



TRIBUNALE DI RAGUSA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare:
n. 40/2015

Giudice Esecutore:
Dott.ssa Elisabetta Trimani



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Jr Giuseppe Dimartino



Il sottoscritto Arch. Jr Giuseppe Dimartino, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ragusa al n. 869-sezione B, con studio a S. Croce Camerina in via Cirillo n. 3, è stato incaricato dalla Dott.ssa Francesca Mazzola, Curatore del Giudice Delegato Dott.ssa Elisabetta Trimani, come perito estimatore nella procedura Fall. N° 40/2015 dei

con
onde procedere alla stima dei seguenti

immobili, di proprietà, non precedentemente inseriti nella massa attiva del fallimento, al fine di valutarne il più probabile valore di mercato alla data odierna:

- **Lotto 1:** Capannone al piano terra, per uso artigianale, con due corpi annessi, sito in Via Massabielle n. 6, c.da Cisternazzi, nel Comune di Ragusa.
- **Lotto 2:** Appezzamenti di terreno, a destinazione seminativo-irriguo, siti in C.da San Martino-Menta, nel Comune di Ragusa.
- **Lotto 2/a:** Unità collabente sita in C.da San Martino-Menta, nel Comune di Ragusa.
- **Lotto 3:** Appartamento sito al piano quinto di un edificio condominiale in Via Carducci n. 246 nel Comune di Ragusa, con annesso posto auto sito al piano terra e con ingresso da Via Carducci n. 244 e porzione di fabbricato, originariamente destinato ad alloggio custode dello stabile.

Il sottoscritto, accettato l'incarico, si è recato sui luoghi oggetto della presente e dopo aver eseguito un accurato rilievo della consistenza degli immobili ed un attento esame di tutte le parti componenti, ha provveduto alla redazione della presente relazione di stima.

LOTTO 1.

1. Individuazione e localizzazione degli immobili.
2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di stima.
3. Dati Catastali.
4. Legittimità urbanistica.
5. Scelta dei criteri di stima.
6. Determinazione del più probabile prezzo base di vendita allo stato attuale.

1. INDIVIDUAZIONE E LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI

A Ragusa in contrada Cisternazzi, e precisamente in via Massabielle n. 6, insiste un capannone artigianale distinguibile in due corpi di fabbrica adiacenti, entrostante un lotto di terreno con altri fabbricati, non oggetto della presente. Il lotto di terreno è distinto al Catasto Terreni al Foglio 117 particella 211 sub 7 di originari mq. 3.294,00, di cui 1.456,00 destinati a spazio esterno. Esso è in parte destinato ad area di sedime ed in parte destinato a piazzale esterno di altri subalterni non oggetto della

presente perizia. Il suddetto bene comune non censibile, ai sub 1 e 9, viene meglio descritto al paragrafo seguente (Vedi elaborato planimetrico, allegato n. 1).

2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA.

Al fabbricato si accede dalla Via Massabielle n. 6, tramite un cancello scorrevole in ferro che immette in un piazzale cementato e rifinito a quarzo. Il fabbricato è distinto in una zona laboratorio, una zona deposito, un ripostiglio, ed un vano adibito ad ufficio ed un bagno.

La struttura portante del corpo di fabbrica principale è del tipo misto, con muratura portante in blocchi di tufo e solaio in latero-cemento. Il corpo di fabbrica adiacente è realizzato anch'esso con muratura portante in blocchi di tufo e copertura costituita da travi in legno, tipo "trieste", con sottostante perlinato e soprastante tegolato. Le tramezzature interne sono realizzate in laterizi forati dello spessore di cm. 8.

Il locale principale risulta essere allo stato rustico, privo di finiture. Nel vano destinato a servizi igienici, anch'esso allo stato rustico, sono presenti un wc ed un lavabo.

Gli infissi esterni sono costituiti da n. 2 saracinesche in lamierino zincato e da finestre con telaio in metallo e vetro.

Il secondo corpo di fabbrica risulta essere rifinito solo internamente, con intonaco a base gesso e pavimenti in ceramica di formato cm 20*20 ed infissi in alluminio preverniciato di colore bianco e vetri. Le porte interne sono realizzate in legno tamburato.

