

TRIBUNALE DI RAGUSA

RELAZIONE DI C.T.U.

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 54/2012 R.G. Es.

promossa da Ing. Pietro Pacetto

contro

G.E.: dott. Claudio Maggioni

C.T.U.: ing. Mauro Cilia

CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto ing. Mauro Cilia con studio in Ragusa, via Mario Rossi n. 60 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 559, con ordinanza del 22/09/2012 è stato nominato C.T.U. per l'Esecuzione Immobiliare citata in epigrafe ed ha prestato il giuramento di rito nell'udienza del 31 Gennaio 2013. In data 8 aprile 2013 i debitori sottoposti ad esecuzione depositavano istanza di conversione del pignoramento pertanto la S.V. sospende le operazioni peritali. In data 06/02/2014 la S.V. dispone la convocazione del sottoscritto C.T.U. all'udienza del 15 maggio 2014 per l'espletamento delle operazioni peritali assegnando termine di gg. 60. Il mandato *standard* ricevuto (mod. D3) si articolava in un elenco, con sequenza ordinale individuata da successione di lettere, i cui punti comandavano operazioni di verifica, accertamento, determinazioni e produzioni di documenti ed elaborati di varia natura. La presente relazione, dopo una dovuta premessa narrante le fasi preliminari e propedeutiche alla raccolta dei dati richiesti, si articola secondo il medesimo ordine dell'elenco del mandato; pertanto il titolo di ogni paragrafo successivo farà riferimento alla corrispondente lettera del suddetto elenco.

Premessa

Nell'espone in ordine logico le fasi di svolgimento dell'incarico, si premette che i sessanta giorni a disposizione per l'espletamento della C.T.U. hanno avuto avvio dalla data del giuramento 15 maggio 2014.

Visti gli atti e la documentazione allegata ai fascicoli di causa, il sottoscritto

dopo aver effettuato le opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate e precisamente Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio: Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi catastali e l'Ufficio Tecnico Comunale di Monterosso Almo, ha chiesto chiarimenti alla S.V. in data 3 giugno 2014, in merito all'espletamento dell'incarico, in quanto gli immobili pignorati risultavano 4 e precisamente:

- 1) Fabbricato in Monterosso Almo, in catasto al foglio 16 p.lla 291 sub. 3, sub. 5 e sub. 6;
- 2) Fabbricato in Monterosso Almo, in catasto al foglio 15 p.lla 1257 sub. 6;
- 3) Fabbricato in Monterosso Almo, in catasto al foglio 15 p.lla 875 sub. 6;
- 4) Fabbricato in Monterosso Almo, in catasto al foglio 15 p.lla 878 sub. 14;

mentre la relazione notarile redatta dal notaio Dott.ssa Francesca Randazzo riguardava solo gli immobili di cui al punto 1 e 2. La S.V. invitava il sottoscritto a limitare le valutazioni agli immobili di cui alla relazione notarile. Tenuto conto di quanto sopra esposto il sottoscritto ha convocato le parti, a mezzo raccomandata, per il giorno 8 luglio 2014 alle ore 16.00, in via Giovanni XXIII - Monterosso Almo.

Al sopralluogo per la parte attrice non era presente nessuno, mentre per la parte convenuta era presente il signor [REDACTED] che mi ha permesso di accedere agli immobili; era presente inoltre l'ausiliario ing. Giorgio Battaglia; si è quindi potuto procedere alle operazioni peritali, prendendo visione degli immobili pignorati di cui alla relazione notarile (punti 1 e 2), effettuando tutti i rilievi necessari alla stesura della planimetria ed alla valutazione degli stessi nonché fotografando le parti ritenute significative.

Per quanto esporrà nel seguito il sottoscritto ha chiesto alla S.V., tramite nota trasmessa per via fax in data 12/07/2014, una proroga di 60 giorni che ha portato il termine di deposito della presente consulenza al 12/09/2014.

Grazie al citato sopralluogo si è potuta prendere visione dei "beni immobili" oggetto della presente perizia di stima. Si sono quindi effettuati tutti i rilievi

metrici, fotografici e logici necessari per rispondere alle varie richieste del mandato e quindi per l'espletamento dell'incarico di CTU.

1. Risposte ai quesiti del mandato:

Quesito a) del mandato: "identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti."

Gli immobili oggetto del pignoramento in danno della [redacted] e dei signori A [redacted] nato a [redacted] e [redacted] [redacted] indicati nell'atto di pignoramento immobiliare del 25/01/2012 sono i seguenti:

1. *Fabbricato in Monterosso Almo, censito nel Catasto Fabbricati dell'indicato comune, fg. 16, part. 291, sub. 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani. Rendita € 230,8, di nuda proprietà; Fabbricato in Monterosso Almo, censito nel catasto Fabbricati dell'indicato Comune, fg. 16, part. 291, sub. 6, categoria C/6, classe 2, consistenza 96 mq. Rendita € 262,77, quota di proprietà 1/2; Fabbricato in Monterosso Almo, censito nel catasto Fabbricati dell'indicato Comune fg. 16 part. 291, sub. 5, categoria lastrico solare, quota di proprietà 1/3 (fabbricati in capo ad [redacted]).*
2. *Fabbricato in Monterosso Almo, censito nel Catasto Fabbricati dell'indicato Comune, fg. 15 part. 1257, sub. 6, Categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 291,28, quota di proprietà 1/2 (fabbricato in capo ad [redacted]).*
3. *Fabbricato in Monterosso Almo, censito nel Catasto Fabbricati dell'indicato Comune, fg. 15 part. 875, sub. 6, Categoria A/4, classe 3,*

consistenza 3 vani, rendita € 106,91, quota di proprietà 7/8 ((fabbricati in capo ad ██████████

4. *Fabbricato in Monterosso Almo, censito nel Catasto Fabbricati dell'indicato Comune, fg. 15 part. 878, sub. 14, Categoria C/1, classe 4, consistenza 28 mq. Rendita € 435,27, quota di proprietà 7/8 (fabbricati in capo ad ██████████*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si fa presente che l'atto di pignoramento immobiliare è stato emesso dal Tribunale di Ragusa in data 25 gennaio 2012 rep. 172/2012 e trascritto alla Conservatoria RR. II. di Ragusa l'1 marzo 2012 ai nn. 4031/3039.

