

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

97100 RAGUSA – Viale del Fante, 8

tel. +39 932 681837 fax +39 932 682517 - PEC giuseppe.cicero@ingpec.eu

TRIBUNALE DI RAGUSA

Sezione fallimentare

Fallimento n. 32/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato: Dott. Claudio Maggioni

Curatore: Dott.ssa Francesca Mazzola

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Io sottoscritto Ing. Giuseppe Cicero, con studio in Ragusa V.le del Fante 8, con provvedimento del 26.02.2019, emesso dal Giudice Delegato dott. Claudio Maggioni, sono stato nominato C.T.U. nel fallimento indicato in epigrafe, con l'incarico di valutare gli immobili e l'impianto fotovoltaico della società fallita.

Il mandato fa riferimento all'istanza del curatore dott.ssa Francesca Mazzola, depositata il 25.02.2019, con cui si elencavano gli immobili di proprietà della società fallita e veniva chiesta l'autorizzazione alla nomina del sottoscritto per adempiere all'incarico.

Nell'istanza si faceva presente:

1) che la società fallita risulta intestataria:

- dell'immobile ubicato a Ragusa in via Guido Gozzano n. 18 (C.da Cimillà) censito in Catasto Fabbricati di Ragusa sez. A – foglio 141 – particella 291 sub 4 – categoria D/8, pervenuto alla società in oggetto in forza di atto di Conferimento Società a rogito del notaio Massimo MAROTA, di Modica, del 23/11/2006, rep.n.21208, trascritto c/o Conservatoria dei RR.II. di Ragusa il 22/12/2006 ai numm. 30115/18242;

- dell'immobile ubicato a Ragusa in Via San Francesco n. 269, censito in Ca-

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

tasto Fabbricati di Ragusa sez. A – foglio 277 – particella 3771 sub 1 – categoria C/6 [in seguito alla regolarizzazione catastale i dati dell'immobile sono i seguenti: Catasto Fabbricati di Ragusa sez. A – foglio 277 – particella 3771 sub 2 – categoria A/4, classe 2], pervenuto alla società in oggetto in forza di atto di Compravendita a rogito del notaio Michele OTTAVIANO di Ragusa, del 07/02/2008, rep.n.142391, trascritto c/o Conservatoria dei RR.II. di Ragusa (con c. fisc. errato) il 15/02/2008 ai numm. 3467/2230 e con Trascrizione in rettifica di Cod. Fiscale del 03/12/2009 ai numm. 23874/14657;

2) di aver proceduto alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, effettuata con prenotazione a debito in data 18/10/2018 ai numm. 15045 R.G. 10902 R.P.;

3) che nell'immobile ubicato a Ragusa in via Guido Gozzano n. 18 (C.da Cimillà), sede legale della società fallita, risulta essere presente un impianto fotovoltaico;

4) che è necessario procedere alla nomina di un tecnico al fine di valutare gli immobili sopra indicati ed altresì l'impianto fotovoltaico di proprietà della società fallita.

Il dott. Claudio Maggioni autorizzava quanto richiesto.

Successivamente, a seguito degli accertamenti effettuati, emergeva la necessità di procedere alla regolarizzazione catastale dell'immobile ubicato in Ragusa, via San Francesco n. 269, per cui il curatore con istanza del 11.02.2021 chiedeva l'autorizzazione ad integrare l'incarico del sottoscritto per procedere alla regolarizzazione catastale dell'immobile di via San Francesco n. 269 a Ragusa.

Il dott. Claudio Maggioni autorizzava quanto richiesto.

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

ATTIVITA' SVOLTA

Dopo avere attentamente esaminato la documentazione in atti e quella fornita dal Curatore, ho effettuato le visure catastali ed estratto le planimetrie catastali degli immobili (allegato 3).

Ho, quindi, recuperato presso i notai le copie degli atti mediante i quali gli immobili sono pervenuti alla società fallita (allegato 4).

Successivamente ho effettuato un sopralluogo per accertare l'effettiva consistenza dell'immobile, eseguendo i necessari rilievi metrici.

Mi sono, quindi, recato più volte presso l'ufficio urbanistica del Comune di Ragusa per prendere visione degli atti relativi alla concessione edilizia n. 207/89 e della concessione edilizia in sanatoria n. 3/94 riguardanti l'immobile in contrada Cimillà.

Per lo stesso immobile ho effettuato ricerche, senza esito, presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa per verificare l'esistenza dell'autorizzazione relativa alla realizzazione della struttura in acciaio soprastante il magazzino su cui è stato installato l'impianto fotovoltaico.

Essendo in possesso di tutti gli elementi ho redatto la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

A seguito dell'integrazione dell'incarico ho proceduto alla regolarizzazione catastale dell'immobile ubicato a Ragusa in via San Francesco n. 269.

IMMOBILE IN RAGUSA VIA GUIDO GOZZANO (Contrada Cimillà)

Descrizione e consistenza

Si tratta di un complesso produttivo ubicato in contrada "Cimillà" in via G. Gozzano n. 18, costituito da due distinti corpi di fabbrica: un magazzino con annessi uffici e servizi, e un corpo uffici. Sul corpo magazzino è stata rea-

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

lizzata una struttura metallica con copertura a due falde, chiusa con pannelli sandwich. Su una delle due falde è stato installato l'impianto fotovoltaico descritto più avanti.

In adiacenza al corpo magazzino sono presenti una serie di tettoie in struttura in acciaio leggera, delimitate sul retro dal muro di contenimento della strada interna e chiuse anteriormente con pannelli in lamiera scorrevoli. La copertura delle tettoie è realizzata con lastre in lamiera ondulata.

È presente, inoltre, una struttura in acciaio con copertura in lamiera ondulata per ricovero mezzi.

L'esatta ubicazione del complesso è visibile nell'allegato 1 in cui sono raccolte le viste aeree tratte da Google Earth con l'indicazione dei corpi di fabbrica e degli elementi rilevanti ai fini della individuazione dei beni oggetto di stima.

La documentazione fotografica, riportata all'allegato 2, integra quanto illustrato di seguito.

L'immobile è censito in catasto Fabbricati di Ragusa sez. A – foglio 141 – particella 291 sub 4 – categoria D/8, ed è pervenuto alla società in oggetto in forza di atto di conferimento società a rogito del notaio Massimo MAROTA, di Modica, del 23/11/2006, rep. n. 21208, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa il 22/12/2006 ai numm. 30115/18242.

Nell'allegato 3 si riporta la visura catastale, l'estratto di mappa e le planimetrie dei fabbricati, nell'allegato 4 la copia dell'atto del 23.11.2006 citato.

Nell'atto del 23.11.2006 viene descritta la consistenza dell'immobile costituito da un corpo magazzino ed un corpo uffici, entrambi ad una sola elevazione della superficie complessiva di circa 400 mq ricadenti entro uno stacco di terreno della superficie di circa 15.900 mq.

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

Nell'atto vengono indicate le tettoie leggere per una superficie di circa 1.050 mq. Non si fa alcun riferimento alla struttura metallica presente sopra il corpo magazzino su cui è installato l'impianto fotovoltaico né alla pensilina per gli automezzi esistente in prossimità dell'ingresso da via Gozzano. La planimetria catastale riporta solo il corpo magazzino, ad una sola elevazione, e il corpo uffici. Le difformità urbanistiche e catastali vengono analizzate nel paragrafo seguente.

Sia il corpo magazzino che il corpo uffici sono stati realizzati con struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero cemento.

Il locale deposito all'interno del corpo magazzino è allo stato rustico con impianti a vista.

Gli uffici ed i servizi del corpo magazzino sono rifiniti con pavimentazione e rivestimenti e impianti sottotraccia. Sono presenti infissi in alluminio preverniciato.

Il corpo uffici è rifinito con impianti sottotraccia, infissi interni ed esterni ed impianti sottotraccia.

Come si vede dalla documentazione fotografica in tutti gli ambienti sono presenti evidenti tracce di infiltrazioni d'acqua provenienti dal solaio di copertura.

Sul solaio del corpo magazzino è stata realizzata in tempi successivi una sopraelevazione con struttura in acciaio e pareti esterne costituite da pannelli sandwich. La struttura racchiude un grande unico vano, visibile nelle foto, dotato di una serie di aperture senza infissi. Questa struttura presenta una copertura a doppia falda sostenuta da elementi metallici poggiati sulle travi principali. Gli elementi secondari portano i pannelli grecati sandwich di copertura. Su delle falde sono stati installati 54 moduli fotovoltaici i cui inverter e re-

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

lativi quadri erano installati all'interno. Come è possibile vedere dalle foto l'impianto fotovoltaico non è più funzionante in quanto parte degli inverter sono stati asportati e la connessione alla rete elettrica disattivata.