L'impianto elettrico è costituito da treccia industriale nel corpo principale e da impianto sottotraccia nel corpo secondario.

L'impianto idrico è realizzato in tubi di ferro con serbatoio di accumulo di 500 litri presente sul terrazzo del laboratorio artigianale.

La recinzione del piazzale esterno, comune a diversi subalterni, è costituita da un muretto in blocchetti di arenaria rifiniti a cemento e cancello scorrevole automatizzato in ferro.

Si rileva che, rispetto a quanto legittimato, il corpo di fabbrica secondario risulta essere difforme. Difatti, il locale ad uso ripostiglio risulta avere una maggiore superficie di circa mq 14,70 ed un corpo aggiuntivo di ulteriori mq 18,05 circa (Vedi Allegato n. 3).

3. DATI CATASTALI.

Gli immobili sono contraddistinti all'Agenzia del Territorio di Ragusa – N.C.T- N.C.U.:

Id.	F.	Part	Sub	Descrizione	ZC	Cat	Cl	consist	Sup.Cat.	Rendita
Lotto 1	117/a	211	9	Via Massabielle,6 p.t.	1	C/3	2	Mq. 263	Mq.268	760.64
			7	Bene Comune non cens.le ai sub. 1 e 9						

In testa alla ditta

proprietaria.

4. LEGITTIMITA' URBANISTICA.

Da accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti, si è rilevato che per l'immobile in oggetto è stata rilasciata dal Comune di Ragusa la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2020/86 del 08/07/2003. Come evidenziato in precedenza, risulta una parte di edificio realizzata ma non riportata negli elaborati allegati alla Concessione Edilizia precedentemente citata ne censita correttamente in Catasto (Vedi Allegato n. 3). Tale difformità costituisce un abuso sanabile ai sensi dell'art. 40 della legge n. 47/85.

Di seguito, viene effettuata una quantificazione dei costi della suddetta sanatoria, ai sensi della Legge n. 326 del 24 Novembre 2003 ed ai sensi delle vigenti disposizioni finanziarie del Comune di Ragusa:

- Oblazione: Euro 100,00;
- Costo di Costruzione: Euro 209,29 per mq di costruzione abusiva;
- Oneri Concessori: Euro 1,74 per mc di costruzione abusiva;
- N. 2 Marche da bollo da Euro 16,00;
- Spese catastali: Euro 400,00.

Pertanto, i costi complessivi per la regolarizzazione dell'abuso in oggetto risultano i seguenti:

- Sup. costruzione abusiva (Costo di costruzione): 32,75 mq x 209,29 Euro = 6.854,24 Euro;
- Volume costruzione abusiva (Oneri Conc.): Euro 1,74 x 78,65 mc = 136,85 euro;
- Oblazione: Euro 100,00;
- Marche da bollo: 32,00 Euro;
- Spese catastali: 400,00 Euro;

Di conseguenza, il costo totale presunto per la regolarizzazione dello stato di fatto dell'immobile risulta essere di Euro 7.523,09 al netto dell'onorario tecnico per la redazione della pratica edilizia di sanatoria.

5. SCELTA DEI CRITERI DI STIMA.

Trattandosi di beni con caratteristica peculiare, e atteso che lo scopo di una stima è quello di determinare il minimo prezzo al quale il bene potrà essere alienato, il sottoscritto ritiene corretto procedere alla cosiddetta "stima sintetica per confronto". Si ritiene più appropriato ricorrere a detto

metodo di stima perché nella zona sono ubicate diversi lotti simili a quello oggetto della presente, i quali sono stati oggetto di contrattazioni e vendita in epoche recenti.

6. DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE PREZZO BASE DI VENDITA ALLO STATO ATTUALE.

Sulla base d'indagini effettuate sul mercato locale, il sottoscritto, dopo aver effettuato indagini nella zona, prendendo in esame beni con le medesime caratteristiche, tutto considerato e valutato scrupolosamente, ritiene equo attribuire all'immobile rispettivamente:

<i>Stime espresse secondo i valori OMI</i>		
<i>Superficie coperta</i>	<i>€/mq.</i>	<i>350,00 €.- 550,00 €.</i>

<i>Stime espresse secondo i valori di mercato</i>		
<i>Superficie coperta</i>	<i>€/mq.</i>	<i>400,00 €.- 600,00 €.</i>

Considerata la situazione del mercato immobiliare che nell'ultimo quinquennio ha determinato un Abbassamento dei prezzi di mercato di circa il 20%, andando ad applicare:

<i>Valori espressi nella presente stima.</i>		
<i>Superficie coperta</i>	<i>€/mq.</i>	<i>450,00 € * (1-20%) = € 360,00</i>

Di conseguenza, si ricava:

mq. 319,40 * 360,00 € = € 114.984,00,

Ai quali vanno sottratte le spese occorrenti per la pratica di regolarizzazione edilizia:

Totale lordo _____ €. 114.984,00.

Spese occorrenti _____ €. 7.523,09.

Valore al netto _____ €. 107.460,91.

Totale Lotto 1: €. 107.460,91 che si arrotondano in €. 107.000,00 (diconsi centosettemila euro).

LOTTO 2.

1. Individuazione e localizzazione degli immobili.
2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di stima.
3. Dati Catastali.
4. Scelta dei criteri di stima.
5. Determinazione del più probabile prezzo base di vendita allo stato attuale.

**1. INDIVIDUAZIONE E LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI.**

Il terreno oggetto della presente è sito nel territorio del Comune di Ragusa in C.da San Martino – Menta. Attraverso un cancello in ferro in parte divelto, si accede ad una stradella privata di proprietà di terzi che conduce al terreno in oggetto. L'immobile è distinto in due diverse particelle catastali, aventi una superficie complessiva di mq. 34.640,00.

Il lotto così individuato ricade interamente nella zona urbanistica distinta come zona agricola "E", secondo il vigente P.R.G. del Comune di Ragusa e precisamente nella fascia di rispetto di 150,00 mt dai torrenti; secondo il Piano Paesaggistico Approvato, ricade nella zona di Tutela Livello 2-6g (*"non è consentito effettuare movimenti di terra, trasformazioni morfologiche anche ai fini del mantenimento idrogeologico, realizzare tralicci, antenne di telecomunicazioni se non ad uso esclusivo dell'azienda, impianti di produzione energia da fonti rinnovabili; aprire cave; realizzare attività che comportino eventuali varianti agli strumenti urbanistici comunali, etc"*).

2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA.

Il terreno risulta piantumato a frutteto ma in uno stato di totale abbandono. Inoltre, risultano essere presenti un pozzo per l'irrigazione dello stesso ed una vasca di raccolta acqua, con vano tecnico realizzato presumibilmente prima dell'entrata in vigore del piano paesaggistico. Si precisa che al pozzo si accede usufruendo di una servitù attiva su lotto di proprietà di terzi.

3. DATI CATASTALI.

Gli immobili sono contraddistinti all'Agenzia del Territorio di Ragusa – N. C.T.- N.C.E.U:

<i>Id.</i>	<i>F.</i>	<i>Part</i>	<i>Sub</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Cl</i>	<i>Consist mq</i>	<i>Sup.Cat Mq.</i>	<i>R.D. €.</i>	<i>R.A. €.</i>
Lotto2	206/a	4		Semin. Irrig.	4	11.470		125,58	41,47
	206/a	70		Semin. Irrig.	3	23.170		289,58	95,73



In testa ai sigg.

propr.

500/1000,

propr. per

500/1000.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. SCELTA DEI CRITERI DI STIMA.

Trattandosi di beni con caratteristica peculiare, e atteso che lo scopo di una stima è quello di determinare il minimo prezzo al quale il bene potrà essere alienato, il sottoscritto ritiene corretto procedere alla cosiddetta “stima sintetica per confronto”. Si ritiene più appropriato ricorrere a detto metodo di stima perché nella zona sono ubicate diversi lotti simili a quello oggetto della presente, i quali sono stati oggetto di contrattazioni e vendita in epoche recenti.

5. DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE PREZZO BASE DI VENDITA ALLO STATO ATTUALE.

Sulla base d'indagini effettuate sul mercato locale nella libera contrattazione d'immobili analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il sottoscritto, dopo aver tutto considerato e valutato scrupolosamente, ritiene equo attribuire ai beni rispettivamente:

Stime espresse secondo i valori di mercato

Superficie	€/mq.	€. 4,00
------------	-------	---------

Considerata la situazione del mercato immobiliare che nell'ultimo quinquennio ha determinato un abbassamento dei prezzi di mercato di circa il 20%, andando ad applicare:

Valori espressi nella presente stima.

Superficie	€/mq.	4,00 € * (1-20%) = € 3,20
------------	-------	---------------------------

Di conseguenza, si ricava:

mq. 34.640,00 * 3,20 € = € 110.848,00.

Totale Lotto 2: €. 110.848,00 che si arrotondano in €. 111.000,00 (diconsi centoundicimila euro).ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2/a.

1. Individuazione e localizzazione degli immobili.
2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di stima.
3. Dati Catastali.
4. Determinazione del più probabile prezzo base di vendita allo stato attuale.

1. INDIVIDUAZIONE E LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI.

Le unità collabenti, oggetto della presente, ricadono nel territorio del Comune di Ragusa in C.da San Martino – Menta alle quali si giunge attraverso una stradella interpoderale. Il lotto così individuato ricade interamente nella zona urbanistica distinta come zona agricola “E”, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Ragusa e precisamente nella fascia di rispetto di 150,00 mt dai torrenti; secondo il Piano Paesaggistico Approvato, ricade nella zona di Tutela Livello 2-6g (*“non è consentito effettuare movimenti di terra, trasformazioni morfologiche anche ai fini del mantenimento idrogeologico, realizzare tralicci, antenne di telecomunicazioni se non ad uso esclusivo dell’azienda, impianti di produzione energia da fonti rinnovabili; aprire cave; realizzare attività che comportino eventuali varianti agli strumenti urbanistici comunali, etc”*).

2. DESCRIZIONE DELLE UNITA’ IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA.

I fabbricati rurali risultano completamente diroccati e inagibili.

3. DATI CATASTALI.

Gli immobili sono contraddistinti all’Agenzia del Territorio di Ragusa – N. C.T.- N.C.E.U:

<i>Id.</i>	<i>F.</i>	<i>Part</i>	<i>Sub</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Cl</i>	<i>Consist mq</i>	<i>Sup.Cat Mq.</i>	<i>R.D. €.</i>	<i>R.A. €.</i>
Lotto 2/a	206/a	430	1	Unità Collabenti					

In testa ai sigg

propr. 2/18,

propr. per 2/18.

4. DETERMINAZIONE DEL PIU’ PROBABLE PREZZO BASE DI VENDITA ALLO STATO ATTUALE.

Trattandosi di unità collabenti, completamente divelte, prive di rendita catastale e che difficilmente possono essere oggetto di trattativa immobiliare, il sottoscritto, dopo aver tutto considerato e valutato scrupolosamente, ritiene equo attribuire ai beni un valore di Euro 5.000,00.

Totale Lotto 2/a: € 5.000,00 (diconsi cinquemila euro).

LOTTO 3.

1. Individuazione e localizzazione degli immobili.
2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di stima.
3. Dati Catastali.
4. Legittimità urbanistica.
5. Scelta dei criteri di stima.
6. Determinazione del più probabile prezzo base di vendita allo stato attuale.



1. INDIVIDUAZIONE E LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI.

I beni oggetto della presente si trovano a Ragusa in Via Carducci n. 244-246, angolo Via Ducezio.

Si compongono in un appartamento per alloggio portiere con ingresso da Via Carducci n.246, un posto auto in vano garage comune a tutti i condomini con ingresso da Via Carducci n. 244 e un appartamento posto al 5° piano con ingresso da Via Carducci n. 246.

