aggiuntivo.

B.b Caratteristiche del bene

Il bene di che trattasi è ubicato nel territorio del Comune di Vittoria, Via Fratelli Bandiera n°217, in area urbana ed è costituito dal cespite n°3.

Il cespite n°3 è costituito dal piano secondo ed è costituito da un cucinino con sala pranzo, un piccolo bagno e un ripostiglio esterno accessibile dal pianerottolo di arrivo del vano scala.

Il collegamento verticale è assicurato da una scala interna.

L'accesso alla scala interna al piano terra avviene dal civico n°217 di Via Fratelli Bandiera, attraverso un disimpegno che ricade nella proprietà censita al N.C.E.U. del Comune di Vittoria al fg. 221, p.lla 60, sub 1 (rif.to cespite n°1), e per il quale i proprietari del piano primo e secondo hanno un diritto di passaggio.

B.c Stato di possesso del bene

Nessuna considerazione integrativa.

B.d Esistenza formalità e servitù a carico dell'acquirente

Sui beni del lotto n°2 non sussistono formalità a carico dell'acquirente.

Per ciò che concerne le servitù è presente una servitù passiva di passaggio, del tipo di passo pedonale, finalizzata a consentire ai proprietari dei piani primo e secondo di accedere alle proprie proprietà attraverso un disimpegno, che ricade nella proprietà censita al N.C.E.U. del Comune di Vittoria al fg. 221, p.lla 60, sub 1, che conduce alla scala interna che collega verticalmente ai piani superiori.

B.e Esistenza formalità che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Nessuna considerazione integrativa.

B.f Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica

Nessuna considerazione integrativa.

B.g Attestazione di prestazione energetica

Nessuna considerazione integrativa.

B.h Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

Nell'immobile sono presenti gli impianti idrico, fognario ed elettrico, tutti del tipo sottotraccia.

In merito lo scrivente precisa che gli impianti idrico e fognario e la pompa di calore risultano conformi alle norme vigenti, ma non risultano presenti le dichiarazioni di conformità ex L. n°46/90 degli stessi, inoltre lo stato di manutenzione risulta sufficiente. Relativamente all'impianto elettrico si precisa che non risulta presente la dichiarazione di conformità ex L. n°46/90 e, anche sulla base di quanto rilevato in data 08/04/2024, l'impianto elettrico non risulta conforme alle norme vigenti; inoltre lo stato di manutenzione risulta mediocre.

Infine si attesta che le superiori specificazioni non determinano alcuna modifica nei valori precedentemente stimati, in quanto a suo tempo sono state già prese in considerazione nei criteri di stima.

B.i Valore finale del bene

Nessuna considerazione integrativa.

B.j Divisibilità del bene

Nessuna considerazione integrativa.

B.k Documentazione fotografica

Nessuna considerazione integrativa.

Ragusa, lì 15/05/2024

IL C.T.U.

(dott. ing. Mezzasalma Carmelo)