In un successivo paragrafo viene descritto e stimato il valore residuo dell'impianto fotovoltaico.

La struttura soprastante il magazzino con molta probabilità, oltre ad ospitare l'impianto fotovoltaico, doveva rappresentare un ampliamento degli spazi operativi che non è stato mai completato.

Adiacenti al corpo magazzino sono presenti sei tettoie con copertura ad andamento circolare realizzate con tubolari metallici e pannelli in lamiera sia per le pareti di chiusura che per la copertura.

Come si vede nella documentazione fotografica queste tettoie sono appoggiate nella parte posteriore (confine sud-ovest del lotto) ad un muro di contenimento del terrapieno che delimita la stradella dell'accesso secondario indicato nelle aerofotografie.

Nella parte anteriore sono chiuse con elementi in lamiera scorrevoli per consentire l'accesso.

La documentazione fotografica evidenzia chiaramente che si tratta di strutture estremamente leggere che presentano esigui elementi strutturali e improvvisati sistemi di ancoraggio dei pannelli in lamiera, sia verticali che orizzontali della copertura.

Al di là della legittimità urbanistica di queste strutture, che viene esaminata nel prossimo paragrafo, si rileva, una sostanziale precarietà strutturale che ne suggerisce la rimozione per motivi di sicurezza non essendo fattibile dal punto di vista economico un adeguamento delle strutture alla normativa sulle costru-

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

zioni vigente.

La pensilina per gli automezzi, presente vicino all'ingresso da via Gozzano, invece, può essere mantenuta. Si tratta di una struttura rimovibile costituita da una intelaiatura in tubolari in acciaio con copertura a telo per una superficie complessiva di circa 135 mq.

Il terreno di pertinenza dei fabbricati prima descritti, come si vede dalla documentazione fotografica, solo in parte presenta la pavimentazione in conglomerato bituminoso, si tratta di una superficie di circa 3.500 mq, per il resto è presente uno strato di misto granulometrico oppure è lasciato allo stato naturale.

Anche se non pavimentate alcune aree sono state destinate al deposito di materiali ed attrezzature, come si vede nella documentazione fotografica.

Accertamenti di legittimità urbanistica e destinazione dell'area

La costruzione dei due corpi magazzino ed uffici è stata eseguita in parte in forza della concessione edilizia n. 207/89, rilasciata dal Comune di Ragusa in data 12 ottobre 1989, e in parte in assenza di concessione edilizia.

Per le parti abusivamente realizzate, l'intero corpo magazzino e parte del corpo uffici, il Comune di Ragusa ha rilasciato in data 15.10.2009 la concessione edilizia in sanatoria n. 3/94 che fa riferimento alle pratiche di sanatoria edilizia n. 3/94 e 311/95.

Ho accertato che la situazione dei luoghi, a meno della sopraelevazione del corpo magazzino e delle tettoie, è conforme agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria citata.

Dagli accertamenti effettuati non è stato possibile rintracciare né presso l'ufficio urbanistica del Comune di Ragusa, né presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa titoli abilitativi o autorizzazioni relative alla sopraelevazione

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

del corpo magazzino.

La struttura in acciaio soprastante il corpo magazzino con copertura a tetto a due falde, realizzata quasi certamente dopo il 23.11.2006 (data del titolo di provenienza incluso nell'allegato 4) è da ritenere, pertanto, abusivamente realizzata e, quindi deve essere rimossa.

Si fa presente che tale struttura, per consistenza e tipologia, nelle intenzioni doveva essere una vera e propria sopraelevazione del magazzino sottostante vista la notevole altezza interna e la presenza delle aperture verso l'esterno.

Tale sopraelevazione, se legittima, avrebbe richiesto la verifica strutturale del corpo di fabbrica sottostante e, in caso, interventi di adeguamento sismico.

In maniera analoga le tettoie descritte nel paragrafo precedente, sicuramente esistenti alla data del 23.11.2006 poiché esplicitamente citate nell'atto, non sono presenti nella documentazione visionata presso l'archivio dell'ufficio urbanistica del Comune di Ragusa.

Inoltre, il fatto che siano state chiuse lateralmente si configura come la realizzazione di un volume urbanistico e ciò esclude la possibilità di annoverarle tra le tettoie o le pensiline potenzialmente assentibili.

A ciò si aggiunge la precarietà strutturale, evidenziata nel precedente paragrafo, che non garantisce la sicurezza della costruzione.

Per quanto sopra esposto si rende necessaria la rimozione di queste strutture.

Si conferma che le planimetrie catastali rappresentano lo stato di fatto dei due corpi di fabbrica oggetto della concessione edilizia in sanatoria citata: corpo magazzino e corpo uffici (vedi allegato 3).

Il lotto di terreno, che comprende gli immobili prima descritti, secondo le previsioni del P.R.G. del Comune di Ragusa, approvato con Decreto Dirigenziale

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

n. 120/2006 dell'Assessorato regionale territorio e ambiente, pubblicato sulla G.U.R.S. n. 21 del 21.04.2006, ricade per intero in area denominata "agricolo-produttiva con muro a secco" non gravata da vincoli.

Si precisa che al momento del trasferimento del 23.11.2006 una porzione della particella 291 ricadeva all'interno dell'ambito perequativo dei Piani Particolarizzati di Recupero Urbanistico ai sensi dell'art. 65 delle N.T.A., disatteso e da ricomprendere nel ristudio del Piano di Recupero Urbanistico "I2" denominato "Fortugneddo". Successivamente, però, il ristudio ha escluso completamente la particella 291 del perimetro del Piano di recupero Urbanistico.

Stima del valore di mercato

Il più probabile valore di mercato dell'immobile prima descritto viene determinato a partire dai valori unitari indicati nel seguente prospetto ricavati dall'analisi del mercato con riferimento a beni confrontabili con quello oggetto di stima per ubicazione, potenzialità, destinazione d'uso, finiture e stato di conservazione.

Nella stima del valore non si tiene conto delle porzioni che devono essere rimosse perché abusivamente realizzate secondo quanto accertato nel precedente paragrafo.

DESCRIZIONE	Consistenza [mq]	Valore unitario [€/mq]	Valore [€]
CORPO UFFICI	100,00	650,00	65.000,00
CORPO MAGAZZINO	300,00	400,00	120.000,00
PENSILINA AUTOMEZZI	135,00	50,00	6.750,00
PIAZZALE PAVIMENTATO	3500,00	60,00	210.000,00
TERRENO NON PAVIMENTATO	11865,00	40,00	474.600,00
VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE			876.350,00

Per quanto riguarda gli oneri per la demolizione/rimozione delle opere abusi-

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

vamente realizzate si possono fare le seguenti considerazioni.

Sia la sopraelevazione del corpo magazzino che le tettoie sono manufatti realizzati con elementi metallici e pannelli, quindi, facilmente smontabili ed il materiale può essere recuperato. Si stima, pertanto, che i costi di rimozione delle due strutture possano essere compensati dal valore del materiale recuperato a seguito della dismissione.

Non vengono considerati i pannelli fotovoltaici il cui valore residuo è valutato nel prossimo paragrafo.

In conclusione, quindi, il più probabile valore di mercato dell'immobile in Ragusa via Guido Gozzano 18 viene stimato, in cifra tonda, pari a **€ 875.000,00 (ottocentotrentacinquemilaeuro/00)** nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

VALORE DI MERCATO DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

L'impianto fotovoltaico è stato installato su una delle falde della sopraelevazione del corpo magazzino.

Si tratta di un impianto di potenza pari a 8,75 KW costituito da 54 pannelli fotovoltaici mod. SHARP ND-162E1F e, in origine, da tre inverter Fronius IG 30.

L'impianto è stato installato nell'aprile 2007, come si evince dalla dichiarazione di conformità rilasciata dalla ditta [REDACTED] nella quale vengono elencati i materiali impiegati.

Allo stato attuale l'impianto non è funzionante e sono stati asportati due dei tre inverter installati.

Negli anni il costo dei pannelli fotovoltaici si è ridotto in maniera considerevole per la presenza sul mercato di moduli fotovoltaici con prestazioni sempre

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

più elevate a costi sempre più bassi.

