

**TRIBUNALE DI RAGUSA  
RELAZIONE DI C.T.U.**

Procedura Esecutiva Immobiliare: **n. 308/2019 R.G. Es.**

promossa da: =====

contro: =====

G.E.: *dott. Di Cataldo Carlo*

C.T.U.: *ing. Giorgio Battaglia.*

**CONSULENZA TECNICA**

Il sottoscritto ing. Giorgio Battaglia con studio in Ragusa, via Ugo La Malfa n. 26 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 549, con provvedimento del Giudice Di Cataldo Carlo del 29/11/2019 è stato nominato C.T.U. per l'Esecuzione Immobiliare n. 308/2019, ed ha accettato l'incarico e giurato in data 04/12/2019. Il Giudice ha fissato per la audizione del debitore e delle altre parti, di eventuali comproprietari e dei creditori non intervenuti (art. 569 c.p.c) l'udienza del 13/05/2020 alle ore 9.30 ed assegnato per il deposito della relazione il termine di almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 del codice. Il mandato ricevuto si articola in un elenco, con sequenza ordinale individuata da successione di lettere, i cui punti comandano operazioni di verifica, accertamento, determinazioni e produzioni di documenti ed elaborati di varia natura. La presente relazione, dopo una dovuta premessa narrante le fasi preliminari e propedeutiche alla raccolta dei dati richiesti, si articola secondo il medesimo ordine dell'elenco del mandato; pertanto il titolo di ogni paragrafo successivo farà riferimento alla corrispondente lettera del suddetto elenco.

**Premessa**

Nell'espone in ordine logico le fasi di svolgimento dell'incarico, si premette che la nomina del sottoscritto è stata notificata via PEC in data 02/12/2019 e che lo stesso ha accettato l'incarico in data 04/12/2019 e che l'udienza, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., è stata fissata in data 13/05/2020 alle ore 9.30. Si precisa che

il custode nominato è avv. Giorgio Antoci. Il sottoscritto ha provveduto in data 27/12/2020, presso l'ufficio tecnico del comune di Vittoria, a fare apposita richiesta di accesso ai documenti amministrativi prot. 6764 per visione la concessione edilizia del fabbricato sito in via Salvatore Battaglia n. 51 al fine di poterne verificare la regolarità edilizia. Ad oggi l'impiegato addetto alla ricerca della concessione edilizia non ha provveduto al reperimento della pratica; in data 18 febbraio 2020 prot. 8698 viene rilasciata dal Comune di Vittoria Direzione territorio patrimoniale, comunicazione, che si allega alla presente, di criticità nelle ricerche dovute alle innumerevoli richieste di Accesso agli Atti riguardanti le esecuzioni immobiliari con la precisazione di comunicazione immediata al sottoscritto dell'avvenuto prelievo della pratica.

Visti gli atti e la documentazione allegata ai fascicoli di causa, il sottoscritto dopo aver effettuato le opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate e precisamente Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio: Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi catastali, convocava le parti in accordo con il custode (con PEC del 09/12/2019 e con raccomandata del 09/12/2019) per il 18 dicembre 2019 alle ore 15:00, presso l'immobile sito in via Salvatore Battaglia n. 51 (ex c.da Cicchitto snc) – Vittoria censito in catasto al foglio 118 p.lla 958 sub. 3-4.

Al sopralluogo del 18 dicembre 2019 si è proceduto, con la presenza del custode avv. Giorgio Antoci e del signor =====, ad accedere agli immobili e precisamente si è preso visione dell'appartamento di piano sottostrada, terra e primo di via Salvatore Battaglia n. 51 (ex c.da Cicchitto) e del garage di pertinenza effettuando tutti i rilievi necessari alla stesura delle planimetrie ed alla valutazione degli stessi nonché fotografando le parti ritenute significative. In sede di sopralluogo (ved. verbale allegato) il signor ===== dichiara che l'immobile è utilizzato come abitazione principale dalla sua famiglia composta dalla moglie ===== e da due figli maggiorenni conviventi =====. Dichiara inoltre che nell'immobile non c'è condominio. Dichiara altresì di aver contratto matrimonio con ===== in data 30 giugno 1994 adottando regime matrimoniale di separazione dei beni annotato in data 6 luglio 1994 nell'atto di

matrimonio del quale viene esibita copia per estratto al sottoscritto perito estimatore ed al custode. Si precisa che i beni della presente procedura risultano invece acquistati in regime di comunione legale dei beni tra i coniugi debitori eseguiti e così trascritti e pignorati. Su tale discrepanza il custode, anche su richiesta dell'avv. ===== legale degli eseguiti si riserva di riferire al G.E. al fine dell'adozione di eventuali provvedimenti.

Grazie al citato sopralluogo si è potuto prendere visione dei “beni immobili” oggetto della presente perizia di stima; si sono quindi effettuati tutti i rilievi metrici, fotografici e logici necessari per rispondere alle varie richieste del mandato e quindi per l'espletamento dell'incarico di CTU effettuando tutti i rilievi necessari alla stesura delle planimetrie ed alla valutazione degli stessi nonché fotografando le parti ritenute significative.

---

## **LOTTO**

### **Risposte ai quesiti del mandato:**

**Quesito a)** del mandato: “*identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare*

- *indicazione del diritto pignorato*
- *descrizione giuridica del bene oggetto del diritto*

Il lotto oggetto del pignoramento in danno dei coniugi: ===== nata a Vittoria il =====, C.F. ===== e ===== nato a Vittoria il =====, C.F. =====, ed indicato *nell'atto di pignoramento del 30 luglio 2019 rep. 2643/2019, notificato dall'Ufficio notifiche Tribunale di Ragusa in data 10 settembre 2019 e trascritto alla Conservatoria RR. II. di Ragusa il 10 ottobre 2019 ai nn. 14620/10336* è il seguente:

- 1.** *Immobile adibito ad abitazione di tipo economica (cat A/3) in Vittoria (RG) in catasto fg 118 p.lla 958 sub. 4 consistenza 7 vani;*
- 2.** *Immobile (cat. C/6) in Vittoria (RG) in catasto fg. 118 p.lla 958 sub. 3 consistenza 25 mq.*

La relazione notarile allegata al fascicolo di causa è stata redatta dal Dott. ===== notaio in Messina con studio in via ===== .

