



TRIBUNALE DI RAGUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. r.g. 231/2017

PROMOSSA DA:

Banca Agricola Popolare di Ragusa

Rappresentata dall'Avv. [REDACTED]

NEI CONFRONTI DI:

Sig. [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Claudio Maggioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Professionista incaricato

Dott. Ing. Giambattista Siciliano

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U.

CONTENUTI



L'INCARICO

OGGETTO DELL' INCARICO

ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE E OPERAZIONI PERITALI

LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- a. Identificazione del bene
- b. Sommaria descrizione del bene
- c. Stato di possesso del bene
- d. Esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente
- e. Esistenza di formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati
- f. Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica
- g. Attestazione di prestazione energetica
- h. Analitica descrizione del bene
- i. Valutazione estimativa
- j. Indicazione del valore finale del bene
- k. Comoda divisibilità del bene

ALLEGATI



STUDIO D'INGEGNERIA SICILIANO
Dott. Ing. Giambattista Siciliano
Via G. Speranza 6, Vittoria (RG) Tel-Fax 0932867188 - 09321886265
P.E.C. giambattista.siciliano@ingpec.eu



L'INCARICO

In data 10/07/2017 il sottoscritto Ing. Giambattista Siciliano, iscritto all' Albo dell' Ordine professionale degli Ingegneri della provincia di Ragusa, sezione A Civile-Ambientale con il n. 1255 dal 07/11/2012, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dall' Ill.mo G.E. del Tribunale di Ragusa, Dott. Claudio Maggioni, nell'ambito della procedura esecutiva r.g. 231/2017 relativa alla vendita forzata dei beni pignorati siti a [REDACTED], identificati rispettivamente al catasto al foglio n. [REDACTED].

OGGETTO DELL' INCARICO

L'Ill.mo Dott. G.E. affidava al C.T.U. l'incarico di eseguire gli accertamenti tecnici e di esportare i risultati in apposita relazione, come di seguito:

- a. *Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,*
 - indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)
 - "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc;
- b. *Sommatoria descrizione del bene,*
 - una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;
- c. *Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:*
 - indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e i suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento" oppure "occupato da terzi"
 - in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo di vantato del terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale.
 - allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;



STUDIO D'INGEGNERIA SICILIANO
Dott. Ing. Giambattista Siciliano
Via G. Speranza 6, Vittoria (RG) Tel-Fax 0932867188 - 09321886265
P.E.C. giambattista.siciliano@ingpec.eu



- d. **Esistenza di formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);
- e. **Esistenza di formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc;
- f. **Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:**
- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche.
 - esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità.
 - potenzialità edificatorie del bene.
 - quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa).
- g. **Attestazione di prestazione energetica;** qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.
- h. **Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:**
- indicazione sulla superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici e nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)
 - verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi.
 - determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate.
 - abbattimento forfetario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
- i. **Indicazione del valore finale del bene**, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;
- j. **Motivato parere**, nel caso di pignoramento di quota, sulla **Comoda divisibilità del bene** (formando nel caso ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della



STUDIO D'INGEGNERIA SICILIANO
Dott. Ing. Giambattista Siciliano
Via G. Speranza 6, Vittoria (RG) Tel-Fax 0932867188 - 09321886265
P.E.C. giambattista.siciliano@ingpec.eu



quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);

- k. Eseguire almeno nr. 6 **Fotografie** dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno).

ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE E OPERAZIONI PERITALI

- 20/09/2017 Acquisizione presso Agenzia del Territorio di Ragusa della Planimetria e dell'Estratto del foglio di mappa;
- 28/09/2017 Prima comunicazione operazioni peritali (Sopralluogo vano);
- 14/11/2017 Seconda comunicazione operazioni peritali con Sopralluogo;
- 29/11/2017 Sopralluogo presso i beni pignorati siti a [REDACTED], alla presenza dei coniugi [REDACTED], e del custode giudiziario Avv. [REDACTED];
- 12/12/2017 Acquisizione presso l'Ufficio tecnico – Settore Urbanistica del Comune di Comiso (RG) della C.E.

LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e del sopralluogo e, a seguito della elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola in 11 parti, per rispondere ai quesiti posti dal Sig. G.E.:

- a. *Identificazione del bene;*
- b. *Sommatoria descrizione del bene;*
- c. *Stato di possesso del bene;*
- d. *Esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente;*
- e. *Esistenza di formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati;*
- f. *Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica;*
- g. *Attestazione di prestazione energetica;*
- h. *Analitica descrizione del bene;*
- i. *Valutazione estimativa;*
- j. *Indicazione del valore finale del bene;*
- k. *Comoda divisibilità del bene.*

a. Identificazione del bene

Dagli estremi dell'atto di pignoramento, risulta che i beni pignorati consistono in:

1. **Abitazione di tipo Popolare** al piano terra, sito a [REDACTED] censito al Catasto come di seguito:



STUDIO D'INGEGNERIA SICILIANO
Dott. Ing. Giambattista Siciliano
Via G. Speranza 6, Vittoria (RG) Tel-Fax 0932867188 - 09321886265
P.E.C. giambattista.siciliano@ingpec.eu



- Foglio ■ – P.lla ■ – Sub ■ – Zona Cens. 1 – Categoria A/4 – Classe 2 – Cons. 4vani – Rendita € 148,74;
- 2. Terreno di pertinenza all'abitazione, sito a ■ censito al Catasto come di seguito:
- Foglio ■ – P.lla ■ – Porz. ■ – Qualità SEMINATIVO – cl. 3 – Sup. 33,01are – Reddito dominicale € 9,38 – Reddito agrario € 2,90;
- Foglio ■ – P.lla ■ – Porz. AB – Qualità ULIVETO – cl. 3 – Sup. 14,54are – Reddito dominicale € 4,51 – Reddito agrario € 3,38;

L'abitazione confina a NORD con un fabbricato che insiste sulla p.lla ■, a SUD con la p.lla ■, ad EST confina con il Terreno della stessa ditta anch'esso oggetto di pignoramento (p.lla ■) ed ad OVEST con un piccolo rudere (p.lla ■) e un terreno (p.lla ■);

Il Terreno, invece, confina a NORD con le p.lle ■, a SUD con le p.lle ■, ad EST con le p.lle ■ ed ad OVEST confina con il Fabbricato anch'esso oggetto di pignoramento (p.lla ■).

L'intestatario dei beni risulta il Sig. ■ nato a il ■
 ■ per proprietà ½ insieme alla moglie Sig.ra ■ nata a
 ■

b. Sommaria descrizione dei beni

I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare sono rispettivamente un Fabbricato ed un Terreno, siti in ■.

Con riferimento al PRG del Comune di Comiso, essi ricadono in "Zona E1" (Aree Agricole), dove vige anche il "Vincolo Aeroportuale" (Legge 04/02/1963 n.58).

L'accesso ad entrambi i beni è soggetto a servitù di transito costituita, in virtù di atto a rogito Notaio ■ di Comiso del 06/06/1968 rep. 13315 rac. 7930, trascritto a Siracusa il 22/06/1968 a nn. 15411/13229 e 15412/13230, in quanto avviene attraverso un cancello posto sulla Strada Provinciale n.4 (■) che immette sulla p.lla ■ di altra proprietà(Foto 1/2).

1. Il fabbricato adibito ad abitazione (■)

Il Fabbricato è composto da un solo piano fuori terra con struttura in muratura portante costituita da blocchi di pietra locale.

Le tramezzature interne sono, alcune in laterizio, altre in blocchi di pietra come i muri esterni.

Il tetto di copertura è ad una falda in latero-cemento con sovrastante manto di tegole(Foto 3).

I pavimenti dell'unità immobiliare sono in piastrelle di ceramica, non sono presenti porte interne, gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera (senza taglio termico) e persiane.



STUDIO D'INGEGNERIA SICILIANO
 Dott. Ing. Giambattista Siciliano
 Via G. Speranza 6, Vittoria (RG) Tel-Fax 0932867188 - 09321886265
 P.E.C. giambattista.siciliano@ingpec.eu



L'abitazione è dotata di impianto idrico ed impianto elettrico, l'acqua calda sanitaria è resa da uno scaldabagno elettrico.

La data di realizzazione dell'immobile risale ai primi del 1967.

E' stato ristrutturato di recente con regolare Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Comiso.

2. Terreno di pertinenza dell'abitazione ()

Il lotto di terreno ha forma irregolare, è di tipo intercluso, ed è accessibile tramite un cancello sulla Strada Provinciale n.4 ().