Va considerato, inoltre, che i pannelli sono stati installati quasi 14 anni fa per cui si trovano a circa la metà della vita media al momento ipotizzabile.

In base alle superiori considerazioni e tenendo conto dei costi necessari per lo smontaggio dei pannelli il valore stimato dei 54 pannelli può essere fissato pari a **€ 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00)**.

IMMOBILE IN RAGUSA VIA SAN FRANCESCO 269

Descrizione e consistenza

Si tratta di un immobile a destinazione residenziale ubicato nel centro storico di Ragusa nella via San Francesco al numero civico 269. Come si vede nella documentazione fotografica si tratta di una unità immobiliare su due livelli con struttura portante in muratura e copertura a tetto con manto di tegole tradizionale.

L'unità immobiliare è censita in Catasto Fabbricati di Ragusa sez. A – foglio 277 – particella 3771 sub 1 – categoria C/6, pervenuto alla società in oggetto in forza di atto di Compravendita a rogito del notaio Michele OTTAVIANO di Ragusa, del 07/02/2008, rep.n.142391, trascritto c/o Conservatoria dei RR.II. di Ragusa (con c. fisc. errato) il 15/02/2008 ai numm. 3467/2230 e con Trascrizione in rettifica di Cod. Fiscale del 03/12/2009 ai numm. 23874/14657.

Nell'allegato 3 è riportata la documentazione catastale e nell'allegato 4 l'atto di compravendita citato.

Dal punto di vista catastale l'immobile non risultava correttamente censito in quanto dalla visura e dalla planimetria catastale si rilevava una unità che si sviluppava solo al piano terra con categoria C/6.

L'immobile, invece, come detto si sviluppa su due livelli con una scala di col-

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

legamento visibile nella documentazione fotografica.

Pertanto, a seguito di integrazione dell'incarico il sottoscritto ha proceduto alla regolarizzazione catastale dell'immobile.

Nell'allegato 3 si riporta la variazione catastale approvata con l'aggiornamento della planimetria catastale.

I nuovi dati catastali sono i seguenti:

Catasto Fabbricati di Ragusa sez. A – foglio 277 – particella 3771 sub 2 – categoria A/4 classe 2.

Al piano terra è presente un unico vano con annesso WC ubicato nel sottoscala e altezza utile di 2,80 m.

La scala conduce al piano superiore dove è presente un altro vano sottotetto con altezza massima di 3,45 m e altezza minima di 2,40 m. Dal vano del primo piano è stato ricavato, in un angolo, il bagno.

La superficie lorda dell'immobile è di circa 20 mq per piano per un totale di 40 mq circa.

La struttura del tetto si presenta in buone condizioni e lo stato di conservazione degli ambienti è mediocre.

Gli infissi esterni sono in parte in legno e in parte in alluminio anodizzato.

L'immobile necessita di interventi di manutenzione sia all'interno che all'esterno.

Accertamenti di legittimità urbanistica

L'unità immobiliare, come risulta dall'atto di compravendita del 7.2.2008, è stato edificato in data anteriore al 1.9.1967 e nell'atto viene descritto come un locale a piano terra con soprastante sottotetto.

Stima del valore di mercato

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

Il più probabile valore di mercato dell'immobile prima descritto viene determinato a partire dai valori unitari per superficie lorda registrati sul mercato per immobili paragonabili per ubicazione, destinazione d'uso, finiture e stato di conservazione.

Il mercato degli immobili ubicati nel centro storico di Ragusa superiore ha subito negli ultimi anni una forte flessione con una drastica caduta della domanda. Per immobili da ristrutturare, come quello oggetto di stima, si registrano valori per metro quadro di superficie lorda non superiori ai 400 euro per metro quadro.

Pertanto, il più probabile valore di mercato per l'immobile di via San Francesco 269 a Ragusa è pari a **€ 16.000,00 (euro sedicimila)**.

CONCLUSIONI

Ritengo di avere, con la presente relazione, compiutamente assolto il mandato ricevuto avendo individuato e descritto gli immobili oggetto della stima.

Ho accertato, sulla base dei sopralluoghi e di approfondite ricerche presso gli uffici competenti, le difformità dell'immobile di via Guido Gozzano a Ragusa che devono essere eliminate.

Ho proceduto alla regolarizzazione catastale dell'immobile in Ragusa, via San Francesco n. 269.

Ho eseguito, infine, la stima degli immobili sulla base dei valori di mercato.

Ho effettuato la stima dell'impianto fotovoltaico installato sulla copertura dell'immobile di via Guido Gozzano.

Allego alla presente relazione:

- 1) viste aeree per l'ubicazione e individuazione dell'immobile di via Guido Gozzano a Ragusa;

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

- 2) documentazione fotografica;
- 3) documentazione catastale con documentazione di regolarizzazione dell'immobile in via San Francesco n. 269 a Ragusa;
- 4) titoli di provenienza.

Ragusa, 1 marzo 2021

IL C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



(Ing. Giuseppe Cicero)
Firmato digitalmente da
Giuseppe Cicero

CN = Cicero Giuseppe
O = Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa
T = Ingegnere
SerialNumber = TINIT-CCRGPP69R13F258H
e-mail = giuseppe.cicero@ingpec.eu
C = IT

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

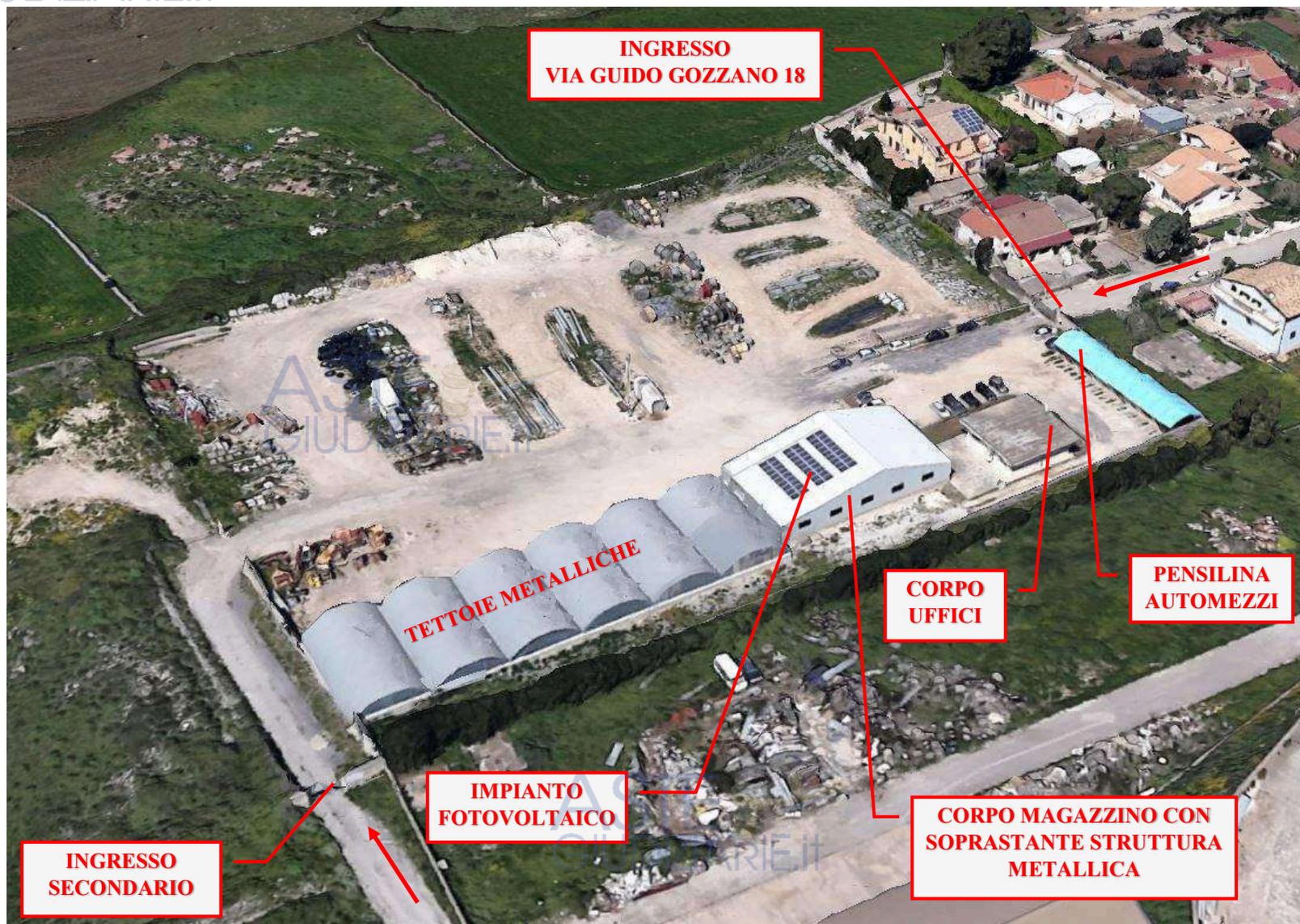


**ALLEGATO 1
VISTE AEREE IMMOBILE VIA GUIDO
GOZZANO 18 RAGUSA**















ALLEGATO 2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





1. Vista del corpo magazzino con soprastante struttura metallica a due falde su cui è installato l'impianto fotovoltaico, sulla destra le tettoie metalliche.