Le unità immobiliari sono censite al NCEU di Ragusa comune di Vittoria come segue:

- **Appartamento:** Foglio 118, Part. 958 sub. 4, zona censuaria 1, Cat. A/3, Cl. 3, Consistenza 7 vani, Rendita Catastale € 379,60, contrada Cicchitto snc piano S1-T-1.

- **garage:** Foglio 118, Part. 958 sub. 3, zona censuaria 1, Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza. mq. 25, Rendita Catastale € 55,52, contrada Cicchitto snc piano S1.

in ditta: ===== , nata a Vittoria il ===== C.F. ===== proprietaria per ½ in regime di comunione di beni con ===== , ===== nato a Vittoria il =====, C.F. ===== proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con =====.

Dagli accertamenti eseguiti risulta che l'unità immobiliare rappresentata dal garage risulta dotata della planimetria catastale presentata in data 29/01/2004 e, che la stessa, risulta conforme allo stato attuale dei luoghi mentre l'unità immobiliare rappresentata dall'appartamento risulta dotata della planimetria catastale presentata in data 26/02/2004 e, che la stessa **non risulta** perfettamente conforme allo stato attuale dei luoghi per una modesta modifica di parte della tramezzatura interna. Si precisa che a seguito di denominazione della via da parte del Comune di Vittoria l'immobile risulta ubicato in via Salvatore Battaglia n. 51. Tenuto conto di quanto sopra esposto nel caso in esame occorre procedere alla regolarizzazione catastale mediante aggiornamento con procedura "Docfa" della planimetria dell'appartamento. Allo stato attuale l'aggiornamento della planimetria catastale comporta una spesa complessiva di circa **euro 400,00** (spesa tecnica comprensiva di C.P. euro 350,00, spesa catastale di presentazione Docfa

euro 50,00).

Il diritto pignorato, da come si evince dalla nota di trascrizione del 10/10/2019 è pari alla piena proprietà dell'immobile in esame che risulta di proprietà per la quota pari ad ½ di ===== in regime di comunione dei beni con ===== e per l'altra quota pari ad ½ di proprietà ===== in regime di comunione dei beni con ===== per atto di assegnazione ai soci di cooperativa edilizia in Notar ===== del 27 gennaio 2005, rep. N. 25202, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Ragusa in data 10 febbraio 2005 ai nn. 3228/1544, da potere della "Soc. Coop. [REDACTED] con sede in Vittoria cod. fisc. [REDACTED]. Si precisa (ved. verbale allegato) che ===== ha contratto matrimonio con ===== in data ===== adottando regime matrimoniale di separazione dei beni, come annotato in data ===== nell'atto di matrimonio.

Alla società "Soc Coop. [REDACTED] gli immobili sopra citati sono a sua volta pervenuti per accessione essendo stati costruiti sugli appezzamenti di terreno dalla stessa acquistati (per il diritto della proprietà superficaria) con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso in Notar ===== del 06/06/2001, rep. 35187, trascritto il 20/06/2001, ai nn 10371/8592, da potere del Comune di Vittoria con sede in Vittoria cod. fisc. 00804320885, successivamente rettificato con atto in notar ===== del 15 luglio 2002, rep. N. 37151, trascritto il 31 luglio 2002, ai nn. 11834/9586.

**Al comune di Vittoria gli immobili sopra citati (già terreno) erano a sua volta pervenuti: - in parte (le p.lle 826-914-806-915) giusta atto di espropriazione per pubblica utilità del Dirigente di Settore di Vittoria del 26 giugno 2002, rep. N. 22/2, trascritto il 12/07/2002, ai nn 10778/8738, contro i signori ===== nato a Vittoria il ===== e ===== nato a Vittoria il ===== , successivamente rettificata in data 22/07/2002, rep n. 28/2, trascritto il 24 luglio**

2002 ai nn. 11471/9306.

**ed in parte (la p.lla 758)** giusta atto di compravendita in Notar ===== del 02/08/2002, rep. N. 104195, trascritto il 07/08/2002, ai nn. 12310/9972, da potere di ===== nato a Vittoria il =====, ===== nato a Vittoria il ===== e ===== nato a Vittoria il =====, successivamente rettificato con atto in notar ===== del 2 agosto 2002, rep. N. 104195/1, trascritto il 12 agosto 2002, ai nn 12660/10273.

**Ai signori ===== e ===== (alla signora ===== per il diritto di usufrutto)** le p.lle 826-914-806-915 erano a loro volta pervenute per successione legittima in morte di ===== deceduto in Vittoria il ===== (den. 297 vol. 187 dell'Ufficio del Registro di Vittoria) trascritta il 06/08/1974, ai nn 7661/7102.

**Ai sig.ri =====, ===== e ===== la p.lla 758** era a loro volta pervenuta per successione testamentaria in morte di ===== nata a Vittoria il ===== e deceduta ===== (den. 258 vol. 216 dell'Ufficio del Registro di Vittoria) trascritta il 20/02/2003, ai nn 2934/2311, devoluta per testamento reg.to il 20 febbraio 2002, ai n. 252.

**Alla signora ===== per l'intera piena proprietà la p.lla 758** era a sua volta pervenuta per successione testamentaria in morte di ===== nato a Vittoria il ===== e deceduto il ===== (den. 857 vol. 212 dell'ufficio del Registro di Vittoria del 3 novembre 1998) trascritta il 01/09/2000 ai nn. 12379/9864, devoluta per testamento pubblicato dal =====, reg.to il 05/10/1998 al n. 1171.

