

TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 242 / 2021 R.G.E.

Promossa da POP NPLS 2019 S.R.L.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Sommario

1. Premessa.....	1
2. Operazioni / Accertamenti.....	1
3. Bene immobile oggetto di valutazione	2
4. Verifiche preliminari.....	2
5. Riposta ai quesiti	3
6. Conclusioni	10
7. Allegati	12

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Ragusa

1. PREMESSA

La S.V. Ill.ma nominava me sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Battaglia, con recapito in Comiso, via degli Abeti n. 3, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 1441, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa da FIRE S.p.A. iscritta al **n. 242/2021 R.G.E.** prestando giuramento in data 03 gennaio 2022 [GIURAMENTO].

Nel rispetto della normativa sul trattamento dei dati personali, nel presente elaborato peritale non saranno riportate le generalità delle parti in causa.

2. OPERAZIONI / ACCERTAMENTI

Dopo aver prestato giuramento di rito, in ottemperanza all'incarico ricevuto, al fine di poter correttamente adempiere al mandato, il sottoscritto ha provveduto ad acquisire le prime informazioni dalla documentazione presente agli atti depositati presso il Tribunale. Successivamente ha effettuato i sopralluoghi di rito ed avviato le opportune e necessarie indagini presso gli uffici di competenza al fine di effettuare i dovuti accertamenti utili per riscontrare la regolarità degli immobili e svolto le opportune indagini tecniche ed economiche in modo da poter cogliere gli elementi utili per la determinazione dei valori economici.

Sequenza delle operazioni:

- 30 gennaio 2022, lo scrivente ha provveduto a reperire la visura catastale dell'immobile oggetto di stima;
- 11 febbraio 2022, alle ore 10:30, come precedentemente concordato, in presenza del custode giudiziario nominato, lo scrivente si è recato in corso Vittorio Veneto al civico n. 365, dove insiste l'immobile oggetto di pignoramento, prendendo visione dei luoghi individuando il bene ed effettuando i rilievi fotografici. Lo scrivente si è riservato di effettuare il necessario rilievo metrico in un successivo sopralluogo dopo aver effettuato i dovuti accessi agli atti negli uffici di competenza al fine di reperire le eventuali planimetrie depositate [VERBALE DI SOPRALLUOGO-1];
- 14 febbraio 2022, lo scrivente si è recato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio per effettuare un accesso agli atti;
- 27 aprile 2022, lo scrivente ha provveduto ad estrarre ulteriori visure catastali oltre che la mappa catastale;
- 02 maggio 2022, lo scrivente ha effettuato un accesso agli atti presso il Comune di Ragusa, Uffici Urbanistica ed Edilizia, Archivio Storico;

- 17 maggio 2022, lo scrivente ha effettuato un accesso agli atti presso il Comune di Ragusa, Uffici Urbanistica ed Edilizia e, successivamente, si è recato in corso Vittorio Veneto al civico n. 365, dove insiste l'immobile oggetto di pignoramento, effettuando il dovuto rilievo metrico [VERBALE DI SOPRALLUOGO-2];
- 19 maggio 2022, lo scrivente ha provveduto ad inviare presso l'ufficio di stato civile del comune di Ragusa la richiesta dell'estratto dell'atto di matrimonio della debitrice esecutata. Documento ricevuto a mezzo P.E.C. in data 31 maggio 2022;
- 03, 05 e 06 settembre 2022, lo scrivente ha provveduto ad effettuare delle visure, delle ispezioni ipotecarie e delle indagini di mercato atte alla ricerca dei comparabili utili per la stima dell'immobile in oggetto;
- 06 settembre 2022, lo scrivente ha provveduto ad effettuare delle ispezioni ipotecarie e la visura catastale aggiornata relative all'immobile oggetto di stima.

3. BENE IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

L'immobile interessato dall'esecuzione immobiliare n. 242/2021 R.G.E., per la quale allo scrivente è stato conferito l'incarico di stima, è così distinto:

Appartamento, sito nel comune di Ragusa in corso Vittorio Veneto n. 365, censito al Catasto Fabbricati del comune di Ragusa [ALLEGATO 01 e 02]:

Sez.Urb.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	Z.Cens.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
A	277	6794	5	1	A/5	3	3 vani	-	€ 113,10

Già censito al Foglio 268 Particella 90 Subalterno 2.

Eseguite le dovute indagini, confrontatosi con il custode giudiziario nominato e valutati gli elementi in possesso lo scrivente procede alla risposta dei quesiti.