La relazione notarile allegata al fascicolo di causa e redatta dal notaio Dott.ssa Francesca Randazzo notaio in Comiso riguarda solo gli immobili di cui al punto 1 e 2 e come già precisato tenuto conto di quanto disposto dalla S.V., in data 18/06/2014, la valutazione degli immobili viene limitata agli immobili di cui alla relazione notarile pertanto tenuto conto di quanto sopra esposto gli immobili oggetto di valutazione della presente relazione di stima sono:

1. *Fabbricato in Monterosso Almo, censito nel Catasto Fabbricati dell'indicato comune, fg. 16, part. 291, sub. 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani. Rendita € 230,8, di nuda proprietà; Fabbricato in Monterosso Almo, censito nel catasto Fabbricati dell'indicato Comune, fg. 16, part. 291, sub. 6, categoria C/6, classe 2, consistenza 96 mq. Rendita € 262,77, quota di proprietà 1/3; Fabbricato in Monterosso Almo, censito nel catasto Fabbricati dell'indicato Comune fg. 16 part. 291, sub. 5, categoria lastrico solare, quota di proprietà 1/3 (fabbricati in capo ad ██████████*
2. *Fabbricato in Monterosso Almo, censito nel Catasto Fabbricati dell'indicato Comune, fg. 15 part. 1257, sub. 6, Categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 291,28, quota di proprietà 1/2 ((fabbricato in*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

capo ad [REDACTED]

Si precisa che le unità immobiliari di cui al punto 1) fanno parte dello stesso edificio, sito a Monterosso Almo in via Giovanni XXIII n. 57, prospiciente su detta via e su via Pirandello e precisamente: la p.lla 291 sub. 6 destinato a garage è una porzione del piano sottostrada rispetto al viale Giovanni XXIII, la p.lla 291 sub. 3 destinato ad appartamento civile abitazione rappresenta l'intero piano primo rispetto al viale Giovanni XXIII e la p.lla 291 sub. 5 individua il lastrico solare sito al piano terzo del citato edificio rispetto al viale Giovanni XXIII.

L'unità immobiliare individuata al foglio 16 p.lla 291 sub. 6 ubicata come già precisato al piano sottostrada del suddetto edificio confina a sud con l'unità immobiliare p.lla 291 sub. 2 di proprietà [REDACTED] nato [REDACTED] [REDACTED] con area libera della p.lla 291, ad est con via Pirandello, a nord con edificio insistente nella p.lla 484 ad ovest con il viale Giovanni XXIII.

L'unità immobiliare individuata al foglio 16 p.lla 291 sub. 3 ubicata come già precisato al piano primo del suddetto edificio confina a sud con area libera dell'edificio insistente nella p.lla 281 ad est con via Pirandello, a nord con edificio insistente nella p.lla 484 ad ovest con il viale Giovanni XXIII e risulta soprastante l'appartamento di piano terra individuato in catasto al foglio 16 p.lla 291 sub. 1 di proprietà [REDACTED] nato a M [REDACTED] e sottostante l'appartamento di piano secondo individuato in catasto al foglio 16 p.lla 291 sub. 4 di proprietà [REDACTED] nato a [REDACTED]

L'unità immobiliare individuata al foglio 16 p.lla 291 sub. 5 ubicata come già precisato al piano terzo del suddetto edificio rappresenta il lastrico solare e confina a sud con area libera dell'edificio insistente nella p.lla 281 ad est con via Pirandello, a nord con edificio insistente nella p.lla 484 e ad ovest con il viale Giovanni XXIII e risulta soprastante l'appartamento di piano secondo individuato in catasto al foglio 16 p.lla 291 sub. 4 di proprietà [REDACTED] nato a [REDACTED]

3

[REDACTED]

L'unità immobiliare di cui al **punto 2)** individuata al **foglio 15 p.lla 1257 sub. 6** rappresenta porzione del piano secondo con relativa copertura a tetto dell'edificio tra il viale Giovanni XXIII n. 137 e la via Ameglio. Esso confina a nord - est con edificio insistente sulla p.lla 1621, a nord ovest con via Ameglio, a sud-ovest con l'unità immobiliare individuata in catasto al foglio 15 p.lla 1257 sub. 5 di proprietà [REDACTED] nato a [REDACTED] sud-est con il viale Giovanni XXIII e risulta soprastante all'appartamento di piano primo rispetto al viale Giovanni XXIII di proprietà [REDACTED]

Si è riscontrata la conformità, fra i dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

Quesito b) del mandato: *"verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti"*.

Gli immobili sopra indicati al **punto 1)** appartengono ad [REDACTED] nato a [REDACTED] F. [REDACTED] secondo i seguenti diritti immobiliari e precisamente:

- l'unità immobiliare individuata in catasto al **foglio 16 p.lla 291 sub. 3** (appartamento) appartiene per l'intero diritto di proprietà ad [REDACTED]
- l'unità immobiliare individuata in catasto al **foglio 16 p.lla 291 sub. 6** (garage) appartiene per il diritto di comproprietà indivisa pari ad $\frac{1}{2}$ ad [REDACTED] la restante parte pari ad $\frac{1}{2}$ ad [REDACTED]
- l'unità immobiliare individuata in catasto al **foglio 16 p.lla 291 sub. 5** (lastrico solare) appartiene per il diritto di comproprietà indivisa pari ad $\frac{1}{3}$ ad [REDACTED] per una quota pari ad $\frac{1}{3}$ a d [REDACTED] e per la quota pari $\frac{1}{3}$ ad [REDACTED]

I diritti immobiliari degli immobili di cui al **punto 1)** sono di proprietà esclusiva del signor [redacted] nato a [redacted] per aver edificato su terreno allo stesso pervenuto indivisamente con i propri fratelli

[redacted] nato a M [redacted] 1929 ed [redacted] nato a [redacted] 1924, per atto di donazione a rogito Notaio Vincenzo Ottaviano di Ragusa in data 23 gennaio 1976, rep. N. 2286, registrato presso l'ufficio Registro di Ragusa in data 12 febbraio 1976 al n. 454, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 18 febbraio 1976 al n. 2318 di formalità, ed in proprietà esclusiva per atto di divisione a rogito notaio Egidio Santangelo di Monterosso Almo in data 6 aprile 1984. Rep. N. 88 registrato presso l'ufficio registro di Ragusa in data 11 aprile 1984 al n. 931 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Ragusa in data 12 aprile 1984 al n. 4434 di formalità.