- ***descrizione giuridica del bene oggetto del diritto***

Il bene oggetto di pignoramento è un alloggio facente parte di un edificio sociale realizzato dalla Soc. Coop. [REDACTED] L'alloggio per civile abitazione si compone di tre elevazione, un piano sottostrada, un piano terra ed un piano primo ed è ubicato a Vittoria, in via Salvatore Battaglia n. 51;

l'appartamento di piano sottostrada, terra e primo si compone, a piano sottostrada di una cantina, a piano terra: da ingresso, studio-soggiorno, cucina-pranzo e bagno e a piano primo: da tre camere da letto, bagno e disimpegno; costituisce pertinenza dell'appartamento il garage ubicato a piano sottostrada. L'alloggio presenta copertura a tetto ed ha struttura portante in cemento armato. L'immobile ricade alla periferia di Vittoria; l'appartamento di piano sottostrada, terra e primo: a piano sottostrada ha una superficie lorda di circa mq. 21 ed una superficie netta di circa mq. 17, a piano terra ha una superficie lorda di circa mq. 73 incluso vano scala ed una superficie netta di circa mq. 57 ed è dotato all'esterno di una veranda di mq. 19 circa e giardino e camminamento di pertinenza di mq. 28 circa; a piano primo ha superficie lorda di circa mq. 70 compreso il vano scala ed una superficie netta di mq. 54 circa ed è dotato di tre balconi estesi complessivamente mq. 11 circa, mentre il garage di pertinenza ha una superficie lorda di mq. 29 circa ed una superficie netta di circa mq. 25. L'alloggio confina a sud-ovest con strada interna dell'edificio sociale rappresentata dal bene comune non censibile p.lla 958 sub. 1, ad sud-est con la via Salvatore Battaglia, a nord-est con alloggio di proprietà della ditta ===== e ===== p.lla 958 sub. 6-7 e a nord-ovest con verde pubblico di proprietà del Comune di Vittoria rappresentato dalla p.lla 767.

**Quesito b)** del mandato: *“sommatoria descrizione del bene”*.

Come già precisato il bene oggetto di pignoramento è un alloggio per civile abitazione costituito da piano sottostrada, terra e primo facente parte dell'edificio sociale realizzato dalla Soc. Coop. [REDACTED] sito a Vittoria con ingresso dalla via Salvatore Battaglia n. 51 (ex c.da Cicchitto); l'appartamento di piano sottostrada terra e primo si compone a piano sottostrada di una cantina, a piano terra di due vani più accessori e precisamente un ingresso, uno studio.soggiorno ed una cucina –pranzo ed un bagno e a piano primo di tre vani più accessori e precisamente tre camere da letto, un bagno ed un disimpegno;

costituisce pertinenza dell'appartamento un garage ubicato a piano sottostrada del fabbricato.

Le unità immobiliari in esame fanno parte di un edificio sociale sito a Vittoria composto da 23 alloggi, con accesso dalla via Rosario Iacono, via Raffaele di Mercurio, via Ettore Lena e via Prof. Salvatore Battaglia. Le unità immobiliari oggetto della presente perizia hanno accesso dalla via Salvatore Battaglia n. 51 (ved. Foto n. 1-2-3) e sono prospicienti su detta via, su stradella interna del complesso sociale, adiacente ad alloggio di proprietà altri e su verde di proprietà comunale, ed è costituito da un piano sottostrada, terra e primo con copertura superiore a tetto e sono adibite a civile abitazione.

L'edificio sociale è stato realizzato giusta concessione edilizia n. 95 del 6 marzo 2002, successivamente rettificata con concessione n. 365 del 23 luglio 2002 e concessione n. 94 del 17 febbraio 2004, e che è stata presentata la richiesta del certificato di abitabilità in data 20 maggio 2004 prot. 4507. L'edificio sociale sorge a Vittoria in una zona periferica della città, ha struttura portante in cemento armato e ad un primo e sommario esame, appare realizzata con buoni criteri costruttivi e ben eseguita. Le facciate esterne dell'immobile si presentano in buone condizioni di manutenzione.

L'alloggio di piano sottostrada, terra e primo oggetto di pignoramento ha una superficie lorda complessiva di mq. 164 circa con un giardino e camminamento di pertinenza di mq. 28 circa, una veranda di mq. 19 circa e tre balconi aventi una superficie complessiva di mq. 11 circa, mentre il garage di pertinenza ha una superficie lorda di mq. 29 circa. Allo stato l'alloggio (ved. Verbale allegato) è adibito a residenza dei coniugi ===== e ===== e dai figli maggiorenni Angelo e Luigi.

L'alloggio essendo ubicato al piano terra e primo presenta ovviamente delle barriere architettoniche verticali essendo l'edificio privo di ascensore. Si precisa

inoltre che il piano terra di fatto è un piano rialzato rispetto all'ingresso ubicato in via Salvatore Battaglia pertanto sia per l'accesso dalla pubblica via al piano terra e sia per l'accesso dal piano terra al piano primo l'unica soluzione è l'installazione di servoscale che comporta una spesa presumibile di circa euro 6.000,00. In merito alle barriere architettoniche orizzontali dell'appartamento essendoci adeguati spazi antistanti e retrostanti alle singole unità ambientali non occorrono particolari accorgimenti.

**Quesito c)** del mandato: *“stato di possesso del bene”*

Alla data del sopralluogo eseguito in data 18 dicembre 2019 l'immobile risulta abitato, come già precisato, dagli esecutati ===== e ===== e dai figli maggiorenni =====, da come dichiarato da ===== in sede di sopralluogo (ved. Verbale allegato). Tenuto conto di quanto sopra, pertanto, il bene è da considerarsi “libero al decreto di trasferimento”.

**Quesito d)** del mandato: *“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”.*

Sull'immobile in esame per quanto è stato possibile accertare non gravano formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente.

**Quesito e)** del mandato: *“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 fallimenti ecc.”.*

Le iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul terreno e sull'alloggio oggetto di stima alla data del 27/02/2020 sono le seguenti:

- **Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 22 agosto 2002 ai

nn. 12892/1602, pubblico ufficiale notaio ===== rep. 104199 del 19 agosto 2002 per un importo di mutuo di euro 1.871.639,00 (ipoteca di euro 3.743.278,00) a favore di ===== Spa con sede a Palermo, codice fiscale =====, contro Soc. Coop. [REDACTED] con sede in vittoria codice fiscale [REDACTED] gravante sugli immobili fg. 118 p.lle 814-826-914-758-806-915 (terreno).