4. VERIFICHE PRELIMINARI

- La documentazione prodotta è risultata completa al fine di procedere allo specifico accertamento;
- I dati di ubicazione sono corretti ed individuano il bene oggetto di espropriazione;
- I dati catastali sono corretti. La planimetria catastale, tuttavia, risulta non rilasciabile in quanto mai stata presentata presso gli uffici di competenza.

- I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono corrispondenti e corretti.
- Il pignoramento ha colpito quote spettanti alla debitrice esecutata;
- Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'immobile, sito nel comune di Ragusa in corso Vittorio Veneto n. 365, censito al Catasto Fabbricati del comune di Ragusa al Foglio 277 Particella 6794 Subalterno 5 (Già censito al Foglio 268 Particella 90 Subalterno 2), risulta pervenire alla debitrice esecutata giusta denunciata Successione del 16 marzo 1998 con repertorio n. 189/376 Ufficio del Registro di Ragusa, trascritto a Ragusa il 24 gennaio 2007 ai nn. 2322/1522 [ALLEGATO 03, 04 e 05]. Non risulta trascritta l'accettazione di eredità.

L'immobile oggetto del pignoramento è di proprietà della debitrice esecutata, la quale risulta aver contratto matrimonio in data 26 marzo 1983 con successiva omologata separazione consensuale avvenuta con decreto del Tribunale di Ragusa in data 22 febbraio 2002 [ALLEGATO 06].

- Non risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento oggetto del presente elaborato peritale.

5. RIPOSTA AI QUESITI

- 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.”*

Dalla documentazione presente agli atti depositati presso il Tribunale e dalle indagini effettuate attraverso le documentazioni catastali, risulta la seguente situazione: il bene immobile, sottoposto ad esecuzione forzata per espropriazione, è l'immobile sito nel comune di Ragusa in corso Vittorio Veneto n. 365 [Foto-01], censito al Catasto Fabbricati del comune di Ragusa [ALLEGATO 01 e 02]:

Sez.Urb.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	Z.Cens.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
A	277	6794	5	1	A/5	3	3 vani	-	€ 113,10

Dal sopralluogo è emerso che l'immobile di cui sopra è un appartamento posto al piano primo di un fabbricato di complessive quattro elevazioni fuori terra e confina, a Nord con area su via Mariannina Schininà, ad Est ed a Sud con altre ditte e ad Ovest con area su corso Vittorio Veneto dal quale vi si accede al civico n. 365. Esso presenta una superficie netta interna pari a circa 54 mq e comprende n. 2 vani. In mancanza di dati planimetrici catastali, si è redatta congruente planimetria in scala 1:100 [ALLEGATO 07].

L'immobile risulta di proprietà della debitrice esecutata.

b) "Sommaria descrizione del bene:

- *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno 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"*

L'immobile oggetto di stima, censito al Catasto Fabbricati del comune di Ragusa al Foglio 277 Particella 6794 Subalterno 5, è ubicato in corso Vittorio Veneto n. 365, in una zona centrale della città di Ragusa.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento si dispone su quattro livelli fuori terra [Foto-02] collegati da scala interna con accesso dal civico n. 365 [Foto-03]. L'unità immobiliare oggetto di stima è collocata al piano primo ad angolo tra corso Vittorio Veneto e via Mariannina Schininà. Giunti al piano si accede nella zona giorno costituita da un unico ambiente con angolo cucina [Foto-04 e Foto-05]. Da essa si accede ad un piccolissimo e carente servizio igienico [Foto-06] e, dal lato opposto, alla camera da letto [Foto-07 e Foto-08], che si affaccia su area su via Mariannina Schininà, e da questa si accede a due ripostigli tra di essi comunicanti.

L'intero edificio è stato realizzato con struttura in muratura portante avente copertura inclinata. La parte originaria del fabbricato, comprendente l'unità immobiliare in oggetto, risulta costruita nei primi anni del 1900.

Complessivamente, l'immobile presenta una superficie netta interna di circa 54 mq con un'altezza netta media di circa 3,85 m.

In merito alla presenza di barriere architettoniche, l'accesso al piano è consentito dal solo corpo scala.

Il fabbricato presenta caratteristiche architettoniche di pregio tipiche dell'epoca di costruzione seppur mediocre è lo stato manutentivo in cui si trova.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro singolo con scuri e persiane anch'esse in legno. Internamente sono inoltre presenti dei doppi infissi in alluminio. Anche gli infissi interni sono in legno. Discrete sono le loro condizioni.

Modesti sono i rivestimenti e le rifiniture in generale.

L'immobile è servito di fornitura elettrica e di adduzione dell'acqua e non è dotato di impianti di riscaldamento e di raffrescamento ma di sola produzione di ACS.