L'intero immobile di cui fanno parte le unità immobiliari di cui al **punto 1)** è stato realizzato giusta concessione edilizia n. 28 del 10 maggio 1977.

✗ L'immobile sopra indicato al **punto 2)** appartiene ad A. [redacted] nato a [redacted] per una quota pari ad $\frac{1}{2}$ e la restante quota pari ad $\frac{1}{2}$ appartiene a [redacted]

Immobile è pervenuto ad [redacted] in forza dell'atto in notaio Riccardo Giacchino di Comiso in data 18 giugno 2003, repertorio n. 65731, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vittoria in data 1 luglio 2003 al n. 1156 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Ragusa in data 24 giugno 2003 al n. 10022/7834 di formalità, da potere della signora [redacted], nata a [redacted]

Pertanto, in sintesi in merito alla proprietà in capo al debitori si precisa quanto segue:

In riferimento alle unità immobiliari di cui al **punto 1)**:

- l'unità immobiliare di cui al foglio 16 p.lla 291 sub. 3 è di esclusiva proprietà del debitore [redacted]
- l'unità immobiliare di cui al foglio 16 p.lla 291 sub. 6 è di proprietà del debitore A [redacted] per una quota pari ad $\frac{1}{2}$ la restante quota pari ad $\frac{1}{2}$ appartiene ad A [redacted]
- l'unità immobiliare di cui al foglio 16 p.lla 291 sub. 5 è di proprietà del debitore A [redacted] per una quota pari ad $\frac{1}{3}$ la restante quota appartiene ad A [redacted] per una quota pari ad $\frac{1}{3}$ e ad [redacted] per una quota pari ad $\frac{1}{3}$

Si precisa che Angelica Paolo è coniugato in regime di comunione dei beni.

In riferimento all'unità immobiliari di cui al **punto 2)** e precisamente foglio 15 p.lla 1257 sub. 6 è di proprietà del debitore [redacted] come bene personale per una quota pari ad $\frac{1}{2}$, la restante quota pari ad $\frac{1}{2}$ come bene personale appartiene a [redacted]. Dette quote come già precisato sono pervenute ai citati proprietari con atto del 18/06/2003 in notaio Riccardo Giacchino, nel citato atto si legge "[redacted] e [redacted] sono rispettivamente celibe e nubile".

Quesito c) del mandato: "*accerti l'esatta provenienza del bene, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento*".

Come già evidenziato nella risposta al quesito b), le unità immobiliari di cui al **punto 1)** e per le quote immobiliari sopra indicate appartengono al signor [redacted] nato a [redacted], per aver edificato su terreno allo stesso pervenuto indivisamente con i propri fratelli [redacted] nato [redacted] ed [redacted] nato a [redacted], per atto di donazione a rogito Notaio Vincenzo Ottaviano di Ragusa in data 23 gennaio 1976, rep. N. 2286, registrato presso l'ufficio Registro di Ragusa in data 12 febbraio

1976 al n. 454, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Ragusa in data 18 febbraio 1976 al n. 2318 di formalità, ed in proprietà esclusiva per atto di divisione a rogito notaio Egidio Santanangelo di Monterosso Almo in data 6 aprile 1984. Rep. N. 88 registrato presso l'ufficio registro di Ragusa in data 11 aprile 1984 al n. 931 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Ragusa in data 12 aprile 1984 al n. 4434 di formalità. L'intero immobile di cui fanno parte le unità immobiliari di cui al **punto 1)** è stato realizzato giusta concessione edilizia n. 28 del 10 maggio 1977.

X In riferimento all'unità immobiliare di cui al **punto 2)** e per la quota sopra indicata, appartiene ad **A** [redacted] nato a [redacted]

[redacted] in forza dell'atto in notaio Riccardo Giacchino di Comiso in data 18 giugno 2003, repertorio n. 65731, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vittoria in data 1 luglio 2003 al n. 1156 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Ragusa in data 24 giugno 2003 ai nn 10022/7834 da potere della signora [redacted] nata a [redacted]

Ad [redacted] i diritti immobiliari erano pervenuti per acquisto fattone con atto a rogito Noatio Michele Ottaviano di Ragusa in data 17 giugno 1988, repertorio n. 32797, registrato presso l'Ufficio Registro di Ragusa in data 27 giugno 1988 al n. 1212 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Ragusa in data 24 giugno 1988 ai nn. 9121/7694.

Quesito d) del mandato: *"precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante"*.

Non si è riscontrata una carenza della documentazione allegata agli atti.

Quesito e) del mandato: *"accerti se i beni immobili risultino o meno accatastrati, provvedendo, in caso negativo, alla quantificazione dei relativi costi"*.

4031/3039, in favore del signor [redacted] nato a [redacted]
[redacted] contro i signori [redacted], per i diritti immobiliari di
cui agli immobili del punto 1) , ed [redacted] per i diritti
Immobiliari di cui agli immobili del punto 2)

Queste sono le iscrizioni e trascrizioni da cancellare con il decreto di
trasferimento.

Quesito g) del mandato: *"indichi previa acquisizione o aggiornamento del
certificato di destinazione urbanistica la destinazione del bene prevista dallo
strumento urbanistico comunale vigente"*.