- Successivamente rettificata con: **Iscrizione n. 13758/1728 del 17 settembre 2002 in** notaio ===== rep. 104199/1 del 19 agosto 2002; si riporta dal quadro “D” che la *“presente nota è in rettifica di quella iscritta il 22 agosto 2002 ai nn. 12892/1602 in quanto era stata descritta la piena proprietà dell’unità negoziale, mentre in effetti l’ipoteca grava sul diritto di superficie”*.
- Annotazione n. 7932/535 del 21 aprile 2004 a iscrizione derivante da frazionamento in quota in notar ===== del 30 marzo 2004, rep. N. 106225 gravante fra gli altri sugli immobili foglio 118 part 958/2, 958/3 e 958/4 – capitale euro 82.630,00 e ipoteca euro 165.260,00

#### **Trascrizioni pregiudizievoli:**

- Verbale di Pignoramento Immobili del 16 ottobre 2018 - Tribunale di Ragusa rep. 3556/2018 trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Ragusa in data 02 gennaio 2019 ai nn. 6/2, a favore di ===== con sede a Milano, codice fiscale =====, contro =====, nata a Vittoria il ===== e =====, nato a Vittoria il ===== gravante sugli immobili oggetto di pignoramento
- Verbale di Pignoramento Immobili del 30 luglio 2019 - Tribunale di Ragusa rep. 2643/2019 trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Ragusa in data 10 ottobre 2019 ai nn. 14620/10336, a favore di ===== S.p.A con sede a Milano, codice fiscale =====, contro =====, nata a Vittoria il ===== e =====, nato a Vittoria il ===== gravante sugli

immobili oggetto di pignoramento.

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

**Quesito f)** del mandato: *“informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso.*

Il fabbricato oggetto della presente relazione come già precisato rappresenta un alloggio facente parte di un complesso di edifici sociali comprendenti n. 23 alloggi che sorge in tenere di Vittoria c.da Cicchitto con accesso dalla pubblica via Rosario Iacono, via Raffaele Mercurio, via Ettore Lena e via Prof. Salvatore Battaglia.

Gli edifici sociali sono stati realizzati, da come si evince dall'atto di assegnazione ai soci di cooperativa edilizia in notaio ===== del 27 gennaio 2005 rep. 107345, giusta concessione Edilizia n. 95 del 6 marzo 2002, successivamente rettificata con concessione n. 365 del 23 luglio 2002 e concessione n. 94 del 17 febbraio 2004, e che è stata presentata la richiesta del certificato di abitabilità in data 20/05/2004 con prot. N. 4507.

Il sottoscritto ha provveduto in data 27/12/2020 presso l'ufficio tecnico del comune di Vittoria a fare apposita richiesta di accesso ai documenti amministrativi prot. 6764 per visione la concessione edilizia del fabbricato sito in via Salvatore Battaglia n. 51 al fine di poterne verificare la regolarità edilizia. Ad oggi l'impiegato addetto alla ricerca della concessione edilizia non ha provveduto al reperimento della pratica; in data 18 febbraio 2020 prot. 8698 viene rilasciata dal Comune di Vittoria Direzione territorio patrimoniale, comunicazione, che si allega alla presente, di criticità nelle ricerche dovute alle innumerevoli richieste di Accesso agli Atti riguardanti le esecuzioni immobiliari con la precisazione di comunicazione immediata al sottoscritto dell'avvenuto prelievo della pratica.

Come già precisato l'unità immobiliare rappresentata dal garage risulta dotata della planimetria catastale presentata in data 29/01/2004 e, che la stessa, risulta conforme allo stato attuale dei luoghi mentre l'unità immobiliare rappresentata

dall'appartamento risulta dotata della planimetria catastale presentata in data 26/02/2004 e, che la stessa **non risulta** perfettamente conforme allo stato attuale dei luoghi per una modesta modifica di parte della tramezzatura interna del piano terra e del piano primo.

Non avendo a disposizione il progetto allegato alla concessione edilizia non è possibile dare con certezza risposta al quesito sulla regolarità edilizia ed urbanistica dell'alloggio.

Dai rilievi effettuati sui luoghi e dal confronto visivo con gli alloggi adiacenti, nonché dall'esame delle planimetrie catastali, l'alloggio oggetto della presente relazione, trattandosi tra l'altro di alloggio sociale si può ritenere con buona approssimazione conforme, in merito alle dimensioni planimetriche e volumetriche complessive alla concessione edilizia.

In merito alla modesta modifica di parte della tramezzatura interna tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, trattasi di interventi che potevano essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo ma previa comunicazione dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale (art. 3 legge regionale 16/2016). La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori comporta attualmente una sanzione pecuniaria pari ad **Euro 1.000,00**.

**Quesito g)** del mandato: *“attestazione di prestazione energetica*

Il sottoscritto ha infine redatto l'attestazione di prestazione energetica (A.P.E) che si allega alla presente relazione dalla quale risulta che l'unità immobiliare censita in catasto al foglio **118 p.lla 958 sub. 4 è di classe F**. L'A.P.E è stata caricata come stabilito dalla normativa nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana ed il codice identificativo assegnato è ID: 678204 del 02/03/2020

Logo  
Regione

## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 678204

VALIDO FINO AL: 01-03-2030



### PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

#### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua utilizzata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	72 (kWh)	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1.018 (Nm <sup>3</sup> )	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		87,32
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		0,30
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro		
			17,5100

### RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

#### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
<b>REN3</b>	sostituzione caldaia	No	6,00	F 78,21	<b>F</b> <b>78,21</b> <b>kWh/m<sup>2</sup> anno</b>

Pag. 2

Logo  
Regione

## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 678204

VALIDO FINO AL: 01-03-2030



### ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico:
-------------------	---------------	---------------------

### ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	444,57	m <sup>3</sup>
S – Superficie disperdente	449,36	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	1,0108	
EP <sub>H,nd</sub>	76,23	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup utile</sub>	0,1103	-
Y <sub>IE</sub>	0,4400	W/m <sup>2</sup> K

### DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione Invernale	1- Caldaia standard	2005		Gas naturale	25,00	0,87	η <sub>H</sub>	0,30	87,32
Climatizzazione estiva						0,00	η <sub>C</sub>	0,00	0,00
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2005		Gas naturale	25,00	0,00	η <sub>w</sub>	0,00	0,00
Impianti combinati					0,00				
Prod. da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica					0,00			0,00	0,00
Illuminazione					0,00			0,00	0,00
Trasporto di persone o cose								0,00	0,00

Pag. 3

Logo  
Regione

## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 678204

VALIDO FINO AL: 01-03-2030



### INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

--

### SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente / Organismo pubblico     Tecnico abilitato     Organismo / Società

Nome e Cognome / Denominazione	Giorgio Battaglia
Indirizzo	via U. LaMalfa, 26
E-mail	giobatt@tiscali.it
Telefono	3661414665
Titolo	Ingegnere
Ordine/iscrizione	Ordine Ingegneri Ragusa, 549
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivare al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75
Informazioni aggiuntive	Iscrizione Certificatori Regione Sicilia n. 15995

### SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE? Si

### SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale? Si

Ai fini della realizzazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato? No

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R.445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

Data di emissione 02-03-2020

Firma e timbro del tecnico

Pag. 4

Da "Portale Energia Sicilia" <dipartimento.energia@certmail.regione.sicilia.it>  
A "giorgio.battaglia@ingpec.eu" <giorgio.battaglia@ingpec.eu>  
Data lunedì 2 marzo 2020 - 19:16

### Caricamento APE

---

Gentile Giorgio Battaglia, Le comunichiamo che alle ore 19:16 del 02 03 2020 si è conclusa la procedura di caricamento dell'APE nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia delle Regione Siciliana relativa all'immobile:

Provincia: Ragusa  
Comune: Vittoria  
Foglio: 118  
Particella: 958  
Subalterno: 4  
Tipologia: passaggio di proprietà  
ID: 678204

N.B. La presente e-mail è stata generata automaticamente. Pertanto eventuali risposte alla casella che la trasmette non potranno essere prese in considerazione.

Cordiali saluti.  
Dipartimento Energia della Regione Siciliana – Catasto Energetico Fabbricati

Le informazioni contenute nella presente e-mail e nei documenti eventualmente allegati sono confidenziali e sono comunque riservate al destinatario delle stesse. La loro diffusione, distribuzione e/o copia da parte di terzi è proibita e può costituire violazione della normativa che tutela il diritto alla privacy. Se avete ricevuto questa comunicazione per errore, Vi preghiamo di informare immediatamente il mittente del messaggio e di distruggere questa e-mail.



**Quesito h) del mandato:** “*analitica descrizione del bene e valutazione estimativa*”

### **Descrizione del bene**

Le due unità immobiliari, come già precisato, fanno parte dell’edificio sociale, sito a Vittoria in via Prof. Salvatore Battaglia n. 51 (ex c.da Cicchitto snc) (ved. Foto n. 1-2-3) prospiciente su area privata sistemata a stradella per un lato, sulla via Salvatore Battaglia, su verde pubblico per un lato e con alloggio di proprietà altri per un lato, costituito da un piano interrato, terra e primo, adibito a civile abitazione. Le unità immobiliari oggetto di stima sono rappresentati dall’appartamento di piano sottostrada, terra e primo e dal garage di piano sottostrada. L’alloggio sociale come già precisato è stato realizzato con concessione edilizia n. 95 del 2002 e successive varianti ed è stato completo nel 2004, sorge a Vittoria in una zona periferica della città, ha struttura portante in cemento armato che ad un primo e sommario esame, appare realizzata con buoni criteri costruttivi e ben eseguita. Le facciate esterne dell’immobile si presentano in buone di condizioni di manutenzione.

### **Appartamento: foglio 118 p.lla 958 sub. 4**

L’immobile in esame è un alloggio sociale per civile abitazione costituito da tre livelli (ved. foto da n. 1 a 11) utilizzato come abitazione principale dai coniugi ===== e =====.

L’unità immobiliare rappresenta un appartamento per civile abitazione su tre livelli: una cantina a piano sottostrada, la zona giorno a piano terra e la zona notte a piano primo.

Il piano sottostrada ha una superficie lorda di mq. 21 circa, il piano terra ha una superficie lorda di circa mq. 73 incluso il vano scala ed una superficie netta di circa mq. 57 ed è dotato all’esterno di giardino e camminamenti estesi mq. 28 circa e di una veranda estesa mq. 19 circa; il piano primo ha superficie lorda di

mq. 70 circa compreso il vano scala ed una superficie netta di mq. 54 circa ed è dotato all'esterno di tre balconi estesi complessivamente mq. 11 circa.

L'unità immobiliare è composta da:

- **Piano sottostrada:** locale cantina mq. 17,60
- **piano terra:** Ingresso-vano scala mq. 12,48; studio soggiorno mq. 33,02, cucina-pranzo mq. 12,32; bagno mq. 4,42; area esterna sistemata a verde e camminamenti mq. 28 circa e veranda mq. 19 circa
- **piano primo:** composto da tre camere da letto una di mq. 12,42, una di mq. 19,04 e la terza di mq. 11,28, un bagno di mq. 4,61; disimpegno mq. 7,04 e tre balconi estesi uno mq. 5,51, e due di mq. 2,88 ciascuno.

L'appartamento ha, allo stato, pavimenti in gress, le pareti sono intonacate e rifinite a pittura e si presentano in buone condizioni. I soffitti sono intonacati e rifiniti a pittura. I bagni hanno le pareti rivestite in piastrelle e sono dotato dei pezzi sanitari quali vaso, lavabo, bidet e doccia. Le porte interne sono in legno in buono stato di conservazione; gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera in buono stato di conservazione e dotati di persiane in alluminio (ved. Foto da n.4 a n. 11). Il prospetto esterno come già precisato si presenta in buone condizioni di manutenzione.