2. Vista del corpo uffici, al centro, e sulla destra porzione del corpo magazzino con soprastante struttura metallica rivestita con pannelli sandwich.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3. Pensilina per automezzi ubicata in prossimità dell'ingresso da via Gozzano.



4. Panoramica con il corpo magazzino e la struttura soprastante e le tettoie metalliche.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



5. Tettoie metalliche chiuse da pannelli in lamiera scorrevole nella parte anteriore.



6. Le tettoie metalliche e a sinistra il corpo magazzino con la struttura metallica soprastante.



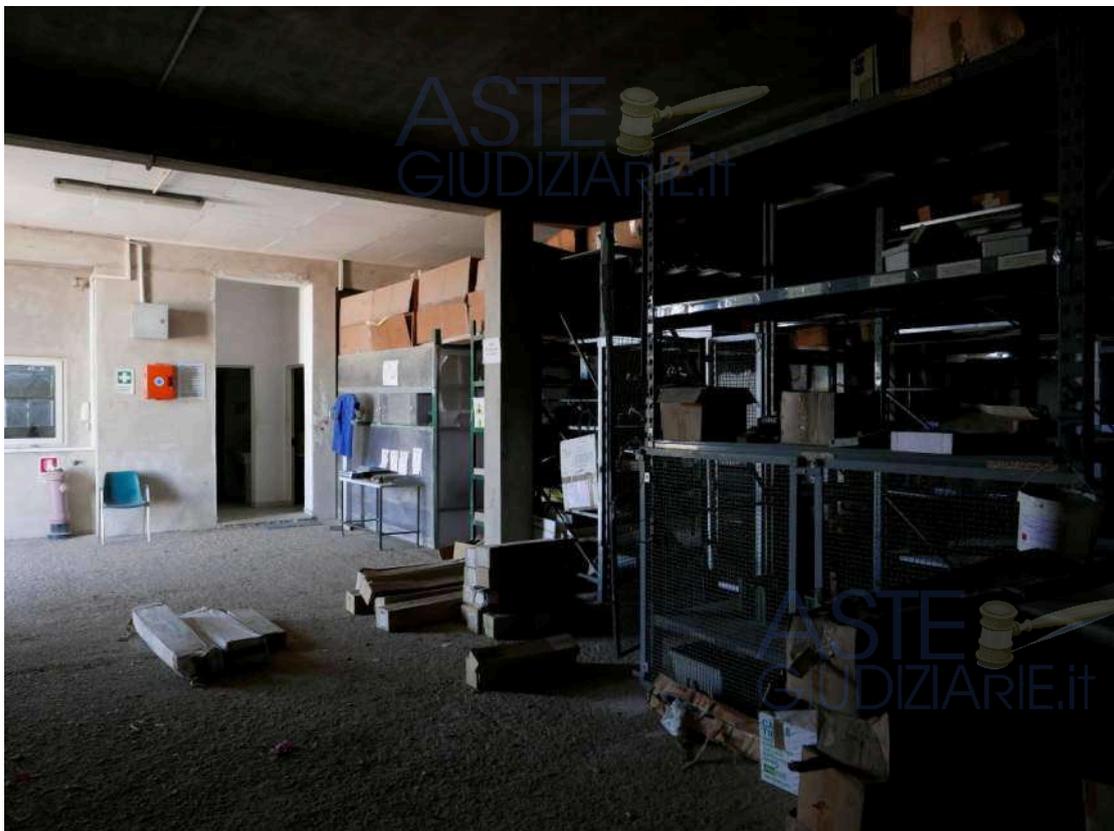
7. L'interno di una delle tettoie. Si tratta di quella attigua al corpo magazzino visibile a sinistra nella foto. Si nota la struttura di sostegno della tettoia costituita da esili tubolari in acciaio. La tettoia poggia in parte sulla struttura del magazzino, posteriormente sul muro di contenimento del terrapieno.



8. Interno di una delle tettoie. Si nota il muro di contenimento del terrapieno su cui poggia la tettoia.



9. Questa immagine rende l'idea della precarietà di queste tettoie la cui struttura portante è molto debole. La chiusura anteriore, a destra nelle foto, è costituita da pannelli in lamiera scorrevoli uno sull'altro per permettere l'accesso all'interno.



10. Uno dei locali interni del corpo magazzino, vicino ai servizi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



11. Il locale ufficio all'interno del corpo magazzino.



12. Un altro dei locali all'interno del corpo magazzino.



13. In primo piano il corpo magazzino e la soprastante struttura realizzata in un secondo tempo. Si nota la scala che permette di superare il dislivello esistente tra la parte anteriore e la parte posteriore del magazzino e delle tettoie metalliche.

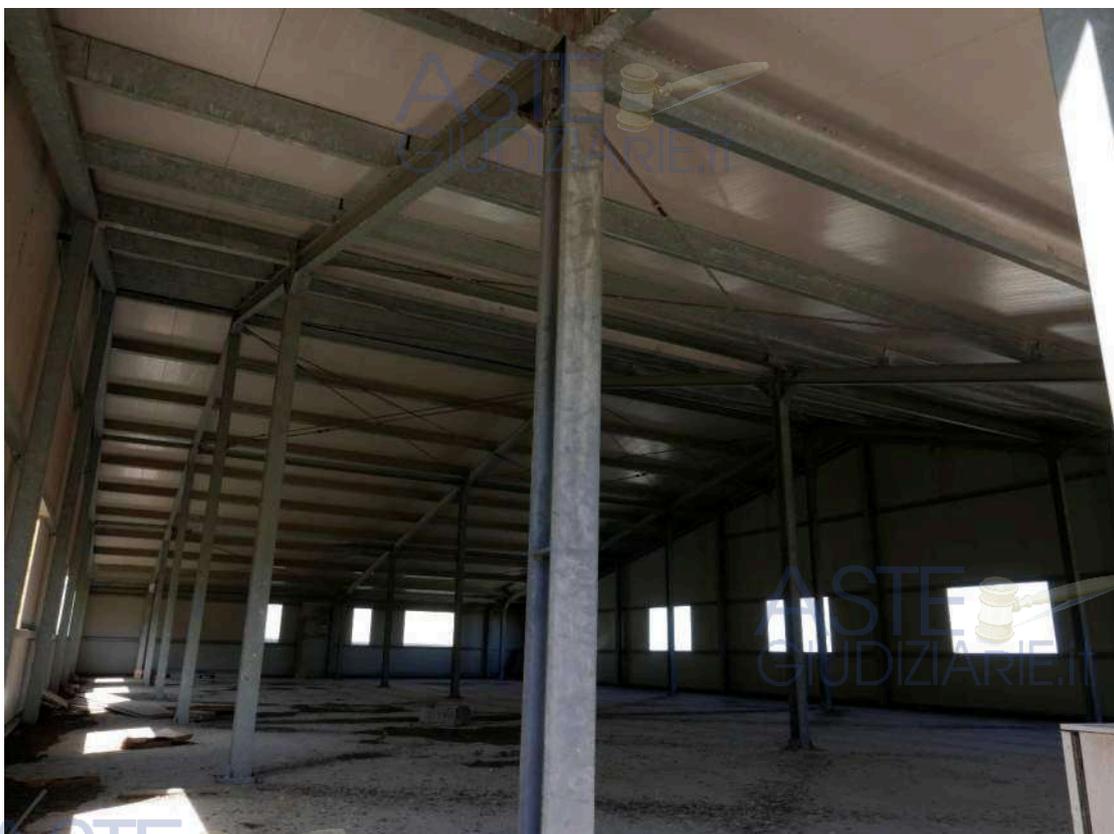


14. Il corpo uffici.

GIUDIZIARIE.it



15. La struttura realizzata sopra il magazzino vista dall'esterno, dalla parte posteriore. Il corpo magazzino, sottostante, non è visibile in quanto incassato nel terreno. In fondo si vedono le tettoie metalliche.