Considerato che i beni oggetto di pignoramento sono delle unità immobiliari non
è necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

Quesito h) del mandato: *"accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme
in materia urbanistico edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano
suscettibili di sanatoria quantificando il costo della stessa, indicando le somme da
pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di
urbanizzazione e costi di costruzione), indicandole anche in via approssimativa,
se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistono procedure
amministrative o sanzionatorie"*.

In riferimento alle unità immobiliari di cui al punto 1) come già precisato
esse appartengono allo stesso edificio realizzato giusta concessione edilizia n. 28
del 10 maggio 1977 costituito rispetto al viale Giovanni XXIII da piano
sottostrada da piano terra, primo e secondo e successivamente in assenza di
autorizzazione edilizia è stata realizzata la copertura a tetto dell'edificio.

Dai rilievi effettuati sui luoghi risulta che le unità immobiliari oggetto della
presente perizia si possono ritenere conformi in merito alle dimensioni
planimetriche complessive al progetto di cui alla concessione edilizia n. 28 del 10
maggio 1977 essendo state rilevate variazioni solo di piccola entità rientranti nelle

In riferimento alle unità immobiliari di cui al punto 1) si precisa quanto segue:

- l'unità immobiliare censita in catasto al foglio 16 p.lla 291 sub. 3 risulta accatastata ma la planimetria non risulta conforme allo stato dei luoghi nella distribuzione degli spazi interni ed è censita al NCEU di Ragusa comune di Monterosso Almo come segue: Foglio 16, Part. 291 sub. 3, Cat. A/4, Cl. 4, Consist. 5,5 vani, Rendita € 230,08, via Papa Giovanni XXIII n. 27 piano primo (appartamento);

- l'unità immobiliare censita in catasto al foglio 16 p.lla 291 sub. 6 risulta accatastata ma la planimetria non risulta conforme allo stato dei luoghi in quanto ancora comprende la porzione del locale garage individuata dal sub. 2. di proprietà ██████████ ed è censita al NCEU di Ragusa comune di Monterosso Almo come segue: Foglio 16, Part. 291 sub. 6, Cat. C/6, Cl. 2, Consist. 96 mq. Rendita € 262,77, via Papa Giovanni XXIII n. 57 piano sottostrada (garage);

- l'unità immobiliare censita in catasto al foglio 16 p.lla 291 sub. 5 rappresenta il lastrico solare oggi trasformato a copertura a tetto: detto lastrico solare è censito al NCEU di Ragusa comune di Monterosso Almo come segue: Foglio 16, Part. 291 sub. 5, Categoria Lastrico solare, via Papa Giovanni XXIII n. 57 piano 3;

Si precisa che il numero civico che si legge sui luoghi è n. 57 mentre catastalmente all'unità immobiliare p.lla 291 sub. 3 è indicato il civico n. 27

In riferimento all'unità immobiliare di cui al punto 2) censita in catasto foglio 15 p.lla 1257 sub. 6 risulta regolarmente accatastata ed è censita al NCEU di Ragusa comune di Monterosso Almo come segue: Foglio 15, Part. 1257 sub. 6, Cat. A/3, Cl. 2, Consist. 6 vani, Rendita € 291,28 via dell'Ameglio n. 76 piano terra e primo (appartamento);

Tenuto conto di quanto sopra esposto, pertanto, si ritiene che occorre procedere alla regolarizzazione della planimetria catastale della unità immobiliari di cui al punto 1) e precisamente l'unità immobiliare foglio 16 p.lla 291 sub. 6 e l'unità immobiliare foglio 16 p.lla 291 sub. 3 secondo lo stato effettivo dei luoghi con procedura Docfa e ciò comporta un costo complessivo, compreso di spese vive di

circa Euro 1.000,00+IVA.

Quesito f) del mandato: "accertare sul bene gravato iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento".

Le iscrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto di stima alla data del 1/09/2014 sono le seguenti:

- **Ipoteca Volontaria** per Euro 52.500,00, a garanzia della somma di Euro 35.000,00, iscritta in data 9 ottobre 2004 ai nn. 21528/7248, in favore della Banca Intesa S.p.a e contro il signor [redacted] in dipendenza di contratto di mutuo a rogito Notaio Luca Giurdanella di Modica dell'8 ottobre 2004, repertorio n. 9451, gravante sugli immobili di cui al punto 1) (fg 16 p.lla 291 sub. 3-5-6)

- **Ipoteca Volontaria** per Euro 150.000,00, a garanzia della somma di Euro 100.000,00, iscritta in data 7 aprile 2006 ai nn. 8288/2500, in favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa e contro il signor [redacted] in dipendenza di contratto di mutuo a rogito Notaio Michele Sipione di Ragusa del 6 aprile 2006, repertorio n. 1191, gravante sugli immobili di cui al punto 1) (fg 16 p.lla 291 sub. 3-5-6).

- **Ipoteca Volontaria** per Euro 115.033,96, a garanzia della somma di Euro 57.516,98, iscritta in data 14 gennaio 2011 al n. 69 di formalità, in favore della Banca Intesa San Paolo s.p.a e contro i coniugi [redacted] in dipendenza di contratto di mutuo a rogito Notaio Santa Manenti di Scicli in data 10 gennaio 2011, repertorio n. 25103, gravante sulla intera porzione immobiliare di cui al punto 2) foglio 15 p.lla 1257 sub. 6.

Trascrizioni pregiudizievoli:

A) Verbale di Pignoramento Immobili rep. 172 del 25/01/2012 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Ragusa in data 01/03/2012 ai nn.

tolleranze di cantiere. Si notano invece variazioni nella distribuzione interna del piano garage sottostrada e modestissime variazioni alla distribuzione interna dell'appartamento di piano primo. In merito ai prospetti si rileva la sostanziale conformità al progetto escluso la realizzazione di una finestra a piano primo non prospiciente sulle pubbliche, inoltre sulla terrazza di copertura è stata realizzata una copertura a tetto a doppia falda avente una struttura in ferro riportata sul solaio.