L'appartamento presenta un impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a gpl; l'impianto idrico sanitario ed l'elettrico ad un primo e sommario esame sembrano essere in buone condizioni.

### **Garage: foglio 118 p.lla 958 sub. 3**

L'unità immobiliare in esame rappresenta un posto auto coperto a servizio dell'appartamento sopra descritto (foglio 118 p.lla 958 sub. 4). L'unità immobiliare rappresenta una parte del piano sottostrada del fabbricato ed è adibito a garage (foto n. 12) Il garage ha una superficie lorda di mq. 29 circa ed una superficie netta di mq. 25 circa ed è dotato di un accesso carrabile mediante

saracinesca in lamerino. Al garage si accede mediante una scivola che si diparte dalla via Prof. Salvatore Battaglia individuata catastalmente dalla p.lla 958 sub. 2 che è un bene comune non censibile. Il garage ha, allo stato, pavimenti in gress, le pareti e il soffitto sono intonacate.

### **Valutazione estimativa**

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

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

Per quanto concerne la scelta del parametro di raffronto, ho ritenuto che, nel nostro caso, sia da utilizzare il mq. di superficie lorda delle unità immobiliari, cioè la superficie complessiva delle singole unità immobiliare comprensiva dell'ingombro dei muri e dei tramezzi divisorii. Tale scelta appare nel nostro caso come la più opportuna, in quanto nella zona è il parametro di mercato normalmente usato nelle trattative di compravendita.

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

superficie al lordo dei muri, di potere dare la seguente valutazione:

**Appartamento: foglio 118 p.lla 958 sub. 4**

**-valore commerciale:** Il valore commerciale di immobili simili a quello in esame va da un minimo di euro 650,00 ad un massimo di euro 950,00; il nostro immobile per tipologia si attesta sicuramente al valore medio pertanto il valore commerciale risulta di Euro 800,00/mq. Poiché l'immobile come già precisato è stato realizzato intorno al 2004 e tenuto conto dello stato di manutenzione si applica un coefficiente correttivo di 0,90 pertanto il valore commerciale su mq. risulta di **Euro 720,0/mq di superficie al lordo dei muri**; si precisa che la superficie del locale cantina viene computata al 60%, i balconi e verande vengono computati al 25%, e l'area esterna al 10%. pertanto la superficie commerciale sarà data dalla somma della superficie lorda dell'appartamento, del 60% della superficie della cantina, del 25% della superficie dei balconi e verande e del 10% della superficie esterna.

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

**Piano interrato:** superficie lorda piano sottostrada mq. 21,00;

**Piano terra :** superficie lorda piano terra: mq. 73,00;

veranda mq. 19,00;

area esterna mq. 28,00;

**Piano primo :** superficie lorda piano primo: mq. 70,00;

balconi mq. 11,00;

mq. 73,00 (sup. piano terra) + mq. 70 (sup. piano primo) + 60% \* mq. 21,00 (sup. cantina piano sottostrada) + 25% \* mq. 30 (mq. 19 veranda + mq. 11 balconi) + 10% \* mq. 28 (area esterna) = mq. 165,90 \* Euro 720,00/mq = Euro 119.448,00

che si arrotonda ad **Euro 119.000,00**

**Garage: foglio 118 p.lla 958 sub. 3**

**-valore commerciale:** Il valore commerciale di immobili simili a quello in

esame va da un minimo di euro 320,00 ad un massimo di euro 450,00; il nostro immobile per tipologia si attesta sicuramente al valore medio pertanto il valore commerciale risulta di Euro 385,00/mq. Poiché l'immobile come già precisato è stato realizzato intorno al 2004 e tenuto conto dello stato di manutenzione si applica un coefficiente correttivo di 0,90 pertanto il valore commerciale su mq. risulta di **Euro 346,00/mq di superficie al lordo dei muri**; si precisa che nel caso in esame la superficie lorda mi coincide con la superficie commerciale essendo l'unità immobiliare priva di accessori, verande, giardini ecc e risulta compreso nel prezzo il valore del bene comune non censibile rappresentato dalla scivola di accesso.

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

**Piano sottostrada:** superficie lorda piano sottostrada: mq. 29,00;

mq. 29,00 (sup. piano sottostrada) \* Euro 346,00/mq = Euro 10.034,00 **che si arrotonda ad euro 10.000,00.**

Tenendo conto di quanto sopra esposto il valore del lotto al netto delle correzioni apportate risulta di **Euro 129.000,00** (centoventinovemilaeuro/00) (appartamento Euro 119.000,00+garage Euro 10.000,00).

**Quesito i)** del mandato: *“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”*

Tenuto conto di quanto sopra esposto il valore del lotto al netto delle correzioni apportate risulta di Euro di **Euro 129.000,00** (centoventinovemilaeuro/00) (appartamento euro 119.000,00+garage Euro 10.000,00). Come già precisato l'appartamento presenta modeste modifiche delle tramezzature interne; trattasi di opere urbanisticamente sanabili che comportano oneri di sanatoria pari ad **Euro 1.000,00** importo da detrarre dal valore sopra indicato, pertanto il valore del bene

risulta di **Euro 128.000,00** (centoventottomilaeuro/00)

In considerazione dell'assenza di garanzie per vizi occulti detto valore si abbatte del 15% pertanto il valore venale dell'immobile risulta:

**Euro 128.000,00- 15%\*128.000,00 = Euro 108.800,00 che si arrotonda ad Euro 109.000,00**

Tenuto conto di quanto sopra esposto il valore finale del lotto (appartamento e garage) risulta di **Euro 109.000,00** (centonovemilaeuro/00).

Come già precisato l'appartamento risulta dotato della planimetria catastale e che la stessa non corrisponde allo stato di fatto per la presenza di modeste modifiche delle tramezzature interne; la regolarizzazione catastale comporta una spesa complessiva di **Euro 400,00**.