16. La stessa struttura metallica realizzata sopra il solaio del corpo magazzino vista dall'interno con la copertura a due falde.



17. La struttura soprastante il magazzino e le tettoie lungo la stradella interna lungo il confine sud del terreno.



18. Interno del corpo uffici, si notano sul soffitto infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura.



19. Interno del corpo uffici, le infiltrazioni sono presenti in quasi tutti gli ambienti.



20. Interno corpo uffici.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



21. Interno corpo uffici.



22. Il quadro elettrico generale all'interno del corpo uffici.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



23. Interno corpo uffici.

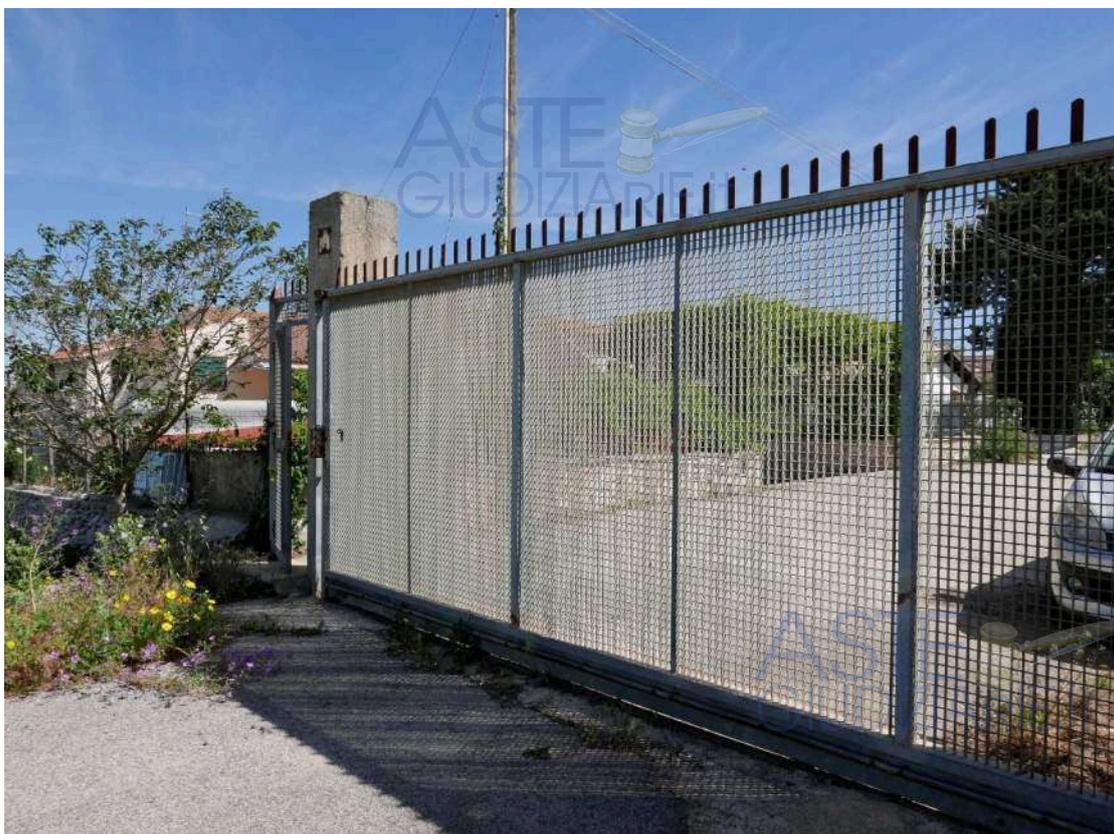


24. Ancora la struttura realizzata sopra il corpo magazzino vista dall'esterno.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



25. Panoramica corpo uffici, magazzino seminterrato e soprastante struttura in acciaio.



26. Il cancello di ingresso da via Gozzano.



27. La pensilina per gli automezzi in prossimità dell'ingresso da via Gozzano.



28. Il cancello di ingresso da via Gozzano.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



29. Vista dell'impianto fotovoltaico installato su una delle falde della struttura soprastante il magazzino.



30. Panoramica dell'impianto fotovoltaico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



31. Le tettoie dal confine sud-est del terreno.



32. Interno della struttura realizzata sul solaio del corpo magazzino.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



33. Dettaglio della posizione degli inverter dell'impianto fotovoltaico in parte asportati.



34. Una panoramica dell'interno della struttura realizzata sopra il magazzino.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