Dette difformità sopra descritte risultano essere sanabile, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (ex art. 13 della legge n° 47/1985), con una sanzione di circa **Euro 1.000,00**, subordinata, ovviamente, alla redazione di un progetto da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio (che ritrae lo stato di fatto dei prospetti denunciandone graficamente le difformità) del costo tecnico di circa € 2000,00+IVA e di € 500,00 circa come spese vive.

In riferimento alla unità immobiliari di cui al punto 2) essa fa parte di un edificio realizzato giusta concessione edilizia n. 47/1985 del 23 giugno 1985 costituita da piano terra, primo e secondo rispetto il viale Giovanni XXIII, (da piano terra e due piani sottostrada rispetto alla via Ameglio) e successivamente è stato realizzato il tetto di copertura all'interno edificio in assenza di concessione edilizia, per cui è stata presentata al Comune di Monterosso Almo, in data 26 marzo 1986 domanda di sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 recante il numero 2984 prat. 597 - autorizzazione edilizia in sanatoria n. 35 del 30 novembre 2010 sia per la copertura a tetto e sia per le piccole difformità interne alla concessione edilizia n. 47/1985. Nella citata autorizzazione edilizia in sanatoria si legge la seguente prescrizione: " 1) la destinazione d'uso del fabbricato è : *piano piano secondo "civile abitazione, piano copertura "accessibile ma non abitabile"*, essa non potrà essere modificata senza il rilascio di ulteriore concessione. Si precisa che il citato piano secondo rispetto al viale

Giovanni XXIII rappresenta il piano terra rispetto alla via Ameglio, oggetto di valutazione.

Dai rilievi effettuati sui luoghi risulta che l'unità immobiliare in esame che rappresenta una porzione del piano secondo, con relativa copertura a tetto soprastante, rispetto al viale Giovanni XXIII (ovvero porzione del piano terra e relativa copertura rispetto alla via Ameglio) si può ritenere conforme in merito alle dimensioni planimetriche complessive al progetto di cui alla autorizzazione in sanatoria n. 35 del 30 novembre 2010 essendo state rilevate variazioni solo di piccola entità rientranti nelle tolleranze di cantiere. Si notano invece variazioni nella distribuzione interna del piano oggetto di stima e modifiche nei prospetti per la chiusura di una finestra lato via Ameglio e modifica della destinazione del sottotetto da sottotetto accessibile ma non abitabile a sottotetto abitabile.

Le difformità del piano secondo rispetto a via Ameglio risultano essere sanabile, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (ex art. 13 della legge n° 47/1985), con una sanzione di circa Euro 1.000,00, subordinata, ovviamente, alla redazione di un progetto da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio (che ritrae lo stato di fatto dei prospetti denunciandone graficamente le difformità) del costo tecnico di circa € 2000,00+IVA e di Euro 500,00 circa come spese vive.

In riferimento al piano sottotetto i proprietari hanno eseguito dal punto di vista urbanistico in assenza del titolo abilitativo edilizio una ristrutturazione dei locali con un cambio di destinazione d'uso degli stessi. Detta ristrutturazione che comprende il cambio di destinazione e la diversa distribuzione degli spazi interni risulta suscettibile di sanatoria ai sensi dell'attuale legge 326/03.

Tenuto conto di quanto disposto dalla citata legge si ritiene che le opere sopra descritte realizzate abusivamente su tale immobile rientrano nella tipologia 3 ovvero opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'art. 3, comma 1, lettera d) d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 realizzate in assenza o in difformità del titolo

abilitativo edilizio.

Tenuto conto della tabella C allegata alla predetta legge gli oneri di sanatoria relativamente all'illecito sopra descritti in via approssimata risultano:

tipologia abuso 3:

sup. netta residenziale piano primo sottotetto oggetto di ristrutturazione in sanatoria mq. 51,00.

Oblazione: mq. 51,00 * Euro 60,00/mq = Euro 3.060,00

Oneri concessori: mq. 51,00 * Euro 27,00/mq = Euro 1.377,00

Per un totale di Euro 4.437,00

Tenuto conto di quanto sopra esplicitato gli oneri di sanatoria relativamente alle irregolarità dell'immobile di cui al punto 2 (Euro 1.000,00 per la diversa distribuzione spazi interni con modifica prospetti piano terra rispetto alla via Ameglio ed € 4.437,00 per il cambio di destinazione d'uso del piano primo sottotetto rispetto alla via Ameglio) risultano complessivamente pari a **Euro 5.437,00.**

In sintesi gli oneri di sanatoria per le unità immobiliari di cui al **punto 1)** sono di **Euro 1.000,00** mentre gli oneri di sanatoria degli immobili di cui al **punto 2)** sono € 5.437,00.

Quesito 1) del mandato: "*accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio*".

Le unità immobiliare di cui al **punto 1)** foglio 16 p.la 291 sub. 3 (appartamento), sub. 5 (lastrico solare), sub. 6 (garage) rappresentano rispettivamente l'abitazione principale, con le relative pertinenze, del signor [redacted] insieme alla figlia [redacted]

L'unità immobiliare di cui al **punto 2)** foglio 15 p.la 1257 sub. 6 rappresenta l'abitazione principale dei coniugi [redacted] e [redacted]

Quesito J) del mandato: *“evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad esempio casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile coltivato o bosco) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero dei vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.”*

Le unità immobiliari di cui al punto 1) come già precisato fanno parte dello stesso edificio, sito a Monterosso Almo nel viale Giovanni XXIII n. 57 (ved. foto n. 1), prospiciente su detta via e su via Pirandello (ved. foto n. 2) costituito rispetto alla via Giovanni XXIII da piano sottostrada adibito a garage, da piano terra primo e secondo adibiti a civile abitazione e da copertura superiore a tetto. L'edificio, realizzato negli anni settanta, sorge a Monterosso Almo in una zona centrale della città, ha struttura portante mista in muratura e cemento armato che ad un primo e sommario esame, appare realizzata con buoni criteri costruttivi e ben eseguita; si presenta in buone condizioni statiche e non mostra segni di dissesto statico.

Le facciate esterne dell'immobile si presentano degradata in alcune zone ma comunque in sufficienti condizioni di manutenzione.