2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA.

Il fabbricato, costruito nei primi anni del 1960, è composto nell'insieme da n. 24 appartamenti, vano rimessa a piano terra ed alloggio custode. Gli appartamenti sono distribuiti tra due corpi di fabbrica con vano scala ed ascensore centrale, per un totale di otto elevazioni. La struttura portante dello stabile è in c.a. ed i solai di piano in latero cemento; i tamponamenti esterni in laterizi a doppia parete dello spessore di cm. 60 e tramezzatura interna in laterizi forati da cm. 8. Gli Intonaci interni sono rifiniti a gesso ed ultima mano in pittura. Gli infissi esterni sono costituiti da avvolgibili in pvc, mentre gli infissi interni sono realizzati in alluminio. Le parti comuni, quali scala e androne sono rifinite in marmo. L'ascensore, risalente all'epoca della costruzione, è a doppia porta; la chiostrina coperta è rifinita con pavimento in marmette ed infissi in vetro ed alluminio.

Lotto 3/a: L'appartamento al quinto piano, oggetto di rifacimento in epoca recente, è costituito da un ingresso, un bagno, una lavanderia, un vano cucina, una zona giorno e tre camere da letto.

I pavimenti sono stati realizzati con ceramica del tipo gres di colore chiaro del formato di cm. 30*30. Gli intonaci interni sono stati realizzati con intonaco a base gesso ed ultima mano di pittura. Le porte interne risultano essere in noce tanganica, mentre gli infissi esterni sono costituiti da un doppio infisso in alluminio preverniciato di colore bianco e vetrocamera.

Il bagno è rivestito con ceramica smaltata di colore chiaro del formato cm 20*50 fino ad un'altezza di m 2,40, completo di pezzi igienico sanitari e box doccia con rubinetteria cromata del tipo monoforo.

La lavanderia, dove sono allocati un boiler elettrico ed una pilozza, è rivestita in ceramica smaltata del formato cm 20*50 fino all'altezza di m 2,00. L' impianto elettrico è del tipo sottotraccia con contatore 3Kw monofase. L'impianto di riscaldamento è costituito da elementi radianti in ghisa. E' presente una caldaia a condensazione per la produzione di acqua calda e l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento.

Lotto 3/b: L'accesso al posto auto avviene attraverso due cancelli posti uno su Via Carducci n. 244 e l'altro su Via Ducezio, attraversando i quali, si accede ad uno spazio condominiale scoperto e, successivamente, al vano autorimessa condominiale che ha una superficie coperta complessiva di circa 192,00 mq.

Lotto 3/c: L'appartamento destinato all'alloggio custode, posto a piano terra con ingresso da Via Carducci n. 246, confina con la detta via, con Via Ducezio e con il cortile condominiale; lo stesso, avente una superficie coperta di mq. 63,00 è suddiviso tra: vano portineria, disimpegno, cucina-pranzo, bagno e due camere da letto, e rimane di proprietà a tutti i condomini in quota parte.

3. DATI CATASTALI.

Gli immobili sono contraddistinti all'Agenzia del Territorio – Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

Foglio	F.	Part	Sub	Descrizione	ZC	Cat.	Cl	consist	Sup.Cat. Totale	Rendita €.
Lotto 3/c	A/66	794	1	Via Carducci P.T.	1	A/5	3	4 vani	Mq.63	150.81
Lotto 3/b	A/66	794	2	Via Carducci P.T.	1	C/6	3	Mq.192	Mq. 192	555.29
Lotto 3/a	A/66	794	22	Via Carducci ,246 P.5, int. 20.	1	A/4	3	6.5 vani	Mq.116 T. Mq.109 N.	369.27

Per il sub. 1- 2, in testa ai

per 15/3360 ciascuno.

Per il sub 22, in quote intestate come di seguito:

nuda proprietà ½ bene personale e nuda proprietà per 222/1000;
nuda proprietà ½ bene personale e nuda proprietà per 222/1000;

4. LEGITTIMITA' URBANISTICA

Gli immobili sono stati edificati nei primi anni del 1960 ed accatastati nel 1964, dalla Provincia Regionale di Ragusa.