35. Esterno dell'immobile in via San Francesco 269 a Ragusa.



36. Piano terra dell'immobile di via San Francesco 269 a Ragusa.

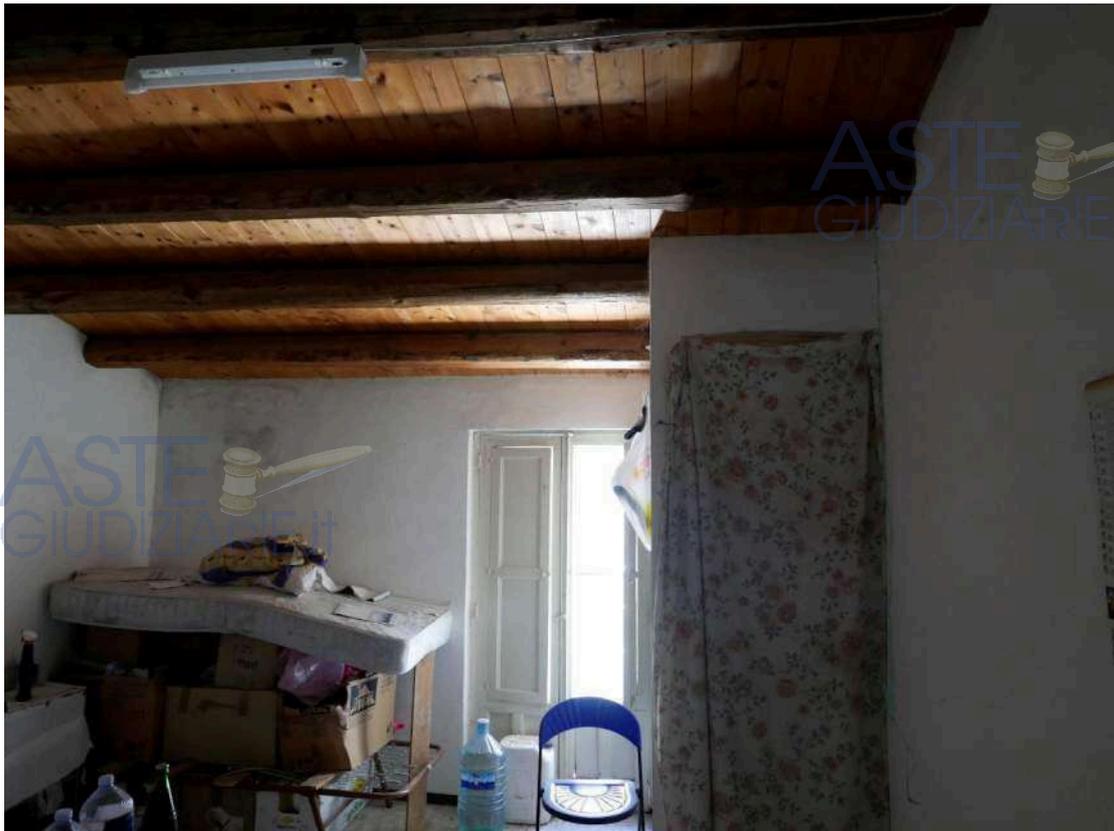


37. Scala di accesso al primo piano.



38. Primo piano dell'immobile di via San Francesco.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



39. Primo piano dell'immobile di via San Francesco.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

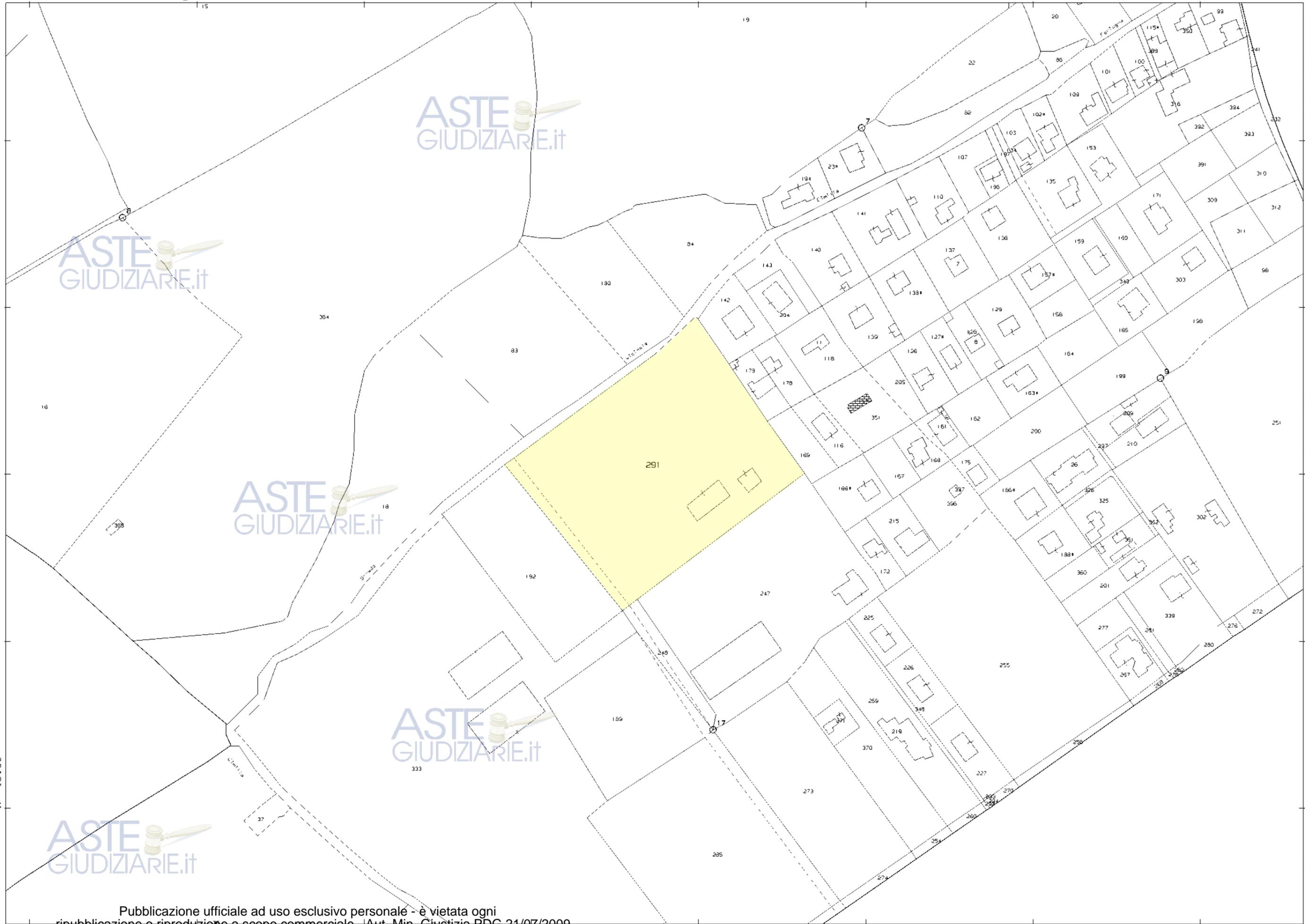
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ALLEGATO 3 DOCUMENTAZIONE CATASTALE





Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776 000 x 552 000 metri

Comune: RAGUSA/A
Foglio: 141

2-Feb-2020 20:55.1
Prot. n. T21795/2020

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2019

Data: 15/04/2019 - Ora: 19.54.37 Fine

Visura n.: T346834 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di RAGUSA (Codice: H163)
	Provincia di RAGUSA
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: A Foglio: 141 Particella: 291 Sub.: 4

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	A	141	291	4	1		D/8				Euro 5.164,57 L. 10.000.000	CLASSAMENTO del 24/04/1997 in atti dal 24/05/1999 DM.701/94 (n. 221.1/1997)
Indirizzo		CONTRADA CIMILLA` n. 18 piano: T;										
Notifica	4599/1999						Partita	-			Mod.58	20014

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/06/2017 protocollo n. RG0080831 Voltura in atti dal 15/09/2017 Repertorio n.: 81255 Rogante: NOT OTTAVIANO EVAN Sede: MODICA Registrazione: UU Sede: MODICA n: 1718 del 21/06/2017 VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA (n. 5647.1/2017)		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H163 - Sezione A - Foglio 141 - Particella 291

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



MODULARIO
F. rig. rend. 487

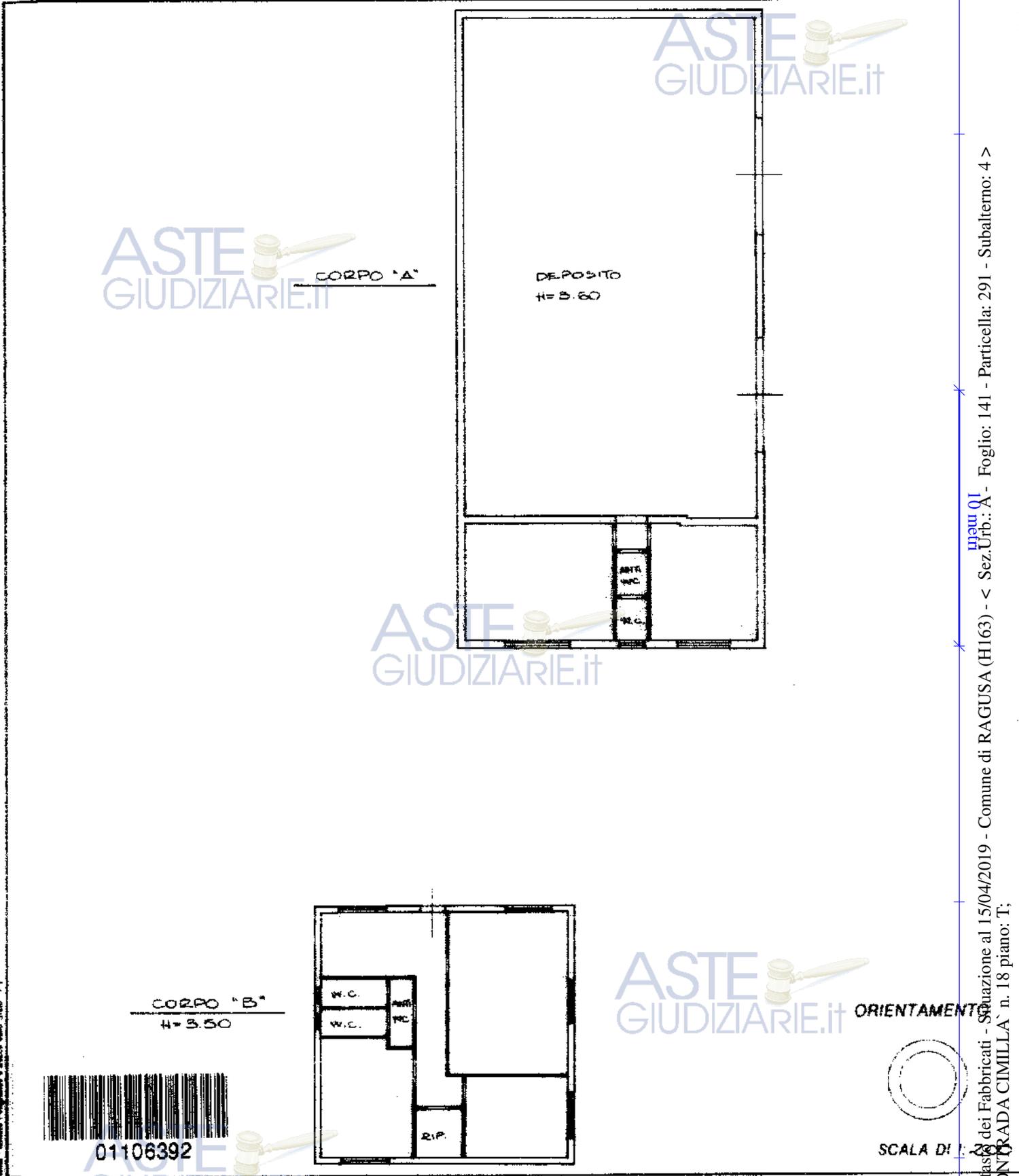


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. EM (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di RAGUSA via GIULIO SOZZANO civ. 18