L'immobile ha una destinazione d'uso abitativo, è stato realizzato giusta licenza edilizia n. 28 del 1977.

Passando ad una descrizione per singola unità immobiliare si ha:

Appartamento : F. 16 p.lla 291 sub. 3:

L'immobile in esame è una unità immobiliare utilizzata come abitazione principale da [redacted] insieme alla figlia [redacted]. L'unità immobiliare rappresenta il piano primo dell'edificio sopra descritto ed è adibito a civile abitazione ed è composto da ingresso, sala pranzo con cucina adiacente, da due camere da letto, un soggiorno, un bagno, una lavanderia ed un ripostiglio (ved. foto da n. 3 a n. 7)

L'appartamento in esame ha una superficie lorda di circa mq. 127,00 ed è dotato

all'esterno di due balconi estesi complessivamente mq. 14 circa.

L'immobile è composto da:

- Ingresso di 10 mq. circa
- pranzo-cucina di 26 mq circa
- lavanderia di mq. 5 circa un ripostiglio di mq. 4 circa
- soggiorno di mq. 21 circa
- Zona notte composta da n.2 camere una di mq. 17 e l'altra di mq. 12 ed un bagno di 7 mq. circa

Due balconi estesi ciascuno mq. 7 circa

L'appartamento ha, allo stato, pavimenti in ceramica, le pareti e i soffitti sono intonacati; le pareti sono rifinite in parte a pittura ed in parte rivestite in legno e si presentano in buone condizioni. Il bagno e la lavanderia hanno le pareti rivestite in piastrelle, e risultano dotati dei pezzi sanitari quali vaso, lavabo, bidet e vasca. Le porte interne sono in legno tamburato in buono stato di conservazione; gli infissi esterni sono in alluminio in buono stato di conservazione e dotati di avvolgibili in plastica e doppi infissi in alluminio.

L'appartamento risulta dotato dell'impianto di riscaldamento inoltre l'impianto elettrico ad un primo e sommaro esame sembra essere in discrete condizioni.

Garage: F. 16 p.la 291 sub. 6:

L'immobile in esame è una unità immobiliare utilizzata come garage a servizio dell'abitazione principale sopra descritta (foglio 16 p.la 291 sub. 3) da [REDACTED] [REDACTED] insieme alla figlia [REDACTED]. L'unità immobiliare rappresenta il piano sottostada rispetto al viale Giovanni XXIII dell'edificio sopra descritto ed è adibito garage (ved. foto da n. 8-9)

Il garage ha una superficie lorda di circa mq. 102,00 circa ed una superficie netta di mq. 90 circa ed è dotato di accesso carrabile dotato da una saracinesca in lamierino.

Il garage ha, allo stato, pavimenti in battuto di cemento, le pareti e i soffitti non sono intonacati.

Lastrico solare: F. 16 p.la 291 sub. 5:

L'immobile in esame rappresenta il lastrico solare dell'edificio sopra descritto ubicato al piano terzo rispetto al viale Giovanni XXIII. Come già precisato su

detto lastrico solare è stata realizzata la copertura a tetto dell'intero edificio riportato

Il locale sottotetto accessibile ma non abitabile ha una superficie lorda di circa mq. 118,00 circa.

L'unità immobiliare di cui al punto 2) come già precisato fa parte dell'edificio, sito a Monterosso Almo in via Giovanni XXIII n. 137 (ved. foto n. 10), prospiciente su detta via e su via Ameglio (ved. foto n. 11) costituito rispetto alla via Giovanni XXIII da piano terra adibito a garage, da piano primo e secondo adibiti a civile abitazione e da copertura superiore a tetto. L'edificio, realizzato negli anni settanta, sorge a Monterosso Almo in una zona centrale della città, ha struttura portante in cemento armato che ad un primo e sommario esame, appare realizzata con buoni criteri costruttivi e ben eseguita; si presenta in buone condizioni statiche e non mostra segni di dissesto statico.

Le facciate esterne dell'immobile si presentano degradata in alcune zone ma comunque in discrete condizioni di manutenzione.

L'immobile ha una destinazione d'uso abitativo, è stato realizzato giusta concessione edilizia n. 47/1985 del 23 giugno 1985 e successiva autorizzazione edilizia in sanatoria n. 35 del 30 novembre 2010 sia per la copertura a tetto e sia per le piccole difformità interne alla concessione edilizia n. 47/1985

Passando ad una descrizione dell'unità immobiliare in esame si ha:

Appartamento : F. 15 p.la 1257 sub. 6:

L'immobile in esame è una unità immobiliare utilizzata come abitazione principale dai coniugi [redacted] e [redacted]. L'unità immobiliare in esame rappresenta il piano terra e primo sottotetto dell'edificio sopra descritto rispetto alla via Ameglio ed è adibito a civile abitazione ed è composto a piano terra (ved. foto da n. 12 a n.15) dalla zona giorno e precisamente da ingresso soggiorno con adiacente cucina, da un bagno, una lavanderia ed un ripostiglio, a piano primo dalla zona notte (ved. foto n. 16 a n.17) composta da due camere da letto un locale ripostiglio ed un bagno.

L'appartamento in esame ha a piano terra una superficie lorda di circa mq. 94 circa ed una superficie netta di mq. 80,00 ed è dotato è dotato all'esterno di un balcone esteso mq. 7 circa e a piano primo una superficie lorda di mq. 60 circa ed

una superficie netta di mq. 51 circa

L'immobile è composto a piano terra da:

- Ingresso soggiorno di 29 mq. circa
- pranzo-cucina di 31 mq. circa
- lavanderia e ripostiglio di mq. 5 circa ciascuno e bagno mq. 8 circa

a piano primo da

- Zona notte composta da n.2 camere una di mq. 13 e l'altra di mq. 22 e un bagno di 4 mq. circa

Ripostiglio mq. 8 circa

L'appartamento ha, allo stato, pavimenti in ceramica, le pareti e i soffitti sono intonacati; le pareti sono rifinite a pittura che si presenta in buone condizioni. I bagni hanno le pareti rivestite in piastrelle, e risultano dotati dei pezzi sanitari quali vaso, lavabo, bidet e vasca. Le porte interne sono in legno tamburato in buono stato di conservazione; gli infissi esterni sono in alluminio in buono stato di conservazione e dotati di persiane.