**Quesito l)** del mandato: *“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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise)”*

L'immobile in esame appartiene interamente agli esecutati e precisamente a ===== in comunione dei beni con ===== per la quota pari ad ½ e a ===== in comunione dei beni con ===== per la restante quota pari ad 1/2 ed è stata pignorata l'intera quota.

**Quesito m)** del mandato: *“documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile pignorato e planimetria dell'unità immobiliare”*



**FOTO n. 1**

**PROSPETTO PRINCIPALE DEL FABBRICATO OGGETTO DI VALUTAZIONE  
SU VIA PROF. SALVATORE BATTAGLIA**



**FOTO n. 2**

**PROSPETTO LATERALE DEL FABBRICATO OGGETTO DI VALUTAZIONE**



**FOTO n. 3 - PROSPETTO POSTERIORE DEL FABBRICATO OGGETTO DI VALUTAZIONE**



**FOTO n. 4 - INTERNO APPARTAMENTO- LOCALE CANTINA PIANO SOTTOSTRADA**



**FOTO n. 5 - INTERNO APPARTAMENTO - PIANO TERRA**



**FOTO n. 6 - INTERNO APPARTAMENTO - PIANO TERRA**



**FOTO n. 7 - INTERNO APPARTAMENTO – SCALA INTERNA DI COLLEGAMENTO**



**FOTO n. 8 - INTERNO APPARTAMENTO – PIANO PRIMO**



**FOTO n. 9 - INTERNO APPARTAMENTO - PIANO PRIMO**



**FOTO n. 10 - INTERNO APPARTAMENTO - PIANO PRIMO**



**FOTO n. 11 - INTERNO APPARTAMENTO - PIANO PRIMO**



**FOTO n. 12-INTERNO GARAGE DI PERTINENZA - PIANO SOTTOSTRADA**



Data: 03/12/2019 - n. T440283 - Richiedente: BTTGRG68C17H163P

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Ragusa**

Dichiarazione protocollo n. RG0011729 del 29/01/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vittoria

Contrada Cecchitto

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 118  
Particella: 958  
Subalterno: 3

Compilata da:  
Trigona Francesco  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Ragusa

N. 649

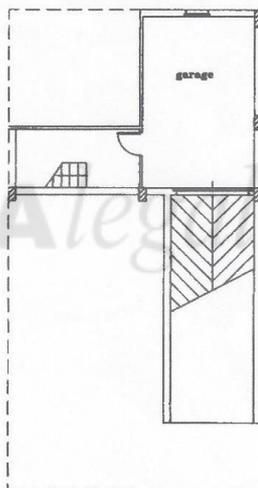
Scheda n. 1

Scala 1:200

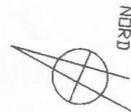
Piano Seminterrato

H. ml. 2,60

Suolo tenuto in possesso dal Comune di Vittoria



SEDE VIARIA DI PRG



Ultima planimetria in atti

Data: 03/12/2019 - n. T440283 - Richiedente: BTTGRG68C17H163P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

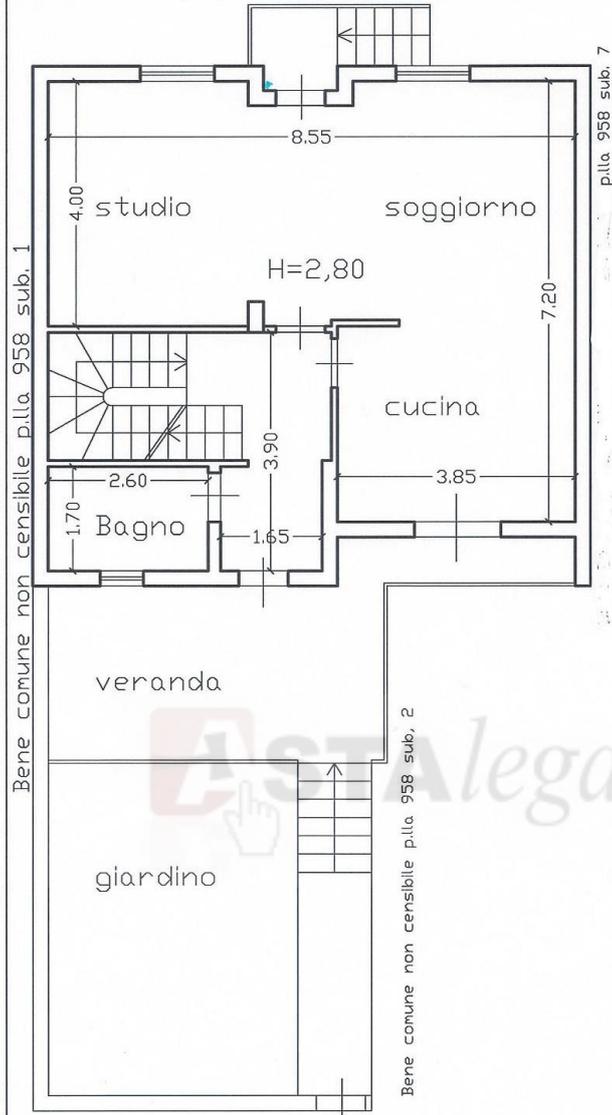
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/12/2019 - Comune di VITTORIA (M088) - < Foglio: 118 - Particella: 958 - Subalterno: 3 >  
CONTRADA CECCHITTO n. SN piano: S1;

**Planimetria catastale Garage – piano seminterrato**

**Foglio 118 p.lla 958 sub. 3**

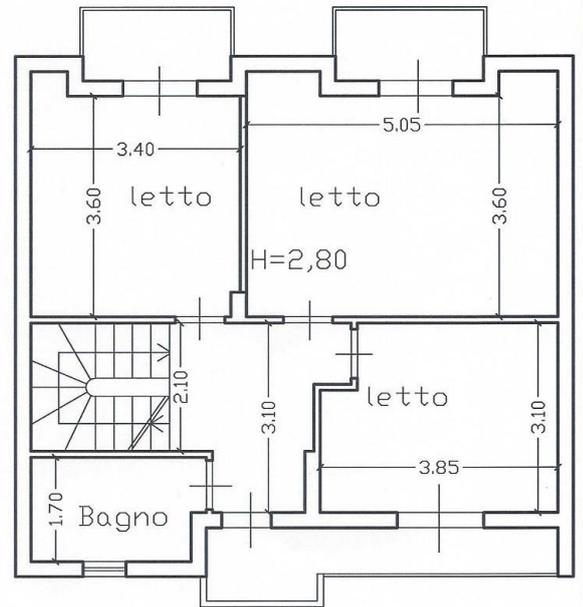
RILIEVO APPARTAMENTO PIANO SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO IN VIA SALVATORE BATTAGLIA N. 51 - VITTORIA