01106392

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEORGIO SANGONE SALVO
(Titolo)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto di Ragusa - Situazione al 15/04/2019 - Comune di RAGUSA (H163) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 141 - Particella: 291 - Subalterno: 4 >
CATASTO DI RAGUSA - CONTORE CIMITILLA n. 18 piano: T;

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2019

Data: 15/04/2019 - Ora: 19.57.41 Fine

Visura n.: T347196 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di RAGUSA (Codice: H163)
Catasto Fabbricati	Provincia di RAGUSA Sez. Urb.: A Foglio: 277 Particella: 3771 Sub.: 1

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	A	277	3771	1	1		C/6	1	19 m ²	Totale: 19 m ²	Euro 40,23	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA SAN FRANCESCO n. 269 piano: T;										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/06/2017 protocollo n. RG0080831 Voltura in atti dal 15/09/2017 Repertorio n.: 81255 Rogante: NOT OTTAVIANO EVAN Sede: MODICA Registrazione: UU Sede: MODICA n: 1718 del 21/06/2017 VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA (n. 5647.1/2017)		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H163 - Sezione A - Foglio 277 - Particella 3771

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati

Protocollo n.: RG0006893	Comune di RAGUSA (Codice: U7AA)	Ditta n.: 1 di 1
Codice di Riscontro: 000A6P037		
Operatore: LGDFNC	Unità a destinazione ordinaria n.: 1	Unità in variazione n.: -
Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP)	Tipo Mappale n.: -	Unità a dest.speciale e particolare n.: -
	Beni Comuni non Censibili n.: -	Unità in costituzione n.: 1
		Unità in soppressione n.: 1
	Motivo della variazione: RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA	



UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale	Dati di classamento proposti
--------------------------	------------------------------

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	S	A	277	3771	1								
2	C	A	277	3771	2	VIA SAN FRANCESCO n. 269, p. T-1	001	A04	02	3	62	145,64	



**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Quadro B Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652								
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	1	Unita' in soppressione	n.	1
			speciale e particolare	n.		in variazione	n.	
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.	1
Causali: RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA								
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 31/08/1967								
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	1	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie	n.	1
	Mod. 1N parte II	n.	1	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico	n.	
Preallineamento	Volture	n.		Variazioni	n.	Accatastamenti	n.	
	Unita' afferenti con intestati	n.		Unita' afferenti	n.			

Quadro U Unita' Immobiliari																		
Riferimenti Catastali						Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti								
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan.	
Indirizzo										Piano	Scala	Interno	Lotto	Edificio				
1		S	A	277	3771	1												
2		C	A	277	3771	2				001	A4	2	3	62	145,64	SI	SI	
via san francesco 269										T-1								

Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica
si regolarizza situazione pregressa di un immobile con p. terra realizzato nel 1939 con destinazione c6 ma privo di accesso carrabile come da planimetria in atti, collegato al sottotetto mediante scala interna e destinato ad abitazione. il tutto e' piu' ampiamente descritto nella relazione allegata. firma mazzola francesca n.q. di curatore fallimentare

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.
- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:
MAZZOLA FRANCESCA
quale soggetto obbligato, residente in RAGUSA (RG) - VIA G. D'ANNUNZIO n. 00078 c.a.p. 97100
Indirizzo PEC: francesca.mazzola@odcecragusa.it
- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.
Il Tecnico: Ing. CICERO GIUSEPPE
ALBO DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI RAGUSA n. 390
Codice Fiscale: CCRGPP59R13F258H

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data _____	Eseguita la registrazione _____	Notifica eseguita in data _____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

A | Riferimenti Catastali del Fabbricato
C.T. Sez. _____ foglio 277 ple. 3771
C.E.U. Sez. _____ foglio 277 ple. 3771

B | Riferimenti Temporalmente del Fabbricato
Anno:
Di costruzione antec. 1942 Di ristrutturazione totale _____

C | Elementi Descrittivi del Fabbricato

1. POSIZIONE RISPETTO AI FABBRICATI CIRCOSTANTI
 Isolato Contiguo A schiera
 Fa parte di un complesso immobiliare NO SI
 Se SI specificare: _____ fabbricati n. _____

2. DESTINAZIONE E NUMERO DI U.I. IN CUI E' SUDDIVISO IL FABBRICATO
 Abitazioni n. 1 Negozi n. _____
 Laboratori n. _____ Magazzini n. _____
 Uffici n. _____ Box, posto auto n. _____
 Autorimesse collettive n. _____
 Locali per attività sportive n. _____
 Unità immobiliari censibili nel gruppo 'B' n. _____

3. IL FABBRICATO SI ARTICOLA IN N. 1 SCALE CON ACCESSO
 Unico Esterno Plurimo Esterno Dal cortile Interno

4. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL FABBRICATO
 Piani fuori terra n. 2 Ovvero minimo _____ Massimo _____
 Piani entro terra n. _____ Ovvero minimo _____ Massimo _____

5. DENSITA' FONDIARIA
 Rapporto tra volume fuori terra ed area del lotto _____
 Rapporto tra volume entro terra ed area del lotto _____

6. CORPI ACCESSORI n. 1 n. 2 n. 3 n. 4
 Piani fuori terra n. _____ n. _____ n. _____ n. _____
 Piani entro terra n. _____ n. _____ n. _____ n. _____

7. IL FABBRICATO E' CON CORTILE INTERNO NO SI

D | Destinazione degli Spazi ad Uso Comune

1. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI COPERTI DEL FABBRICATO

Guardiola		<input type="checkbox"/>
Alloggio custode		<input type="checkbox"/>
Sala riunioni	(m ² _____)	<input type="checkbox"/>
Atrio	(m ² _____)	<input type="checkbox"/>
Porticato - Piloty	(m ² _____)	<input type="checkbox"/>
Lavatoio	(m ² _____)	<input type="checkbox"/>
Piscina	(m ² _____)	<input type="checkbox"/>
Altra destinazione	_____	<input type="checkbox"/>

2. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI NEL FABBRICATO

Terrazza	(m ² _____)	<input type="checkbox"/>
Cortile e camminamenti	(m ² _____)	<input type="checkbox"/>
Verde	(m ² _____)	<input type="checkbox"/>
Parcheggio auto	(posti n. _____)	<input type="checkbox"/>
Tennis	(campi n. _____)	<input type="checkbox"/>
Piscina	(m ² _____)	<input type="checkbox"/>
Altra destinazione	_____	<input type="checkbox"/>

E | Posizione del Fabbricato

TIPI DI AFFACCIO PREVALENTE

	FACCIATA			
	(*) n. 1	n. 2	n. 3	n. 4
Su strada larga oltre 10 metri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su strada larga fino 10 metri	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su piazza, largo o simile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su distacco con fabbricato per abitazioni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su distacco con fabbricato ad uso diverso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su verde pubblico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su verde privato: parco, giardino, attività agricola	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Facciata in aderenza		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

(*) Dell' accesso principale

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA**

mod. 1NB - parte I

F Caratteristiche Costruttive del Fabbricato	
1. STRUTTURE PORTANTI VERTICALI	
Muratura	<input checked="" type="checkbox"/>
Cemento armato	<input type="checkbox"/>
Ferro	<input type="checkbox"/>
Prefabbricate	<input type="checkbox"/>
Altre o tipiche del luogo _____	<input type="checkbox"/>
2. COPERTURA	
A terrazza praticabile	<input type="checkbox"/>
A terrazza non praticabile	<input type="checkbox"/>
A tetto	<input checked="" type="checkbox"/>
3. TAMPONATURE	
Muratura	<input checked="" type="checkbox"/>
Muratura con intercapedine isolante	<input type="checkbox"/>
Pannelli prefabbricati	<input type="checkbox"/>
Facciate continue in vetro e metallo	<input type="checkbox"/>
Altro o tipiche del luogo _____	<input type="checkbox"/>

G Dotazioni di Impianti nel Fabbricato	
IMPIANTO	
Idrico	<input type="checkbox"/>
Elettrico	<input type="checkbox"/>
Gas	<input type="checkbox"/>
Telefonico	<input type="checkbox"/>
Fognario	<input type="checkbox"/>
Riscaldamento centralizzato	<input type="checkbox"/>
Acqua Calda centralizzata	<input type="checkbox"/>
Condizionamento centralizzato	<input type="checkbox"/>
Citofonico	<input type="checkbox"/>
Video - Citofono	<input type="checkbox"/>
Antenna TV centralizzata	<input type="checkbox"/>
Ascensore : (impianti n. _____)	<input type="checkbox"/>
Montacarichi	<input type="checkbox"/>
Altro _____	<input type="checkbox"/>
Fonti energetiche alternative _____	<input type="checkbox"/>