Confina sugli altri lati con terreni di altre proprietà, ed è delimitato da recinzione in paletti di cemento e rete metallica.

Allo stato attuale, si presenta incolto. (Foto 4)

c. Stato di possesso del bene

In occasione del sopralluogo effettuato con il custode Avv. , si è potuto constatare che l'immobile risulta abitato da entrambi i coniugi a, assieme alla figlia di pochi mesi di vita.

Non esistono contratti di locazione a terzi.

d. Esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

- Servitù attiva di transito costituita, rogito Notaio di Comiso del 06/06/1968, rep. 13315 race. 7930, trascritto a Siracusa il 22/06/1968 ai nn. 15411/13229 e 15412/13230.

e. Esistenza di formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati

Dalla relazione di visura ipocatastale rilasciata dal Notaio Dott.ssa depositata agli atti del procedimento e dall'Ispezione Ipotecaria effettuata dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, risultano le seguenti formalità gravanti sul bene:

- **Iscrizione nn.** nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario del 22/01/2015, Notaio di Comiso, rep. 1884 a favore di "Banca Agricola Popolare di Ragusa" Società Cooperativa per Azioni con sede in Ragusa C.F. 00026870881 (domicilio ipotecario eletto in Ragusa, viale Europa, 65) contro , nato a nata a per la quota di 1/2 ciascuno sopra l'immobile p.lla comune di Comiso e il terreno p.lla comune di Comiso sez. Chiaramonte Gulfi.

Capitale euro 72.000,00 - Ipoteca euro 108.000,00 - Durata 19 anni 6 mesi.

- **Trascrizione nn.** nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale giudiziario del tribunale di Ragusa C.F. 00026870881,



STUDIO D'INGEGNERIA SICILIANO
Dott. Ing. Giambattista Siciliano
Via G. Speranza 5, Vittoria (RG) Tel-Fax 0932867188 - 09321886265
P.E.C. giambattista.siciliano@ingpec.eu



contro [REDACTED], nato a [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota [REDACTED]
di ½ ciascuno.



f. Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica

Dalla documentazione rilasciata dall'ufficio Tecnico del Comune di Comiso, risulta che lo stabile è legittimato dal seguente titolo abitativo:

- Concessione edilizia n. [REDACTED] del 04/06/2015, rilasciata dal Comune di Comiso, relativa ai lavori di "Ristrutturazione di un immobile adibito a civile abitazione".

Dall'esame delle copie conformi del progetto della concessione edilizia, l'immobile risulta conforme agli elaborati allegati.

g. Attestazione di prestazione energetica

Il sottoscritto C.T.U. ha redatto l' Attestato di Prestazione Energetica (che si allega) in quanto l'immobile non risultava censito al Catasto Energetico della Regione Sicilia.

Dall'APE si evince che l'immobile è in *classe energetica F (201,41 kWh/m² anno)*.

h. Analitica descrizione dei beni

Dal sopralluogo è emerso che:

accedendo dal portoneino d'ingresso all'interno dell'appartamento, si trova un soggiorno che serve tutti gli ambienti dell' abitazione.

Sul lato destro, sono allocati la cucina/sala pranzo e il WC; sul lato sinistro, invece, la camera da letto ed un ripostiglio.

Tutti i vani abitabili prendono luce attraverso delle aperture finestrate che danno all'esterno dell'abitazione.

Nella Tabella seguente sono riportate le superfici relative agli ambienti interni:

<u>AMBIENTI</u>	<u>SUPERFICIE UTILE</u>
Ingresso/Soggiorno	16,20 m²
Cucina/Pranzo	13,86 m²
Ripostiglio	8,00 m²
C.da Letto	13,20 m²
Bagno	4,90 m²
<u>Totale m²</u>	<u>56,16 m²</u>

Ingresso/Soggiorno (Foto 5/6)

Con forma rettangolare, occupa una superficie di mq. 16,20 con un' altezza utile di ml. 3,40.



STUDIO D'INGEGNERIA SICILIANO
Dott. Ing. Giambattista Siciliano
Via G. Speranza 6, Vittoria (RG) Tel-Fax 0932867188 - 09321886265
P.E.C. giambattista.siciliano@ingpec.eu



Il pavimento è in piastrelle di ceramica, il soffitto è tinteggiato con idropittura lavabile come le pareti.

Non sono presenti zone di umidità e parti ammalorate, nel complesso risulta in buono stato di conservazione.