Non sono state apportate modifiche interne suscettibili di autorizzazione edilizia o accatastamento.

5. SCELTA DEI CRITERI DI STIMA.

Trattandosi di beni immobili a caratteristica peculiare, e atteso che lo scopo di una stima è quello di determinare il minimo prezzo al quale il bene potrà essere alienato, il sottoscritto ritiene corretto procedere alla cosiddetta "stima sintetica per confronto". Si ritiene più appropriato ricorrere a detto metodo di stima perché nella zona sono ubicate parecchie unità immobiliari simili a quella oggetto della presente, le quali sono state oggetto di contrattazioni e vendita in epoche recenti.

6. DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE PREZZO BASE DI VENDITA ALLO STATO ATTUALE.

Sulla base d'indagini effettuate sul mercato locale nella libera contrattazione d'immobili analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto, dopo aver effettuato indagini nella zona, prendendo in esame immobili con le medesime caratteristiche, ritiene equo attribuire ai beni rispettivamente:

Stime espresse secondo i valori OMI.		
<i>Superficie coperta appartamento</i>	€/mq.	€.470,00 - €.1.100,00
<i>Posto auto</i>	€/mq.	€. 280,00 - €. 540,00

Stime espresse secondo i valori di mercato		
<i>Superficie coperta appartamento</i>	€/mq.	€. 700,00 - €.1.200,00
<i>Posto auto</i>	€/mq.	€. 300,00 - €. 600,00

Considerata la situazione del mercato immobiliare che nell'ultimo quinquennio ha determinato un abbassamento dei prezzi di mercato di circa il 20%, andando ad applicare:

Valori espressi nella presente stima.		
<i>Superficie coperta appartamento</i>	€/mq.	€/mq. €. 900,00 * (1-20%)= € 860,00
<i>Posto auto</i>	€/mq.	€. 300,00 * (1-20%)= € 240,00

Di conseguenza, si ricava:

- Lotto 3/a: mq. 116,00 * 860,00 € = 99.760,00 €.
- Lotto 3/b: mq. 15,00 * 240,00 € = 3.600,00 €.
- Lotto 3/c: Trattandosi di porzione di fabbricato non vendibile separatamente, si ritiene equo attribuire un valore nominale a suddetta quota di Euro 2.000,00.

Totale Lotto 3: €. 105.360,00 che si arrotondano in €. 105.000,00 (diconsi centocinquemila euro).



CONCLUSIONI.

Il valore economico dei beni immobili valutati sopra descritti, risulta il seguente:

Lotto 1	€. 107.000,00.
Lotto 2	€. 111.000,00.
Lotto 2/a	€. 5.000,00.
Lotto 3	€. 105.000,00.
TOTALE LOTTI	€. 328.000,00.

Il valore dei lotti, pari ad Euro 328.000,00 (diconsi trecentoventottomila), è da ritenersi equo e rispondente al più probabile valore di mercato locale nelle libere trattative di immobili simili. Tanto dovea il sottoscritto in evasione al ricevuto incarico.

S. Croce Camerina, lì 04.10.2017.

Il Tecnico

Arch. Jr Giuseppe Dimartino



Allego copia dei seguenti documenti:

Lotto 1:

- Allegato n. 1 – Elaborato planimetrico;
- Allegato n. 2 – Planimetria catastale;
- Allegato n. 3 – Rilievo planimetrico;
- Allegato n. 4/a e 4/b – Foto viste esterne;
- Allegato n. 5/a e 5/b – Foto viste interne;

Lotto 2:

- Allegato n. 6 – Estratto di mappa;
- Allegato n. 7 – Foto satellitare;
- Allegato n. 8, 8/a e 8/b – Foto viste esterne;
- Allegato n. 9 e 9.a – Foto viste esterne (Lotto 2/a).