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 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 vantato dal 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”*

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare risulta occupato dalla debitrice esecutata.

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)”*

L'amministrazione del condominio risulta a conduzione privata.

Dalla consultazione del Piano Regolatore Generale vigente del comune di Ragusa, il fabbricato ricade in Zona A (ART. 37 delle N.T.A.) e, contestualmente, rientra nell'area soggetta al vincolo “Centro Città” [ALLEGATO 08].

Il tutto non costituiscono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.

- e) *“Esistenza di formalità, vincoli e 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.”*

Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate dallo scrivente presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, sull’immobile oggetto di stima, sito nel comune di Ragusa in corso Vittorio Veneto n. 365, nel ventennio preso in esame sussiste:

- Iscrizione per ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo in data 31 marzo 2010 Repertorio n. 104335/11160, Notaio Dott. Zichichi Marcello in Ragusa, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni iscritta il 01 aprile 2010 ai nn. 6653/1732 [ALLEGATO 04 e 09];

Sullo stesso grava pignoramento immobiliare, oggetto del presente elaborato peritale, del Tribunale di Ragusa a favore di POP NPLS 2019 S.r.l. del 12 ottobre 2021 Repertorio n. 2429 trascritto il 26 novembre 2021 ai nn. 19331/13198 [ALLEGATO 04 e 10].

- 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)*

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici di competenza, relativamente all’unità immobiliare oggetto di stima, non risultano titoli abilitativi.

Tuttavia, si può asserire la sua legittimità urbanistica in quanto ante 1942 giacché risulta depositata presso l’allora Nuovo Catasto Edilizio Urbano una planimetria catastale dell’immobile in oggetto in data 28 settembre 1942 e, precedentemente, risulta la Dichiarazione di Unità Immobiliare Urbana in data 06 ottobre 1939.

Inoltre, per completezza, dalle ricerche effettuate presso gli uffici di competenza, lo scrivente ha riscontrato un Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 07 maggio 1956, Pratica n. 272, e successiva Autorizzazione di Abitabilità del 20 marzo 1957 avente come oggetto una sopraelevazione del fabbricato, cioè del piano superiore, il secondo, a quello oggetto del presente elaborato peritale.

Attualmente non risulta depositata alcuna planimetria presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio. Per la redazione e presentazione della dovuta pratica (DOCFA) si stima una spesa in via presuntiva e di massima pari ad € 1.000,00.

In mancanza di documentazione grafica, si è di fatto redatta congruente planimetria in scala 1:100 [ALLEGATO 07].

- 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.”*

Si omette la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica come da disposizioni emesse dai GG.EE. immobiliari del 18 novembre 2021.

Il costo previsto per la redazione dell'A.P.E. e del relativo ulteriore sopralluogo è pari a € 250,00.

Allo stato attuale riscontrato in sede di sopralluogo, non è necessaria la redazione del libretto di impianto in quanto assente.

- h) *“Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*
- *indicazione della 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 o 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 forfettario (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”*

La superficie commerciale complessiva (superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, considerando queste ultime fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare ed il 25% delle superfici scoperte) risulta essere di circa:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda (mq)	Percentuale	Superficie commerciale (mq)
Unità principale	71,00	100%	71,00
Balconi scoperti	6,15	25%	1,54
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)			72,54

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento si dispone su quattro livelli fuori terra [Foto-02] collegati da scala interna con accesso dal civico n. 365 [Foto-03]. L'unità immobiliare oggetto di stima è collocata al piano primo ad angolo tra corso Vittorio Veneto e via Mariannina Schininà.

L'unità immobiliare si presenta in modeste condizioni e presenta una superficie netta interna di circa 54 mq con un'altezza netta media di circa 3,85 m.

Giunti al piano si accede nella zona giorno costituita da un unico ambiente con angolo cucina di circa 30 mq [Foto-04 e Foto-05]. Da essa si accede ad un piccolissimo e carente servizio igienico di circa 1,70 mq [Foto-06] e, dal lato opposto, alla camera da letto [Foto-07 e Foto-08] di circa 17 mq, che si affaccia su area su via Mariannina Schininà, e da questa si accede a due ripostigli tra di essi comunicanti di circa 3 mq ciascuno.

I pavimenti sono, in parte in graniglia di marmo, in parte in mattoni di cemento ed in parte in gres porcellanato. Il piccolo servizio igienico, completo di tutti i sanitari seppur di modeste caratteristiche, ha le pareti rivestite in piastrelle.

Gli infissi interni sono in legno tipici dell'epoca di costruzione così come gli infissi esterni, al netto dei doppi infissi interni in alluminio installati in epoca successiva, e le finiture dei soffitti.