Cucina/Sala da Pranzo (Foto 7)

Di forma rettangolare, occupa una superficie di mq. 13,86 con un' altezza media utile di ml. 3,40.

Vi si accede dal soggiorno mediante un'apertura, il pavimento è in piastrelle di ceramica, il soffitto è tinteggiato con idropittura lavabile come le pareti, fatta eccezione della parete dove è posizionata la cucina, che si presenta rivestita in piastrelle di ceramica.

Non sono presenti zone di umidità e parti ammalorate; nel complesso la stanza risulta in buono stato di conservazione.

E' presente una porta finestra, attraverso la quale si esce sulla veranda di pertinenza.

Ripostiglio (Foto 8)

Con forma rettangolare, occupa una superficie di mq. 8,00 con un' altezza utile di ml. 3,40.

Vi si accede dal soggiorno mediante un varco attualmente senza infisso, il pavimento è in piastrelle di ceramica, il soffitto è tinteggiato con idropittura lavabile come le pareti.

Non sono presenti zone di umidità e parti ammalorate, nel complesso risulta in buono stato di conservazione.

Camera da letto Matrimoniale (Foto 9/10)

Di forma rettangolare, occupa una superficie di mq. 13,20 con un' altezza utile di ml. 3,40.

Vi si accede dal soggiorno mediante un varco attualmente senza infisso, il pavimento è in piastrelle di ceramica ed il soffitto è tinteggiato con idropittura lavabile come le pareti.

Non sono presenti zone di umidità e parti ammalorate, nel complesso la stanza risulta essere in buono stato di conservazione.

Bagno (Foto 11/12)

Di forma rettangolare, occupa una superficie di mq. 4,90 con un' altezza media utile di ml. 3,40.

Vi si accede dal soggiorno mediante un varco attualmente senza infisso, il pavimento è in piastrelle di ceramica, così come il rivestimento della parete dove è sistemato il lavabo.

Il soffitto e le restanti pareti, invece, sono tinteggiati con idropittura lavabile.

Non sono presenti zone di umidità e parti ammalorate, nel complesso la stanza ed i sanitari risultano in buono stato di conservazione.

In definitiva si rileva che la disposizione dei vari ambienti è organica e funzionale, e che l'unità immobiliare è stata ristrutturata di recente, ma alcune finiture sono mancanti (porte interne).



STUDIO D'INGEGNERIA SICILIANO
Dott. Ing. Giambattista Siciliano
Via G. Speranza 6, Vittoria (RG) Tel-Fax 0932867188 - 09321886265
P.E.C. giambattista.siciliano@ingpec.eu



Terreno (Foto 13/14/15)

Di forma irregolare e di morfologia pianeggiante, occupa una superficie complessiva di mq. 4.755,00.

E' di tipo intercluso, ed è accessibile tramite un cancello sulla Strada Provinciale n.4 ([REDACTED])

Confina sugli altri lati con terreni di altre proprietà, ed è delimitato da recinzione in paletti di cemento e rete metallica.

Allo stato attuale, si presenta incolto ed in stato quasi di abbandono.

i. Valutazione Estimativa del bene

1. Fabbricato (p.lla [REDACTED])

Per quanto riguarda l'abitazione, viene fatto riferimento anche alle quotazioni fornite dalla *Banca dati delle quotazioni immobiliari* dell'Agenzia delle Entrate riferite al 1° semestre 2017.

Di seguito viene riportato il calcolo della superficie commerciale

Destinazione	m² Sup. Lorda	%	m² Sup. Comm.
Superficie abitabile	56,16	1	56,16
Balconi	0	0,35	0,00
Totale			56,16

Il prezzo è stato determinato tenendo conto di tutti quei parametri che influenzano la stima:

1. *Ubicazione*
2. *Epoca di Costruzione*
3. *Accessibilità diretta ed indiretta;*
4. *Destinazione d'uso;*
5. *Stato di conservazione e manutenzione;*
6. *Caratteristiche costruttive;*
7. *Conformità e/o difformità di esecuzione e applicazione delle norme tecniche in materia di edilizia.*