H Recinzioni	
INDICARE LA PRESENZA DI RECINZIONI	
Muratura	<input type="checkbox"/>
Metalli lavorati	<input type="checkbox"/>
Maglie metalliche	<input type="checkbox"/>
Elementi prefabbricati	<input type="checkbox"/>
Altro _____	<input type="checkbox"/>

IL TECNICO data _____	IL DICHIARANTE data _____
Firma e timbro _____	firma _____

I Finiture delle Parti Esterne del Fabbricato		
1. TIPO PREVALENTE DI FINITURA ESTERNA		
	facc. princ. / altre	
Tinteggiatura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Resino-plastica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Piastrelle di klinker, cotto o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pannelli in metallo, materiali plastici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Solo intonaco	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altre o tipiche del luogo _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. SERRAMENTI ESTERNI DEGLI ACCESSI AL FABBRICATO		
	portone / altri accessi	
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Metallo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. FINITURE DI PARTICOLARE PREGIO		
Indicare eventuali finiture di carattere ornamentale _____		

L Finiture delle Parti interne del Fabbricato		
1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE DI ATRIO E SCALE		
	atrio	scale
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Piastrelle in ceramica, cotto gres e simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Moquette e altri tessili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Materiali plastici e simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro o tipiche del luogo _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. TIPO PREVALENTE DI FINITURA DELLE PARETI DI ATRIO E SCALE		
Idropittura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Resino - plastica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Smalto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Laminati plastici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro o tipiche del luogo _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

M Vincoli Artistici e Storici	
L'IMMOBILE E' SOGGETTO A VINCOLI ARTISTICI O STORICI AI SENSI DELLA LEGGE 1/6/1939/ N.1089 : NO <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/>	
Specificare il tipo di vincolo _____	

Riservato all' Ufficio	Partita n. _____
Prot. n. _____	Busta n. _____
L'incaricato _____	

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA**

A Riferimenti Catastali dell' Unità Immobiliare			
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno
A	277	3771	2
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

B Riferimenti Temporal	
Anno:	_____
Di costruzione antec. 1942	Di ristrutturazione totale 1967

C Dati Metrici dell' Unità Immobiliare	
C/1 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'	
<input checked="" type="checkbox"/> Abitazioni o uffici privati <input type="checkbox"/> Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura	
1. VANI PRINCIPALI	
Camere, cucina, stanze, ecc.	n. 2 sup. utile m ² 34
2. ACCESSORI DIRETTI	
Bagni, W.C.	n. 2 sup. utile m ² 4
Corridoi, ripostigli, ecc.	n. 1 sup. utile m ² 3
SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m ² 61	
3. ACCESSORI INDIRETTI	
Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili	n. _____ sup. lorda m ² _____
4. DIPENDENZE ESCLUSIVE	
Balconi, terrazzi, portici	sup. lorda m ² 2
5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE	
Giardino, cortile	sup. lorda m ² _____
Piscina, tennis, _____	sup. m ² _____
Parcheggio auto per posti	numero _____
6. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA	
Altezza media U.I.U.	cm. 280
Superficie dei vani principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a centimetri 230	m ² _____
7. PER LE U.I. CENSIBILI NEL GRUPPO 'B' INTEGRARE CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI	
Piani fuori terra	n. _____ m ³ . _____
Piani entro terra	n. _____ m ³ . _____

C Dati Metrici dell' Unità Immobiliare	
C/2 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'C' (Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1)	
1. LOCALI PRINCIPALI:	
Piano _____ lordi m ² _____	di cui utili m ² _____
2. LOCALI ACCESSORI DIRETTI:	
Piano _____ lordi m ² _____	di cui utili m ² _____
3. LOCALI ACCESSORI INDIRETTI:	
Piano _____ lordi m ² _____	di cui utili m ² _____
Piano _____ lordi m ² _____	di cui utili m ² _____
4. DIPENDENZE ESCLUSIVE	
Balconi, terrazzi, portici	sup. lorda m ² _____
5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE	
Superficie lorda	m ² _____
Parcheggio auto per posti	numero _____
6. IL LOCALE HA ACCESSO CARRABILE	
Il locale ha accesso carrabile	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
7. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA	
Altezza media dei locali principali	cm _____
Superficie dei locali principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a cm. 230	m ² _____

D Dotazioni Tecnologiche dell' Unità Immobiliare	
IMPIANTO AUTONOMO	
Riscaldamento	<input type="checkbox"/>
Acqua calda	<input type="checkbox"/>
Condizionamento	<input type="checkbox"/>
Citofonico	<input type="checkbox"/>
Video - citofonico	<input type="checkbox"/>
Ascensore ad uso esclusivo	<input type="checkbox"/>
Ascensore : (impianti n. _____)	<input type="checkbox"/>
Ascensore di servizio	<input type="checkbox"/>
Montacarichi	<input type="checkbox"/>
Altro _____	<input type="checkbox"/>

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA'IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

E Caratteristiche Costruttive di Finitura	F Destinazione d'uso e Osservazioni																																															
<p>1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE</p> <table border="1"><thead><tr><th></th><th>Camere o stanze</th><th>Cucina o bagno</th><th>Altri accessori</th></tr></thead><tbody><tr><td>Marmo o pietra naturale</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Piastrelle in ceramica, cotto o gres</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Piastrelle in scaglie marmo</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Moquette o simili</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Gomme o sintetici</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Parquet</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Altro _____</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr></tbody></table> <p>2. TIPO PREVALENTE DI INFISSI INTERNI</p> <table border="1"><thead><tr><th></th><th>Porte d'ingresso</th><th>Porte interne</th></tr></thead><tbody><tr><td>Legno</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Legno tamburato</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Metallo</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Altro _____</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr></tbody></table>		Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori	Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Piastrelle in ceramica, cotto o gres	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Piastrelle in scaglie marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Moquette o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gomme o sintetici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Parquet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Porte d'ingresso	Porte interne	Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Legno tamburato	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Metallo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>1. DESTINAZIONE D'USO</p> <p>ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE</p> <p>2. OSSERVAZIONI RELATIVE AL VALORE ED AL CLASSAMENTO PROPOSTO</p> <p>trattasi di vecchio immobile che necessita' di notevoli interventi di manutenzione straordinaria interne ed esterne</p>
	Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori																																													
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Piastrelle in ceramica, cotto o gres	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Piastrelle in scaglie marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Moquette o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Gomme o sintetici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Parquet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
	Porte d'ingresso	Porte interne																																														
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																														
Legno tamburato	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																														
Metallo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																														
Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																														
<p>IL TECNICO</p> <p>data _____</p> <p>Firma e timbro _____</p> <p>IL DICHIARANTE</p> <p>data _____</p> <p>Firma _____</p>	<p>Riservato all'Ufficio</p> <p>Prot. n. _____ Partita n. _____</p> <p>Busta n. _____</p> <p>L' incaricato _____</p>																																															

ACQUISIZIONE DATI METRICI - CALCOLO DELLE SUPERFICI CATASTALI

Unita' immobiliare n. 2									
Sezione:	A	Foglio:	277	Particella:	3771	Subalterno:	2		
Tipologia		Altezza		Tipologia		Altezza		Tipologia	
Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie	< 150 cm	
A	61		D	2					

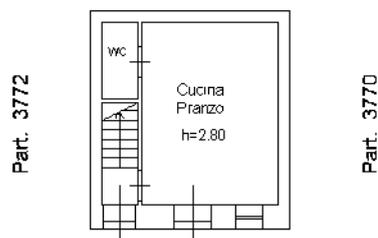


LEGENDA - Decodifica Tipologie di Ambiente previsti:

- A - Vani aventi funzione principale / accessori a diretto servizio dei principali. Per le categorie C/1 e C/6 i vani aventi funzione principale saranno indicati con A1, i vani accessori a diretto servizio con A2
- B - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora comunicanti
- C - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora non comunicanti
- D - Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani della tipologia A
- E - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani della tipologia A
- F - Aree scoperte o assimilabili

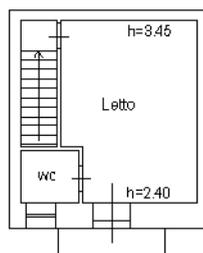


PIANO TERRA



VIA SAN FRANCESCO

PIANO PRIMO



Nord