Lotto 3:

- Allegato n. 10 – Planimetrie catastali;
- Allegato n. 11 – Foto vista esterna;
- Allegato n. 12 – Foto vista interna (Lotto 3/b);
- Allegato n. 13 – Foto vista interna;
- Allegato n. 14 – Foto vista interna;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI RAGUSA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Integrazione

Esecuzione Immobiliare:
n. 40/2015

Giudice Esecutore:
Dott.ssa Elisabetta Trimani



S. Croce Camerina, lì 03.01.2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Jr Giuseppe Dimartino



Il sottoscritto Arch. Jr Giuseppe Dimartino, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ragusa al n. 869-sezione B, con studio a S. Croce Camerina in via Cirillo n. 3, nella qualità di perito estimatore nella procedura Fall. N° 40/2015 con
sede a a seguito della richiesta pervenuta in
data 05.12.2018 da parte della Dott.ssa Francesca Mazzola, Curatore del Giudice Delegato Dott.ssa Elisabetta Trimani, espone quanto segue:

Quesito:

"(...) Con riferimento alla perizia di stima dei beni intestati ai soci depositata in data 13/10/2017 si richiede di verificare ed eventualmente rettificare la valutazione dei beni individuati quale lotto 3 tenuto conto che si è avuta notizia della morte dell'usufruttuario di tali beni".

In riferimento al Lotto 3, identificato nella perizia di stima depositata in data 13.10.2017, si precisa che il valore di stima attribuito all'immobile è relativo alla piena proprietà dei beni. Per tale motivo, non occorre rettificare detto valore in relazione all'avvenuta morte dell'usufruttuario di tali beni.

Per rendere possibile l'alienazione del Lotto 3/a occorre procedere alla voltura catastale al fine di riunire l'usufrutto del decuius alla nuda proprietà dei Sig.ri e

Inoltre, ad integrazione della perizia di stima depositata in data 13.10.2017, si ritiene utile verificare le possibili variazioni catastali intervenute nel tempo e verificare le formalità gravanti su tutti i lotti alla data del 06.12.2018.

Dalle verifiche catastali effettuate, si evidenzia quanto segue:

In relazione al Lotto n. 1 e al Lotto n. 2 non vi sono state variazioni catastali rispetto a quanto riportato nella perizia depositata in data 13.10.2017.

In relazione al Lotto n. 3/a, censito al N.C.E.U di Ragusa al Foglio 66/A part. 794 sub. 22, si evidenzia una rettifica di inserimento di usufruttuaria con una voltura d'ufficio, con la quale vengono variati i diritti ed oneri reali e gli intestatari (All. 18). A seguito di tale rettifica, l'intestazione alla data odierna risulta essere la seguente:

Foglio	F.	Part	Sub	Descrizione	ZC	Cat.	Cl	consist	Sup.Cat. Totale	Rendita €.
Lotto 3/a	A/66	794	22	Via Carducci ,246 P.5, int. 20.	1	A/4	3	6.5 vani	Mq.116 T. Mq.109 N.	369.27

In quote intestate come di seguito:

in nuda proprietà $\frac{1}{2}$;

in nuda proprietà $\frac{1}{2}$; Lentini Emanuela (de-cuius) usufrutto per 1/1.

Si allegano alla presente:

- All. 15 – Lotto n. 1 – Visura Catastale;
- All. 16– Lotto n. 2 – Visura Catastale;
- All. 17– Lotto n. 2.a – Visura Catastale;
- All. 18 – Lotto n. 3.a – Visura Catastale;
- All. 19 – Lotto n. 3.b – Visura Catastale;
- All. 20 – Lotto n. 3.c – Visura Catastale;
- All. 21 – Ispezione Ipotecaria – Lotto n. 1;
- All. 22 - Ispezione Ipotecaria – Lotto n. 2;
- All. 23 - Ispezione Ipotecaria – Lotto n. 2.a;
- All. 24 - Ispezione Ipotecaria – Lotto n. 3.a;
- All. 25 - Ispezione Ipotecaria – Lotto n. 3.b.

Tanto dovea il sottoscritto in evasione al ricevuto incarico.

S. Croce Camerina, lì 03.01.2019.

Il Tecnico

Arch. Jr Giuseppe Dimartino