L'appartamento risulta dotato dell'impianto di riscaldamento solo nella predisposizione inoltre l'impianto elettrico ad un primo e sommario esame sembra essere in discrete condizioni.

Quesito k) del mandato: *"determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;"*

Il mandato richiede di accertare il valore commerciale dei beni, cioè quel valore che ha la massima possibilità che si verifichi qualora l'immobile venga posto in vendita in un mercato ordinario composto da ordinari acquirenti.

Circa il metodo di stima da adottare, in questo caso appare opportuno utilizzare un metodo comparativo diretto di tipo sintetico basato, su una comparazione tra il bene da valutare ed altri in analoghe condizioni di prezzo noto.

Per quanto concerne la scelta del parametro di raffronto, ho ritenuto che, nel nostro caso, sia da utilizzare il mq. di superficie lorda delle unità immobiliari, cioè la superficie complessiva delle singole unità immobiliare comprensiva

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dell'imponibile dei muri e dei tramezzi divisori. Tale scelta appare nel nostro caso come la più opportuna, in quanto nella zona è il parametro di mercato normalmente usato nelle trattative di compravendita.

Per la determinazione del valore commerciale sono state fatte le necessarie indagini di mercato, confrontati atti pubblici redatti in tempi recenti, preso atto di richieste ed offerte di compra-vendita a me note, rilevate ed elaborate le misure degli immobili, accertatene le pertinenze e le rifiniture, fatte le debite considerazioni in funzione delle condizioni e delle divisioni interne, constatato lo stato attuale di manutenzione e considerata la zona in cui ricade, tenendo conto dei valori di mercato praticati attualmente in zona per immobili simili, e considerando i valori indicati dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), tenendo in debito conto infine dell'attuale andamento del mercato che attraversa un periodo di persistente notevole depressione, si ritiene, facendo riferimento alla superficie al lordo dei muri, di potere dare la seguente valutazione:

Unità immobiliari di cui al punto 1)

Foglio 16 p.lla 291 sub. 3 - appartamento

-valore commerciale appartamento piano primo: Euro 700,00/mq di superficie al lordo dei muri, computando la superficie del balcone al 25%

Tenuto conto di ciò e della estensione dell'unità immobiliare si ha:

Piano primo: superficie lorda piano primo: mq. 127,00;

- Balconi mq. 14,00

mq. 127,00 (sup. piano primo) + 25%*mq. 14,00 (sup. balcone) = mq. 130,5 *

Euro 700,00/mq = Euro 91.350,00 che si arrotonda a Euro 91.000,00

(novatunomilaeuro/00)

Foglio 16 p.lla 291 sub. 6 - garage

-valore commerciale garage piano sottostrada: Euro 350,00/mq di superficie al lordo dei muri

Tenuto conto di ciò e della estensione dell'unità immobiliare si ha:

Piano sottostrada: superficie lorda piano sottostrada mq.102,00;

mq. 102,00 (sup. piano sottostrada) * Euro 350,00/mq = Euro 35.700,00 **che si arrotonda a Euro 36.000,00.** (trentaseimilaeuro/00)

Foglio 16 p.lla 291 sub. 5 – lastrico solare

-valore commerciale lastrico solare: **Euro 65,00/mq** di superficie al lordo dei muri

Tenuto conto di ciò e della estensione dell'unità immobiliare si ha:

lastrico solare: superficie mq. 118,00;

mq. 118,00 (sup. lastrico solare) * Euro 65,00/mq = Euro 7.670,00 **che si arrotonda a Euro 7.500,00.** (settemilacinquecentoeuro/00)

Unità immobiliari di cui al punto 2)

-valore commerciale appartamento piano terra-primi: **Euro 800,00/mq** di superficie al lordo dei muri, computando la superficie del balcone al 25% e quella piano primo sottotetto all'60% .

Tenuto conto di ciò e della estensione dell'unità immobiliare si ha :

Piano primo: superficie lorda piano terra: mq.94,00;

- Balcone mq. 7,00

- superficie lorda piano primo sottotetto mq.60,00;

mq. 94,00 (sup. piano terra) + 25%*mq. 7,00 (sup. balcone)+ 60%* mq. 60,00 (sup. piano primo) = mq. 131,75* Euro 800,00/mq = Euro 105.400,00 **che si arrotonda a Euro 105.000,00.** (centocinquemilaeuro/00)

Quesito 1) del mandato: *“indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo, in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento previa autorizzazione del giudice.”*

In riferimento alle unità immobiliari di cui al **punto1)** trattasi di un appartamento per civile abitazione (foglio 16 p.lla 291 sub. 3) con le relative pertinenze rappresentate dal locale garage (foglio 16 p.lla 291 sub. 6) e dal lastrico solare

(foglio 16 p.lla 291 sub. 5) in comproprietà con altri. Si ritiene tenuto conto di quanto sopra esposto procedere alla vendita delle unità immobiliari di cui al **punto 1)** in unico lotto. Si sottolinea che qualora la S.V. ritenga procedere alla vendita separata essa risulta possibile in quanto sia l'appartamento che le pertinenze hanno una propria identificazione catastale con relativa valutazione autonoma.

In riferimento all'unità immobiliari di cui al **punto 2)** trattasi di un appartamento per civile abitazione pertanto si deve procedere in questo caso ad una vendita unica

Quesito m) del mandato: *“alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati”*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

divisibile inoltre per una eventuale divisione sarebbe necessario realizzare un progetto di divisione dell'unità immobiliare, procedere alla relativa variazione catastale e alle opere edili necessarie per la realizzazione di una nuova cucina, differenziare gli ingressi, ecc.. con costi abbastanza elevati, pertanto occorre procedere alla vendita della quota indivisa pari ad $\frac{1}{2}$.