L'intero edificio è stato realizzato con struttura in muratura portante avente copertura inclinata. La parte originaria del fabbricato, comprendente l'unità immobiliare in oggetto, risulta costruita nei primi anni del 1900.

Il fabbricato presenta caratteristiche architettoniche di pregio tipiche dell'epoca di costruzione seppur discreto è lo stato manutentivo in cui si trova.

Modesti sono i rivestimenti e le rifiniture in generale.

L'immobile è servito di fornitura elettrica e di adduzione dell'acqua e non è dotato di impianti di riscaldamento e di raffrescamento ma di sola produzione di ACS.

La valutazione del bene è stata effettuata adottando il metodo sintetico comparativo di stima che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni bene gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico

nel suo genere, nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, se occupato o meno, ecc.. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differientemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Dalle indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari del luogo e attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed altri immobili simili, ricadenti nello stesso segmento di mercato, compravenduti di recente, di prezzo noto e appartenenti alla stessa tipologia, sia immobiliare che edilizia di quello da valutare, fonti dirette, dal riscontro ottenuto dalla consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e del Borsino Immobiliare, fonti indirette, per immobili ricadenti nella stessa zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, con le opportune aggiunte e detrazioni, si ritiene di poter trovare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, stimando un valore venale unitario pari a:

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ € 600.00

Ciò, in ragione che tale è il parametro riscontrato nelle contrattazioni di compravendita in uso nella zona.

Pertanto, il valore stimato è pari a: € 600,00 x mq 72,54= € 43.524,00

In considerazione delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale, precedentemente quantificate, il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta:

Valore immobile stimato	€ 43.524,00
Spese per regolarizzazione	- € 1.000,00
	€ 42.524,00

Abbattendo forfettariamente il valore venale ottenuto nella misura del 15% si giunge ad un valore dell'immobile oggetto di stima pari a: € 42.524,00 - 15%= € 36.145,40.

- 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”*

Il valore finale del bene è pari a, in cifra tonda:

VALORE IMMOBILE da porre a base d'asta € 36.150,00
(euro trentaseimilacentocinquanta / 00)

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

L’immobile oggetto del pignoramento risulta di proprietà della debitrice esecutata.

Esso, comunque, indipendentemente dallo stato di diritto, non risulta comodamente divisibile sia dal punto di vista tecnico sia dal punto di vista economico.

- k) *“Eeguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell’esterno e 4 scatti dell’interno);”*

La documentazione fotografica viene allegata al corpo della presente relazione.

6. CONCLUSIONI

A conclusione dell’esame del caso in oggetto ed in relazione ai quesiti posti dal G.E. si può asserire sinteticamente che:

L’immobile oggetto di stima, censito al Catasto Fabbricati del comune di Ragusa al Foglio 277 Particella 6794 Subalterno 5, è ubicato in corso Vittorio Veneto n. 365, piano primo.

L’immobile risulta di proprietà della debitrice esecutata.

Alla luce delle valutazioni effettuate, il valore finale del bene immobile da porre a base d’asta, al netto delle spese per la regolarizzazione catastale ed applicando un abbattimento del 15%, è pari a:

€ 36.150,00 (Euro trentaseimilacentocinquanta / 00)

Atteso quanto sopra, ritenendo di aver svolto nel migliore dei modi l'incarico affidatomi, rassegno la presente relazione, restando a Vostra disposizione per qualsiasi ulteriori chiarimenti e delucidazioni.

Alla presente relazione si allega, per farne parte integrante, la seguente documentazione:

- RILIEVO FOTOGRAFICO: Dalla Foto-01 alla Foto-08;
- ACCETTAZIONE INCARICO-GIURAMENTO;
- VERBALE DI SOPRALLUOGO-1;
- VERBALE DI SOPRALLUOGO-2;
- ALLEGATO 01: Estratto di mappa;
- ALLEGATO 02: Visura storica catastale;
- ALLEGATO 03: Ispezione ipotecaria 268/90/2;
- ALLEGATO 04: Ispezione ipotecaria 277/6794/5;
- ALLEGATO 05: Nota 2322/1522;
- ALLEGATO 06: Estratto atto di matrimonio;
- ALLEGATO 07: Planimetria in scala 1:100;
- ALLEGATO 08: Stralcio P.R.G.;
- ALLEGATO 09: Nota 6653/1732;
- ALLEGATO 10: Nota 19331/13198.

Ragusa, lì 07/09/2022

Il Tecnico

Dott. Ing. Giovanni Battaglia
(F.to digitalmente)

7. ALLEGATI