Avendo effettuato una indagine di mercato circa il valore degli immobili con caratteristiche simili, considerato anche che il valore di una "abitazione di tipo popolare" con stato conservativo "normale" fornito dalla *Banca dati delle quotazioni immobiliari* dell'Agenzia delle Entrate - anno 2017 - semestre 1 - oscilla tra i 350,00 €/mq e 500,00 €/mq e, rilevato che l'abitazione risulta da poco ristrutturata, quindi in buone condizioni, e che la superficie commerciale risulta 56,16 mq, si può dedurre quanto segue:

Valore di mercato: € 500,00 x mq 56,16 = 28.080,00 €

2. Terreno



STUDIO D'INGEGNERIA SICILIANO

Dott. Ing. Giambattista Siciliano

Via G. Speranza 6, Vittoria (RG) Tel-Fax 0932867188 - 09321886265

P.E.C. giambattista.siciliano@ingpec.eu



2.1 P.IIa ■■■ AA

Sulla base di accertamenti tecnici e di una indagine economica effettuata riguardo il mercato locale di beni con caratteristiche simili a quello in esame, presi in considerazione i *Valori Agricoli Medi* della provincia di Ragusa - *Regione Agraria N° 4 - annualità 2015 - dell'Agenzia delle Entrate*, è stato possibile determinare, con buona approssimazione, il valore di mercato del bene.

Considerato che il *Valore Agricolo Medio* di un terreno di tipo *SEMINATIVO* per la *Regione Agraria N° 4* è di 10.730,00 €/Ha e, considerato che il lotto ha per una parte una superficie di 3.301 m², si può dedurre quanto segue:

Valore Terreno (€/m²) $(10.730,00 : 10.000,00) = 1,073 \text{ €/m}^2$

Valore lotto di Terreno(€) $(3.301 \times 1,073) = 3.541,97 \approx 3.540,00 \text{ €}$

2.2 P.IIa ■■■ AB

Considerato, invece, che la restante parte di terreno è di tipo *ULIVETO*, e che per questa tipologia il *Valore Agricolo Medio* per la *Regione Agraria N° 4* è di 15848,00 €/Ha, considerato che il lotto ha una superficie di 1.454 m², si può dedurre quanto segue:

Valore Terreno (€/m²) $(15.848,00 : 10.000,00) = 1,58 \text{ €/m}^2$

Valore lotto di Terreno(€) $(1.454 \times 1,58) = 2.297,32 \approx 2.300,00 \text{ €}$

Si può quindi stabilire che il *Valore totale del lotto di Terreno* è di 5.840,00 €

j. Valore finale del bene

Considerato che l'unità immobiliare è stata ristrutturata recentemente, non viene applicato l'abbattimento del 15% per presunti vizi occulti.

Pertanto il valore finale stimato del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare ammonta a:

Valore finale del bene (€) $28.080,00 + 5.840,00 = 33.920,00 \approx \underline{34.000,00 \text{ €}}$

k. Comoda divisibilità del bene

Considerato che l'unità immobiliare insiste sul terreno, si ritiene che i due cespiti debbano essere venduti in un unico lotto.

Con la presente relazione, costituita da n.11 pagine oltre n. 11 allegati, il sottoscritto Ing. Giambattista Siciliano, in qualità di C.T.U. incaricato, ritiene di aver assolto al mandato conferitogli e rimane a disposizione del G.E. per ogni eventuale chiarimento.



STUDIO D'INGEGNERIA SICILIANO

Dott. Ing. Giambattista Siciliano

Via G. Speranza 6, Vittoria (RG) Tel-Fax 0932867188 - 09321886265

P.E.C. giambattista.siciliano@ingpec.eu



ALLEGATI

1. *Verbali di Sopralluogo;*
2. *Estratto Foglio di Mappa;*
3. *Planimetria Catastale;*
4. *Concessione edilizia n. 12227 del 04/06/2015;*
5. *Planimetria – Progetto approvato;*
6. *Planimetria rilievo immobile;*
7. *Documentazione Fotografica;*
8. *Stralcio Catastale e Stralcio PRG;*
9. *Stralcio Planimetrico del Terreno;*
10. *Attestato Prestazione Energetica;*
11. *Istanza di liquidazione.*

Vittoria, 05/02/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Ing. Giambattista Siciliano



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STUDIO D'INGEGNERIA SICILIANO

Dott. Ing. Giambattista Siciliano

Via G. Speranza 6, Vittoria (RG) Tel-Fax 0932867188 - 09321886265

P.E.C. giambattista.siciliano@ingpec.eu