Quesito o) del mandato: *"accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione"*

Trattandosi di immobili di proprietà di privati il trasferimento degli immobili non è soggetto ad IVA.

Quesito p) del mandato: *"verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota."*

Ho potuto verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e che il pignoramento ha colpito esclusivamente quote spettanti ai debitori. Si ritiene precisare che l'appartamento di cui al punto 1) fg. 16 p.lla 291 sub. 3 è di proprietà esclusiva di [REDACTED] mentre nel pignoramento immobiliare per tale immobile e quindi nella relativa nota di trascrizione viene indicato solo la nuda proprietà.

Quesito n) del mandato: *“accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura”*

I beni oggetto del pignoramento del 25/01/2012 di cui al **punto 1)** ad oggi risultano ancora di proprietà di [redacted] nato a Monterosso Almo il 22/01/1946. In merito alle unità immobiliari di cui al punto 1) si precisa quanto segue:

- **l'appartamento** individuato catastalmente al foglio 16 p.lla 291 sub. 3 appartiene interamente all'esecutato – valore **Euro 91.000,00**;
- **il locale garage** rappresentato catastalmente al foglio 16 p.lla 291 sub. 6 appartiene per la quota pari ad 1/2 al citato debitore esecutato pertanto il valore della quota di pertinenza risulta pari ad **Euro 18.000,00**;
- **il lastrico solare** rappresentato catastalmente al foglio 16 p.lla 291 sub. 5 appartiene per la quota pari ad 1/3 al citato debitore esecutato pertanto il valore della quota di pertinenza risulta pari ad **Euro 2.500,00**;

Si precisa che il locale garage in considerazione delle modeste dimensioni e della forma geometrica ad L con apertura verso l'esterno nella dimensione più stretta non risulta comodamente divisibile in due quote pertanto occorre procedere alla vendita della quota indivisa pari ad 1/2. Analogamente il lastrico solare oggi trasformato a copertura a tetto riportato con struttura portante in acciaio non risulta divisibile in tre quote pertanto occorre procedere alla vendita della quota indivisa pari ad 1/3.

I beni oggetto di pignoramento del 25/01/2012 di cui al **punto 2)** ad oggi risultano ancora di proprietà di [redacted] nato a Ragusa il 15/05/1974. La quota di proprietà del citato debitore esecutato è pari ad 1/2 pertanto il valore della quota di pertinenza pari ad 1/2 risulta pari ad **Euro 52.500,00**.

Si precisa che l'appartamento di cui al punto 2) non risulta comodamente

RIEPILOGO

Nel corso dell'udienza del 15 maggio 2014 il sottoscritto ha ricevuto il **Conferimento di Incarico di Stima** nella procedura immobiliare n.54/12 R.G. Es..

Avendo preso visione degli immobili pignorati nonché verificati i titoli di proprietà conclude che:

I beni oggetto di pignoramento oggetto della presente relazione ed indicati nell'istanza di vendita immobiliare in danno di [redacted] nato [redacted] [redacted] e di [redacted] nato a [redacted] sono i seguenti:

- 1 *Fabbricato in Monterosso Almo, censito nel Catasto Fabbricati dell'indicato comune, fg. 16, part. 291, sub. 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani. Rendita € 230,8, di nuda proprietà; Fabbricato in Monterosso Almo, censito nel catasto Fabbricati dell'indicato Comune, fg. 16, part. 291, sub. 6, categoria C/6, classe 2, consistenza 96 mq. Rendita € 262,77, quota di proprietà 1/2; Fabbricato in Monterosso Almo, censito nel catasto Fabbricati dell'indicato Comune fg. 16 part. 291, sub.5, categoria lastrico solare, quota di proprietà 1/3 (fabbricati in capo ad [redacted]).*
- 2 *Fabbricato in Monterosso Almo, censito nel Catasto Fabbricati dell'indicato Comune, fg. 15 part. 1257, sub. 6, Categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 291,28, quota di proprietà 1/2 ((fabbricato in capo ad [redacted]).*

Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato la stima dei beni a prezzi attuali ed è pervenuto alla seguente valutazione a prezzi attuali:

Unità immobiliari di cui al punto 1)

- Fg. 16 p.lla 291 sub. 3 Valore commerciale Euro 91.000,00
- Fg. 16 p.lla 291 sub. 6 Valore commerciale Euro 36.000,00
- Fg. 16 p.lla 291 sub. 5 Valore commerciale Euro 7.500,00

Tenuto conto delle quote di proprietà in capo al debitore Angelica Paolo il valore delle rispettive quote risulta:

quota 1/1 del Fg. 16 p.lla 291 sub. 3 Valore commerciale Euro 91.000,00

quota 1/2 del Fg. 16 p.lla 291 sub. 6 Valore commerciale Euro 18.000,00

quota 1/3 del Fg. 16 p.lla 291 sub. 5 Valore commerciale Euro 2.500,00

Valore commerciale Totale delle quote pignorate Euro 111.500,00

Ha poi verificato che per le irregolarità delle unita immobiliari di cui al punto 1) gli oneri di sanatoria risultano di Euro 1.000,00 e che per la regolarizzazione catastale occorre una spesa di Euro 1.000,00 oltre IVA

Unita immobiliari di cui al punto 2)

- Fg. 15 p.lla 1257 sub. 6 Valore commerciale € 105.000,00

Tenuto conto della quota di proprietà in capo al debitore [redacted] il valore della rispettiva quota risulta:

quota 1/2 del Fg. 15 p.lla 1257 sub. 6 Valore commerciale Euro 52.500,00.

Ha poi verificato che per le irregolarità delle unita immobiliari di cui al punto 2) gli oneri di sanatoria risultano di Euro 5.437,00

Certo di avere espletato il mandato conferitogli, si resta a disposizione per eventuali richieste e chiarimenti.

Si allega verbale del sopralluogo

Ragusa, 08 settembre 2014

Il C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ing. Mauro Cilia - Via Mario Rossi n.60 - 97100 Ragusa

Mail: mcilia@tiscali.it - PEC: mauro.cilia@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it