P.lla 767 di proprieta' del comune di Vittoria

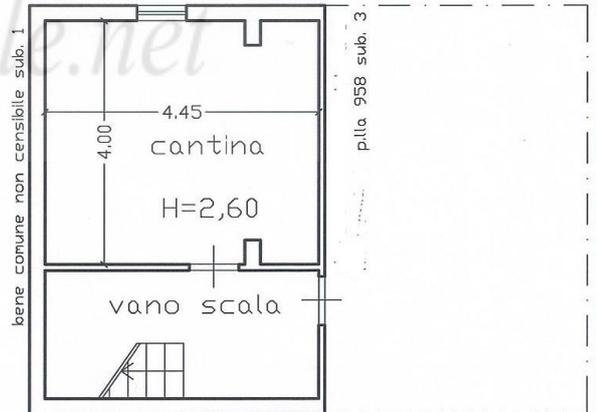


via Salvatore Battaglia n. 51

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



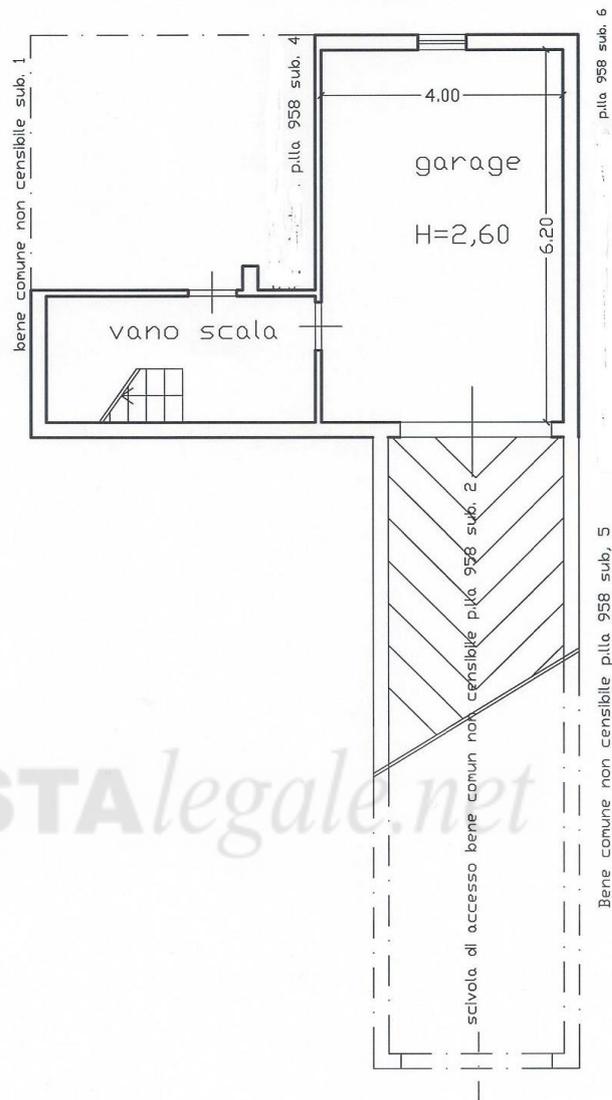
PIANTA PIANO SEMINTERRATO

IL TECNICO  
SCALA 1:200

APPARTAMENTO PIANO SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO SITO IN VITTORIA IN VIA S. BATTAGLIA N. 51  
IN CATASTO AL FOGLIO 118 P.LLA 958 SUB. 4.

**RILIEVO GARAGE PIANO SEMINTERRATO IN VIA SALVATORE BATTAGLIA SNC - VITTORIA**

P.lla 767 di proprieta' del comune di Vittoria



**via Salvatore Battaglia  
PIANTA PIANO SEMINTERRATO**

IN CATASTO AL FOGLIO 118 P.LLA 958 SUB. 3.

GARAGE PIANO SEMINTERRATO SITO IN VITTORIA IN VIA S. BATTAGLIA SNC

IL TECNICO  
SCALA 1:200

## **RIEPILOGO LOTTO**

I beni pignorati oggetto della presente relazione ed indicati nella istanza di vendita immobiliare in danno dei signori ===== nata a Vittoria il =====, C.F. ===== e ===== nato a Vittoria il =====, C.F. ===== sono i seguenti:

### **LOTTO**

- 1. Immobile adibito ad abitazione di tipo economica (cat A/3) in Vittoria (RG) in catasto fg 118 p.lla 958 sub. 4 consistenza 7 vani;*
- 2. Immobile (cat. C/6) in Vittoria (RG) in catasto fg. 118 p.lla 958 sub. 3 consistenza 25 mq.*

Il sottoscritto ha verificato che dal punto di vista urbanistico l'appartamento presenta modeste difformità in merito alle tramezzature interne. Detta difformità è sanabile. Ha infine verificato che la planimetria catastale dell'appartamento non risulta conforme allo stato attuale e che la regolarizzazione comporta una spesa di circa **Euro 400,00.**

Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato la stima del bene ed è pervenuto al seguente **valore finale del bene** al netto, delle correzioni, degli oneri di sanatoria e delle decurtazioni

**- appartamento per civile abitazione in via Salvatore Battaglia n. 51 (ex c.da Cicchitto) Fg. 118 p.lla 958 sub. 4 e garage Fg. 118 p.lla 958 sub. 3. Valore finale: Euro 109.000,00;**

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

Ragusa, 14 aprile 2020

Il C.T.U.

Ing. Giorgio Battaglia